

ZWECKVERBAND GEWERBEPARK BA'SIC KEHL - NEURIED

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK BA'SIC“

VOM 25.10.2004

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bestand innerhalb und außerhalb der räumlichen Geltungsbereichs
- 3 Einfügung in übergeordnete Planungen
- 4 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 5 Zonierung des Plangebietes
- 6 Verkehrskonzept
- 7 Nutzungskonzept
- 8 Gestaltungskonzept
- 9 Grünkonzept
- 10 Umweltverträglichkeit gem. § 3 a in Verbindung mit § 17 UVPG
- 11 Umweltbericht zur Umweltverträglichkeitsuntersuchung
- 12 NATURA-2000-Verträglichkeit
- 13 Technische Infrastruktur
- 14 Geologisches Gutachten
- 15 Schallgutachten
- 16 Verkehr
- 17 Altlasten
- 18 Bauabschnitte
- 19 Flächenbilanz

- 20 Kostenübersicht
- 21 Planverwirklichung und Folgeverfahren
- 22 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 23 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 24 Anhang

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Raumes Kehl / Neuried waren Anlass zur Gründung des Zweckverbandes „Gewerbepark ELBA, Elsass / Baden, Kehl / Neuried“ (mittlerweile umbenannt in: Zweckverband Gewerbepark ba'sic, Kehl - Neuried), im Weiteren Zweckverband genannt. Die Gemeinderäte der beteiligten Kommunen der Stadt Kehl und der Gemeinde Neuried haben am 30.01.2002 bzw. 20.02.2002 die Verbandssatzung für das Verbandsgebiet von zum damaligen Zeitpunkt 43,3 ha Fläche beschlossen.

Durch Änderungssatzung vom 24. März 2003 wurde das Verbandsgebiet auf 57,51 ha vergrößert. Die Änderung ist seit 27. Juni 2003 rechtsverbindlich.

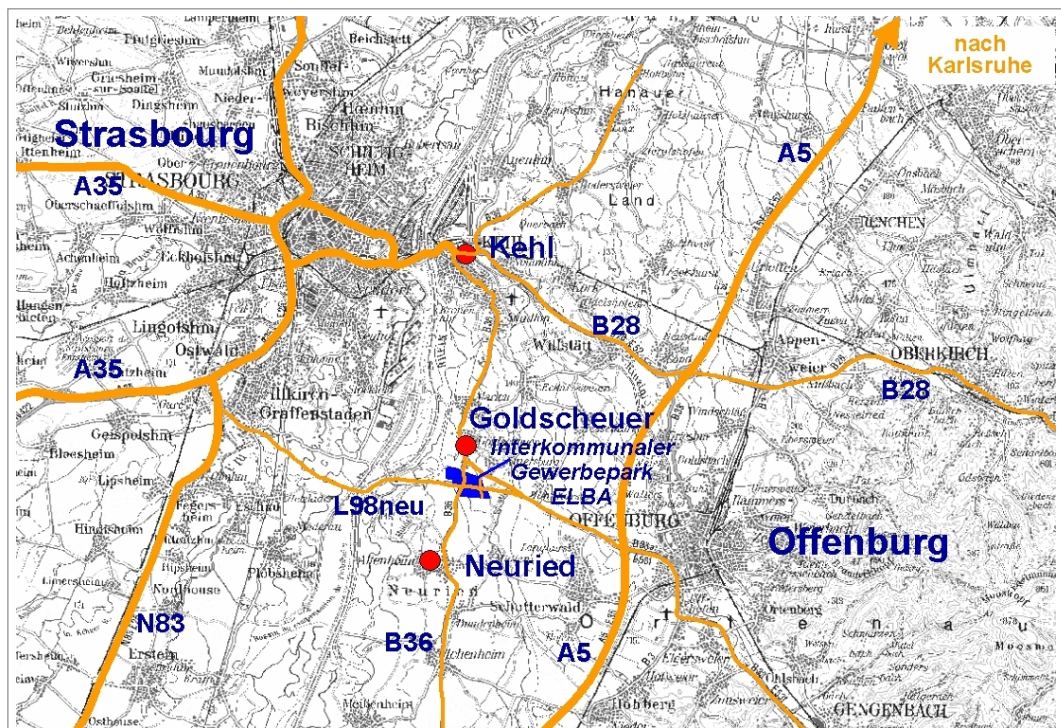
Ziel des Zweckverbandes ist die Schaffung neuer und der Erhalt bestehender Arbeitsplätze. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen wurde hierzu die Fläche für ein interkommunales Gewerbegebiet an der Gemarkungsgrenze Goldscheuer / Altenheim bereitgestellt. An dem verkehrstechnisch günstig gelegenen Standort am Zubringer zur im Oktober 2002 neu eröffneten 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. Der günstige Standort soll genutzt werden, um die Wirtschaftsstruktur des gemeinsamen Raumes durch neue moderne und zukunftsorientierte Betriebsansiedelungen zu verbessern. Die Potentiale der Region im Bereich der Leitbranchen des 21-Jahrhunderts wie z.B. der Lebenswissenschaften, der Informations- und Medienwirtschaft, der optischen Technologien und der Mikroelektronik sollen am Standort genutzt werden ohne die vorhandenen Strukturen des Maschinenbaus oder des Handwerks zu vernachlässigen. Um Beeinträchtigungen für die Bürger der angrenzenden Ortschaften Goldscheuer und Altenheim zu minimieren ist die Ansiedlung von flächen- und verkehrsintensiven Betrieben wie Handels- oder Logistikunternehmen sowie die Ansiedlung stark emittierender Betriebe nicht vorgesehen. Der Zweckverband hat für das Plangebiet die Aufgabe eines Planungsverbandes im Sinne des § 205 Abs. 1 BauGB übernommen und übt im Plangebiet die Planungshoheit in Vertretung der Verbandsmitglieder aus.

Der Zweckverband plant und erschließt das Verbandsgebiet, erwirbt und veräußert dort Grundstücke, siedelt Betriebe an, errichtet und unterhält die dafür erforderlichen öffentlichen Einrichtungen.

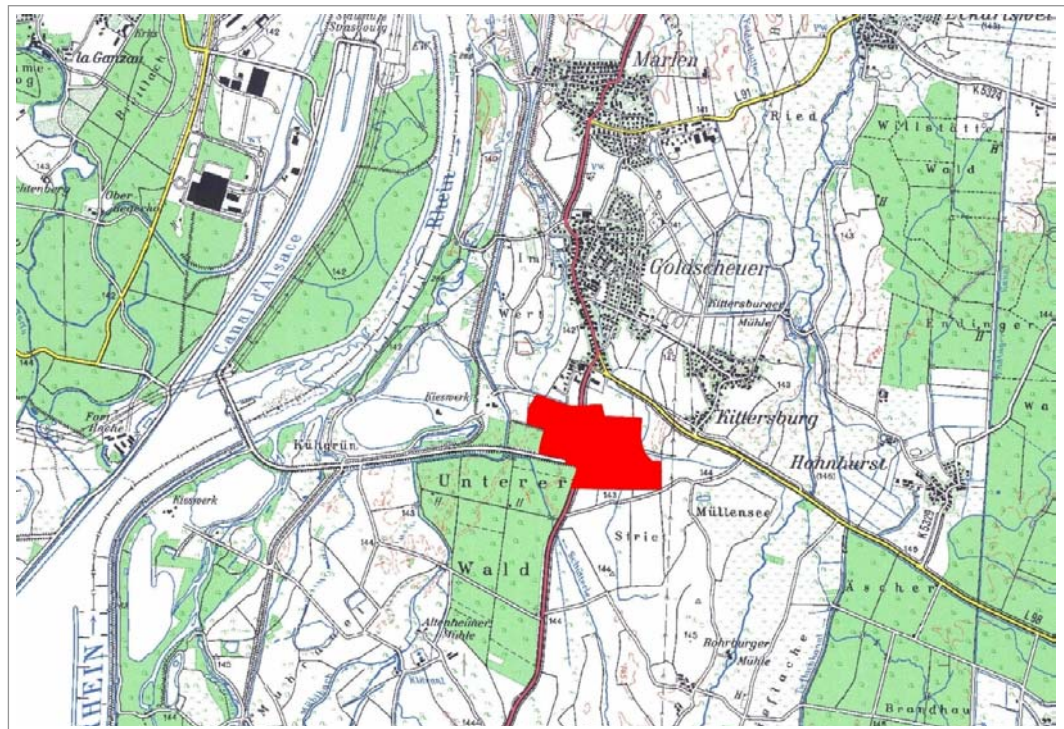
2 Bestand innerhalb und außerhalb der räumlichen Geltungsbereichs

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet des Gewerbeparks ba'sic befindet sich am südlichen Rand des Kehler Ortsteils Goldscheuer im Bereich des Kreuzungspunktes der B 36 (Lahr / Kehl) und der L 98-neu, die die A5 bei Offenburg mit der neuen Rheinbrücke bei Altenheim verbindet und von dort aus an das Französische Nationalstraßen- und Autobahnssystem (N83, N422, A35) nach Straßburg im Norden bzw. Sélestat im Süden angeschlossen ist. Das Plangebiet liegt in der Oberrheinebene. 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. Den Ostrand des Plangebietes bildet die neue Querspange zwischen der L 98-neu und L 98-alt. Östlich hiervon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich bis zum Gottswald erstrecken und die Schutterniederung einschließen. 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.



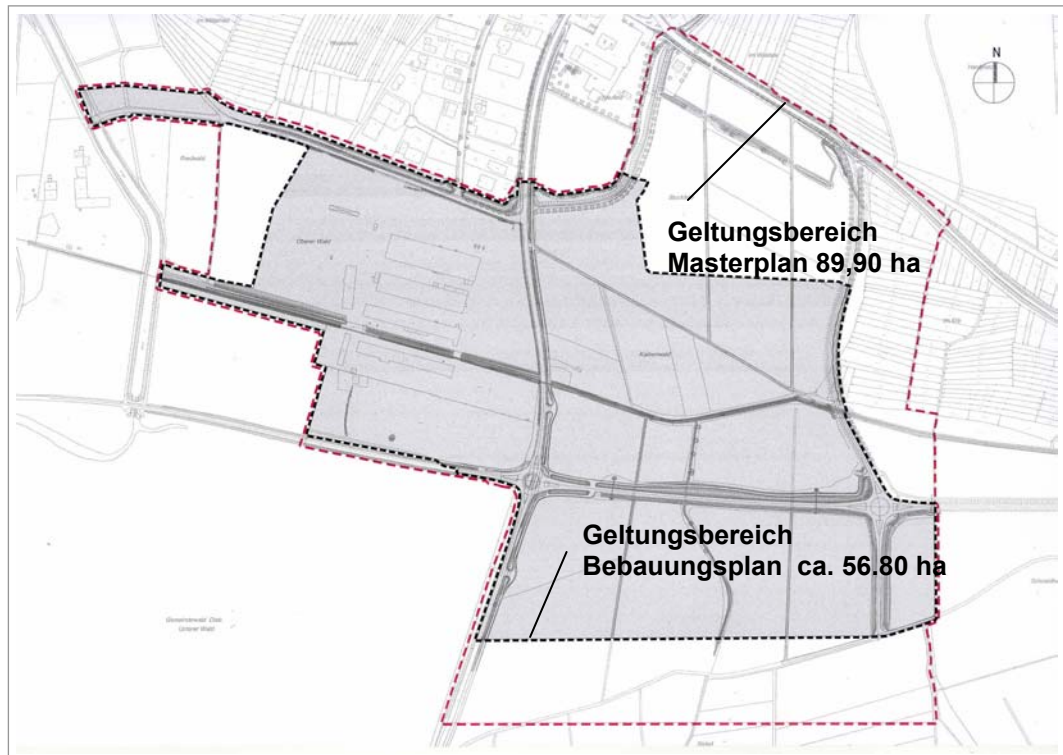
Lage im Raum



Übersichtslageplan

2.2 Flächen im Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 56.80 ha. Es ist damit ca. 12 ha größer als die ursprünglich in der Satzung des Zweckverbandes genannte Fläche von 43,3 ha. Die Satzung des Zweckverbandes wurde zwischenzeitlich geändert, das Verbandsgebiet wurde dem Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst. Im neuen, größeren Geltungsbereich sind zusätzlich die für die äußere Erschließung des Plangebietes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen, eine Waldumwandlungsfläche westlich der B 36 sowie Flächen öffentlicher Entwässerungsgräben enthalten die zur Sicherung der Vorflut des Plangebiets erforderlich sind.



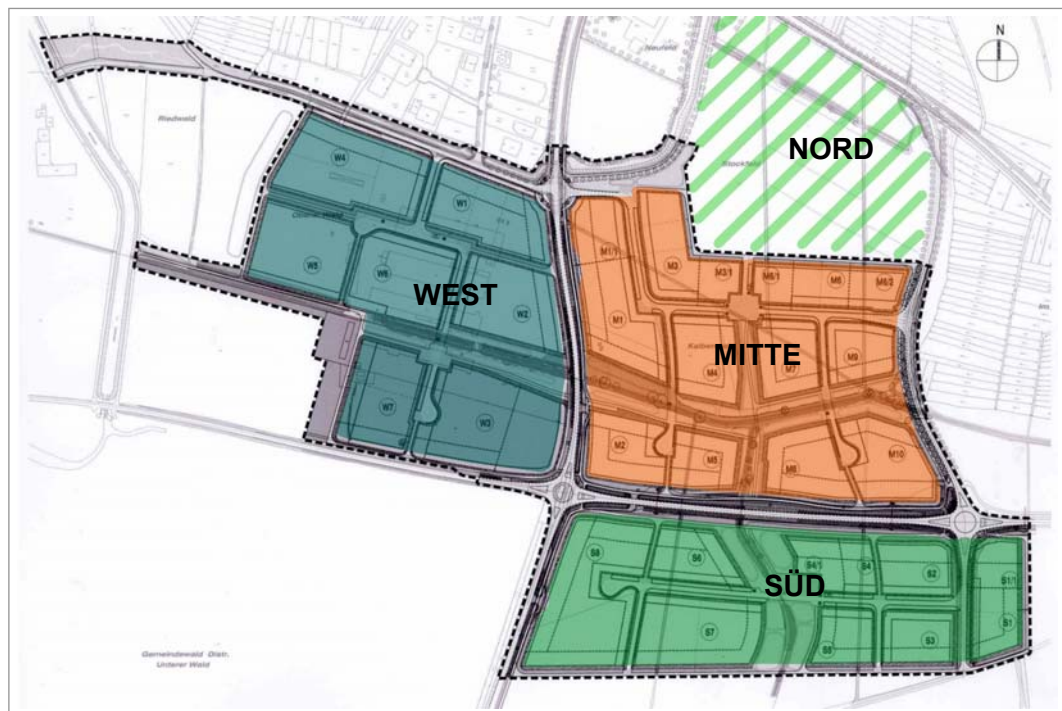
Verbandsgebiet

2.3 Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet gliedert sich in 3 Teilabschnitte:

- **ba'sic-MITTE** ist jene Teilfläche südlich des Kehler Gewerbegebiets „Stockfeld I“, begrenzt durch die B 36 im Westen, durch die L 98-neu im Süden und die Querspange zwischen L 98-neu und L 98-alt im Osten.
- **ba'sic-SÜD** beinhaltet sämtliche Flächen südlich der L 98-neu,
- **ba'sic-WEST** erstreckt sich im Wesentlichen auf das Gebiet des vorhandenen Betonwerkes, begrenzt durch die B 36 im Osten, die Industriestraße im Norden und die L 98 im Süden.

Durch das Plangebiet verläuft die Markungsgrenze zwischen der Stadt Kehl im Norden und der Gemeinde Neuried entlang des in Ost-West Richtung verlaufenden Entwässerungsgrabens, der am Westrand des Gebietes in den Mühlbach mündet. Ein in süd-nördliche Richtung verlaufender Entwässerungsgraben, der an den oben genannten Graben anschließt, teilt das Gebiet SÜD und den südlichen Teil des Gebiets NORD, ungefähr mittig.



Teilbereiche

2.4 Bestehende Nutzung

Die Gebietsteile MITTE und SÜD werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf dem größten Teil der Fläche WEST erstreckt sich das Betriebsgelände des Betonwerks, sowie eine kleine Teilfläche des „unteren Waldes“ direkt an die L 98-neu nördlich angrenzend.

2.5 Besitzverhältnisse

Mit Ausnahme der B 36 und der L 98-neu befinden sich die bestehenden Erschließungsstraßen sowie Entwässerungsgräben im Eigentum der Stadt Kehl bzw. der Gemeinde Neuried. Sämtliche Gebietsteile des Gebiets MITTE und SÜD befinden sich im Eigentum der Stadt Kehl bzw. der Gemeinde Neuried entsprechend dem Verlauf der Gemarkungsgrenze. Sämtliche Flächen westlich der B 36 einschließlich der Waldfläche am Südrand befindet sich im privaten Eigentum der Starkenburger Grundstücksgesellschaft.

Im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung erwirbt der Zweckverband die Flächen MITTE und SÜD von den beteiligten Kommunen und vermarktet die Bauplätze nach erfolgter Erschließung. Die Flächen westlich der B 36 verbleiben im Besitz der Starkenburger Grundstücksgesellschaft, die auch im weiteren Verlauf die Vermarktung übernimmt. Der Zweckverband sichert seinen Einfluss auf die Entwicklung im Bereich WEST durch einen Städtebaulichen Vertrag, der mit der Starkenburger Grundstücksgesellschaft begleitend zur Bauleitplanung geschlossen wird.

2.6 Topographie

Das Plangebiet befindet sich in der Oberrheinebene und ist daher weitgehend eben. Die vorhandenen Höhen erstrecken sich in einem Bereich von ca. 142 m über N.N. bis 144 m über N.N.. Das Grundwasser steht dicht unter der Geländeoberkante an, so dass bei bestehenden Bauvorhaben in der Regel Aufschüttungen vorgenommen wurden, die ca. 1 m bis 1,50 m oberhalb des bestehenden Geländes liegen (Dammlage der B 36, L 98-neu und Querspange L 98 sowie das Gewerbegebiet „Stockfeld I“ im Norden).

2.7 Städtebaulicher Masterplan

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Gebietsentwicklung wurde das Plangebiet auf Basis eines städtebaulichen Masterplans entwickelt, der über den Geltungsbereich hinaus sowohl die Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen als auch den Übergang zur Landschaft an den Gebietsrändern zum Inhalt hatte. Der Geltungsbereich des Masterplans beträgt ca. 89,9 ha.
(siehe Anhang zur Begründung)

3 Einfügung in übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan südlicher Oberrhein

Im Regionalplan 1995 des Regionalverbands südlicher Oberrhein werden für den Teil des Plangebiets, der sich auf Kehler Gemarkung befindet, hauptsächlich Aussagen im Hinblick auf Entwicklungsachsen und bezüglich eines Schwerpunktes für Industrie und Dienstleistungseinrichtung getroffen:

Der Achsenabschnitt Kehl – Offenburg – Haslach/Hausach/Wolfach ist im Netz der großräumig bedeutsamen Achsen des Bundesgebietes enthalten. Die darin verlaufende Europastraße verbindet Straßburg mit dem Bodensee. In dieser Achse besteht ein intensiver Leistungsaustausch mit dem Oberrheintal und hier wiederum verstärkt mit den Verdichtungsräumen im Norden (Karlsruhe und Rhein-Neckar). Daneben gewinnt der Austausch mit Frankreich wachsende Bedeutung, weshalb es zum Bau einer weiteren Brücke südlich von Straßburg gekommen ist.

Die Entwicklungschancen für Kehl liegen in seiner besonderen Brückenfunktion zu Straßburg/Frankreich. Die Konzentration der mit dem Warenaustausch an Landesgrenzen verbundenen Dienstleistungen, die Kooperation mit der Stadt Straßburg, die verkehrlich herausragende Position (Rheinhafen) sind hierfür wichtige Ansatzpunkte.

Darüber hinaus ist der Raum Offenburg so zu entwickeln, dass die grenzüberschreitenden Verflechtungen des Wirtschaftsraumes und der Europastadt Straßburg genutzt und ausgebaut werden können.

Der Standort Kehl soll neben weiteren Standorten für eine Ausweitung technologieorientierter Industrie- und Gewerbegebiete genutzt werden.

Für die sich südlich der L98 auf Gemarkung Neuried befindlichen Teilflächen sind im Regionalplan 1995 des Regionalverbands südlicher Oberrhein sowohl ein regionaler Grünzug als auch ein Vorrangbereich für Überschwemmungen festgesetzt.

Des Weiteren liegt der südliche Teil des Plangebiets im regionalen Grundwasserschonbereich.

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes südlicher Oberrhein hat am 28.02.2002 die Regionalplan 1995 – Teilfortschreibung B (Änderung bzw. Neuausweisung von Grenzen der regionalen Grünzüge und von Grünzäsuren) als Satzung beschlossen. Hierbei wurde auch der entsprechende Änderungsantrag der Gemeinde Neuried berücksichtigt. Auf Antrag der Gemeinde wurden im Bereich südlich der Landstraße L 98-neu sowohl der regionale Grünzug als auch der Vorrangbereich für Überschwemmungen zurückgenommen, um die Gebietscharfe Darstellung des geplanten Interkommunalen Gewerbegebiets Kehl / Neuried (Gewerbegebiet „Stried – Süd“) im Regionalplan 1995 zu ermöglichen. Zum Ausgleich der Zurücknahme der raumordnerischen Ziele hat sich die Gemeinde Neuried in einem mit dem Regionalverband geschlossenen Raumordnerischen Vertrag vom 11. März 2002 zu einer Reihe von Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen, verpflichtet.

Im Zuge der Teilfortschreibung des Regionalplans 1995 für Achern, Haslach/Hausach/Wolfach und Neuried hat die Verbandsversammlung am 13.05.2004 als neuen Planinhalt beschlossen:

1. Bei der laufenden Teilfortschreibung des Regionalplanes 1995 wird im Sinne des Vertrages zwischen dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und der Gemeinde Neuried vom 11.03.2002 der Regionalplan 1995 im Gemeindegebiet Neuried geändert: „indem im Bereich südlich der Landesstraße L98 neu der Regionale Grünzug und der Vorrangbereich für Überschwemmungen zurückgenommen sowie zwischen den Teilorten Altenheim und Dundenheim die Grünzäsur Nr. 7 aufgehoben wird; außerdem wird als Ausgleich ein neuer Regionaler Grünzug westlich von Ichenheim ausgewiesen.“

2. Bei der generellen Fortschreibung des Regionalplanes, welche in den kommenden Jahren ansteht, soll im Sinne der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg vom 26.02.2004 die Funktionszuweisung IKG Kehl Neuried angestrebt werden. Das Regierungspräsidium Freiburg sagt verbindlich eine positive Stellungnahme gemäß dem vorliegenden B-Plan-Entwurf zu.

Die Regionalplanfortschreibung liegt z.Zt. der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vor. Nach der Genehmigung wird sie durch öffentliche Bekanntmachung verbindlich.

Mit dieser Änderung des Regionalplanes werden die ba.sic-Flächen südlich der L98 planerisch disponibel und können in die FNP-Ausweisung sowie den B-Plan einbezogen werden.

Die Gemeinde Neuried wird umgehend die Genehmigung dieser Flächen in ihrem Flächennutzungsplan beim Landratsamt Ortenaukreis beantragen. Einer Genehmigung steht nach der Änderung des Regionalplanes nichts mehr im Wege, da die Genehmigung bisher nur wegen des Regionalen Grünzuges verweigert worden war.

3.2 Flächennutzungsplan Kehl

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat 22.03.2000 die generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. In der bisher rechtsverbindlichen Fassung ist der zwischen B 36 und neuer Querspange L 98 gelegene Teil des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Flächen des ehemaligen Betonwerks westlich der B 36 sind als Gewerbefläche dargestellt.

Als Ziel der Fortschreibung wird im gewerblichen und industriellen Sektor angestrebt Entwicklungsschwerpunkte zu schaffen zu denen auch der Gewerbepark ba`sic mit insgesamt 23,6 ha Fläche auf Kehler Gemarkung gehört. Hiervon stellen jedoch nur 12,1 ha eine Neuausweisung von Gewerbefläche dar, gleichzeitig werden an anderer Stelle 11,5 ha Gewerbebrache die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, wieder einbezogen werden.

Das Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wird wahrscheinlich erst 2004 zum Abschluss kommen. Aus Zeitgründen wird die Flächennutzungsplanänderung für die im Bereich ba`sic neu auszuweisenden Flächen aus der laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans herausgenommen und als Einzeländerung vorgezogen, das heißt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplanverfahren betrieben.

Insgesamt sieht die Einzeländerung des Flächennutzungsplanes den Wegfall genehmigter gewerblicher Baufläche in der Größe von 14,7 ha vor. Dafür werden im Interkommunalen Gewerbepark ba`sic 12,1 ha neu ausgewiesen. Da die Umschichtung Bilanzneutral (1:1) vorzunehmen ist, werden die entfallenden 2,6 ha als Minus der Gesamtbilanz in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zugeschlagen.

In der Gesamtbilanz gewerblicher Bauflächen der 2. Gesamtfortschreibung des FNP (Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss des Gemeinderates am 12.05.2004 und Einreichung beim Regierungspräsidium zur Genehmigung am 25.06.2004) wurde die o.g. Bilanz integriert. Insgesamt fallen 35,8 ha an genehmigten gewerblichen Bauflächen weg und es werden 23,7 ha neu ausgewiesen.

Das Teiländerungsverfahren für den Gewerbepark ba`sic steht kurz vor dem Abschluss, die Unterlagen wurden zwischenzeitlich dem Regierungspräsidium Freiburg zur Genehmigung vorgelegt. Sofern bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes die Genehmigung des Flächennutzungsplanes nicht vorliegt, gilt für den Bebauungsplan ein Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB. Dieses gilt nicht, wenn die Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes bis dahin vorliegt.

3.3 Flächennutzungsplan Neuried

In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuried, rechtswirksam durch Bekanntmachung vom 14.04.2000, sind alle sich nördlich der L 98-neu befindlichen Teile des Plangebiets als Gewerbefläche G dargestellt. Die Fläche südlich der L 98 (Stried) war ebenfalls Gegenstand des 4. Fortschreibungsverfahrens jedoch von der Genehmigung ausgeschlossen, da sie zu diesem Zeitpunkt den Zielen der Raumordnung noch nicht entsprach.

Im Regionalplan war die Fläche Teil eines Regionalen Grünzuges und eines Vorrangbereichs für Überschwemmungen. Inzwischen hat jedoch die Verbandsversammlung des Regionalverbands am 13.05.2004 beschlossen, den Regionalen Grünzug und den Vorrangbereich für Überschwemmungen südlich der L 98 zurückzunehmen (näheres hierzu siehe Begründung Punkt 3.1.). Aufgrund dieser Änderung des Regionalplans sind nun die Voraussetzungen für die Genehmigung der Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried gegeben. Die Gemeinde Neuried wird beim Landratsamt Ortenaukreis den Antrag auf Genehmigung stellen, sobald die Teiländerung des Regionalplans von der Oberen Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde genehmigt sein wird.

Die Gemeinde Neuried wird deshalb bei der Fortschreibung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten der interkommunalen Gewerbeflächen bereits genehmigte Gewerbeflächen südlich von Altenheim streichen und Flächen für die Eigenentwicklung in Altenheim auf ein Minimum reduzieren.

Die sofortige Einbeziehung der Flächen südlich der L 98 neu in das interkommunale Gewerbegebiet Kehl/Neuried ist für die Gesamtkonzeption und die Realisierbarkeit aus folgenden Gründen von großer Bedeutung:

- Die Flächen beidseitig der Straßen sind für Investoren sehr attraktiv. Dies zeigen die bisherigen Nachfragen der Interessenten.
- Ziel des Zweckverbandes ist es, ein hochwertiges Gewerbegebiet mit einer anspruchsvollen städtebaulichen Struktur zu planen, zu erschließen und zu vermarkten. Die Aufwendungen für die Planung, Verkehrserschließung, Gestaltung (Durchgrünung) und Vermarktung sind entsprechend hoch. Dies ist letztlich nur dann vertretbar, wenn die Aufwendungen auf die jetzt überplante Nettobaufläche umgelegt werden können. Für die anstehenden Entscheidungen muss deshalb für den Zweckverband sicher sein, dass die Fläche südlich der L 98 neu als Gewerbefläche ausgewiesen werden kann. Selbstverständlich wird das Gebiet in Abschnitten (entsprechend der Nachfrage) erschlossen.
- Die Regelungen zwischen der Stadt Kehl und der Gemeinde Neuried gehen davon aus, dass die Flächenanteile der beiden Kommunen im Verbandsgebiet gleich groß sind. Dies ist bei der vorgeschlagenen Abgrenzung des Gebietes der Fall.

Soweit der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan noch nicht entspricht bzw. die Genehmigung der Fläche südlich der L98 noch nicht vorliegt ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen.

3.4 Landschaftsplan Kehl

Im Landschaftsplan der Stadt Kehl, in der Fassung vom Dezember 1993 ist der Gewerbepark ba'sic bereits berücksichtigt.

(Siehe auch: Umweltbericht, Natura 2000-Verträglichkeitsstudie, Grünordnungsplan vom 01.09.2003 des Büros für Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Rainer Mühlhous, Oberhausen – Rheinhausen)

3.5 Landschaftsplan Neuried

Im Entwurf des Landschaftsplans Neuried vom Oktober 1999 sind die geplanten Siedlungsflächen des Gewerbeparks ba'sic bereits berücksichtigt. Für die Bebauungsplanung relevante Vorgaben ergeben sich bezüglich der Ausgestaltung des südlichen Gebietsrandes zum regionalen Grünzug hin, sowie bezüglich des Erhalts bestehender Biotope entlang des in Nord-Süd Richtung verlaufenden Entwässerungsgrabens. Diese Rahmenbedingungen wurden in Verbindung mit den im öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen dem Regionalverband südlicher Oberrhein und der Gemeinde Neuried vereinbarten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Grünordnungsplan berücksichtigt und sind in die Bauleitplanung eingeflossen. Siehe auch Ziff. 9 Grünkonzept.

(Siehe auch: Umweltbericht, Natura 2000-Verträglichkeitsstudie, Grünordnungsplan vom 01.09.2003 des Büros für Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Rainer Mühlinghaus, Oberhausen – Rheinhausen)

3.6 NATURA-2000 Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Südwesten an das Natura 2000 – Vogelschutzgebiet 7512 – 401 „Rheinniederung Nonnenweiher. Kehl“. Das Gebiet ist insgesamt 3.901 ha groß. Das Vorhaben selbst erstreckt sich ausschließlich auf Flächen außerhalb des ausgewiesenen Vogelschutzgebiets. Neben bestehendem Gewerbe sowie Ackerflächen wird auch der außerhalb des Vogelschutzgebiets gelegene Teil des Unteren Waldes überplant. Die Wirkungen des Vorhabens auf das Vogelschutzgebiet sind in der Natura 2000 Verträglichkeitsstudie dargelegt.

(Siehe: Umweltbericht Natura 2000 Verträglichkeitsstudie, Grünordnungsplan vom 09.07.2004 der BfL Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH , Oberhausen – Rheinhausen)

4 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Angrenzende und betroffene Bebauungspläne

Teilweise im Geltungsbereich befinden sich folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- „Verbindungsstraße L 98 – alt / L 98 – neu“ vom 22.09.2000
- Kehl – Goldscheuer, Bebauungsplan „Kleine Waseneck“, 3. Änderung

In der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende Bebauungspläne:

- Kehl – Goldscheuer, Bebauungsplan „Stockfeld I“ in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 08.10.1999. Dieser Bebauungsplanbereich ist vom Gel-

tungsbereich des Plangebiets durch die hier nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche getrennt, die im Masterplan als Teilgebiet ELBA-NORD für eine zukünftige Entwicklung des ortsansässigen Gewerbes vorgesehen ist.

- Kehl – Goldscheuer, Bebauungsplan „Stockfeld II“ Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2002.

Bei den genannten Bebauungsplänen handelt es sich um ein Straßenprojekt und Gewerbegebiete, die in der Entwicklung des Gewerbeparks ba'sic ihre logische Ergänzung erfahren.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben. Private Belange werden im Geltungsbereich der zum Teil betroffenen angrenzenden Bebauungspläne nicht tangiert. Mit Entschädigungsansprüchen gem. § 42 BauGB ist daher nicht zu rechnen.

4.2 Betroffene Planfeststellungsverfahren / – Beschlüsse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark ba'sic befinden sich Flächen der Landesstraße L 98-neu, Rheinübergang Altenheim – Eschau, RP Freiburg, Abteilung IV Straßenbau – Entwurfsbüro, Planfeststellungsbeschluss vom 23.07.1997. Im Geltungsbereich der planfestgestellten L 98-neu befinden sich im Straßenrandbereich naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, die für diese Maßnahme vorgesehen sind. Die hier vorgesehenen Feldgehölze stehen allerdings im Widerspruch zu den städtebaulichen Absichten des Zweckverbandes, der hier an den Straßenrändern städtebaulich prägnante Baumreihen vorsieht. In einem intensiven Abstimmungsprozess mit der Abteilung IV Straßenwesen und Verkehr beim Regierungspräsidium Freiburg sowie mit dem Straßenbauamt Offenburg wurde die erforderliche Planungsänderung abgestimmt. Die bisherige Bepflanzung an der L 98-neu ist soweit sie nicht mit der Zielsetzung der städtebaulichen Planung des Zweckverbandes übereinstimmt aus dem Planfeststellungsbeschluss herauszunehmen und entsprechend zu ändern. Verfahrensträger ist das Regierungspräsidium Freiburg. Die Planung des Zweckverbandes wurde eng mit den beteiligten Behörden abgestimmt und stellt einen Konsens dar, der die bisherigen Besprechungsergebnisse berücksichtigt. Der Zweckverband wird für die entfallenden Ausgleichsflächen entlang der L 98-neu, der Forderung der SBV Freiburg entsprechend, Flächen an anderer Stelle zur Verfügung stellen. Die geänderte Bepflanzung entlang der L 98-neu sieht eine Bepflanzung mit einer einfachen bzw. doppelten Baumreihe vor, sowie eine Unterpflanzung mit Heckenstrukturen die für Fußgänger und Radfahrer auf den angrenzenden Wegen als Sicht- und Blendschutz dienen. Eine grundsätzliche Einigung über die Änderung der Planung wurde erzielt, die Details der Ausführungsplanung sind planungsrechtlich nicht relevant und werden in enger Abstimmung zwischen der Straßenverkehrsbehörde, dem Straßenbauamt Offenburg und dem Zweckverband ba'sic getroffen.

Auf die Aktenvermerke vom 18.12.2002 sowie vom 10.07.2003 wird verwiesen.

5 Zonierung des Plangebietes

5.1 Bereiche

Der Geltungsbereich ist wie in Ziff. 2.3 dargestellt in 3 Bereiche eingeteilt:

M = MITTE

S = SÜD

W = WEST

Den Einzelquartieren in den jeweiligen Gebieten ist der entsprechende Buchstabenkürzel zugeordnet.

5.2 Quartiere

Die Einzelquartiere sind für jeden Bereich fortlaufend durchnummeriert. Als Quartier definiert ist jede zusammenhängende private Fläche die vollständig von öffentlichen Flächen umschlossen wird. Die Quartiersbezeichnungen können sich aus bis zu 3 Bestandteilen zusammensetzen die im Folgenden anhand des Quartiers M6 im Bereich MITTE kurz erläutert werden.

Das Quartier M6 setzt sich zusammen aus den Teilbereichen: M6, M6/1, M6/2

Hierbei bedeuten:

- **M** = Das Quartier befindet sich im Bereich „Mitte“
- **6** = Ordnungsziffer der fortlaufenden Nummerierung.
- **/1** = Zusatz für Quartiersteile für die abweichende Nutzungsfestsetzungen gelten.

6 Verkehrskonzept

6.1 Äußere Erschließungsstraßen

Das gesamte im Geltungsbereich heute bereits vorhandene Straßennetz wird zur äußeren Erschließung der Teilbereiche des Gewerbeparks ba`sic herangezogen. Der Bereich MITTE wird im Westen von der heute bestehenden Einmündung Industriestraße / B 36 über einen neu zu erstellenden Kreisverkehr an die B 36 angebunden. Am östlichen Gebietsrand erhält der Gebietsteil MITTE eine Zufahrt von der Querspange L 98 aus, für die eine Aufweitung des Straßenraums zur Unterbringung von Linksabbiegerspuren erforderlich wird. Die Querspange ist über den südlich gelegenen Kreisverkehr an die L 98-neu angebunden, eine direkte Zufahrt von der L 98 – neu aus erfolgt nicht.

Der Bereich SÜD wird über den bereits heute bestehenden Kreisverkehr angebunden der die L 98 – neu mit der Querspange L 98 verbindet. Die von diesem Kreisverkehr nach Süden abgehenden Zufahrt ist bereits realisiert und bindet an deren südlichen Ende an einen bestehenden Wirtschaftsweg an, der als öffentliche Gemeindeverbindungsstraße zwischen L 98 – neu und den Neurieder Ortsteilen Rohrburger Mühle bzw. Müllen ausgewiesen ist. Die Gemeindeverbindungsstraße und somit deren öffentlich Widmung werden von der Planung nicht berührt. Der Bereich WEST wird über den umgebauten Anschlussknoten Industriestraße / B 36 und im Anschluss über die bestehende Industriestraße erschlossen.

Für das im Quartier W3 projektierte Hotel wird zudem eine Direktzufahrt von der L 98-neu aus vorgesehen. Hierfür wird westlich des Kreisverkehrs B 36 / L 98-neu in Fahrtrichtung Frankreich eine Rechtsabbiegespur mit anschließender einstreifiger Zufahrt ins Quartier W3 vorgesehen. Die Ausfahrt aus dem Quartier in das Netz der äußeren Erschließungsstraßen erfolgt ausschließlich über eine einstreifige Zufahrt in die B 36 mit Einfädelspur am Nordrand des projektierten Hotelstandortes. Die Planung ist mit dem Straßenbauamt Offenburg abgestimmt.

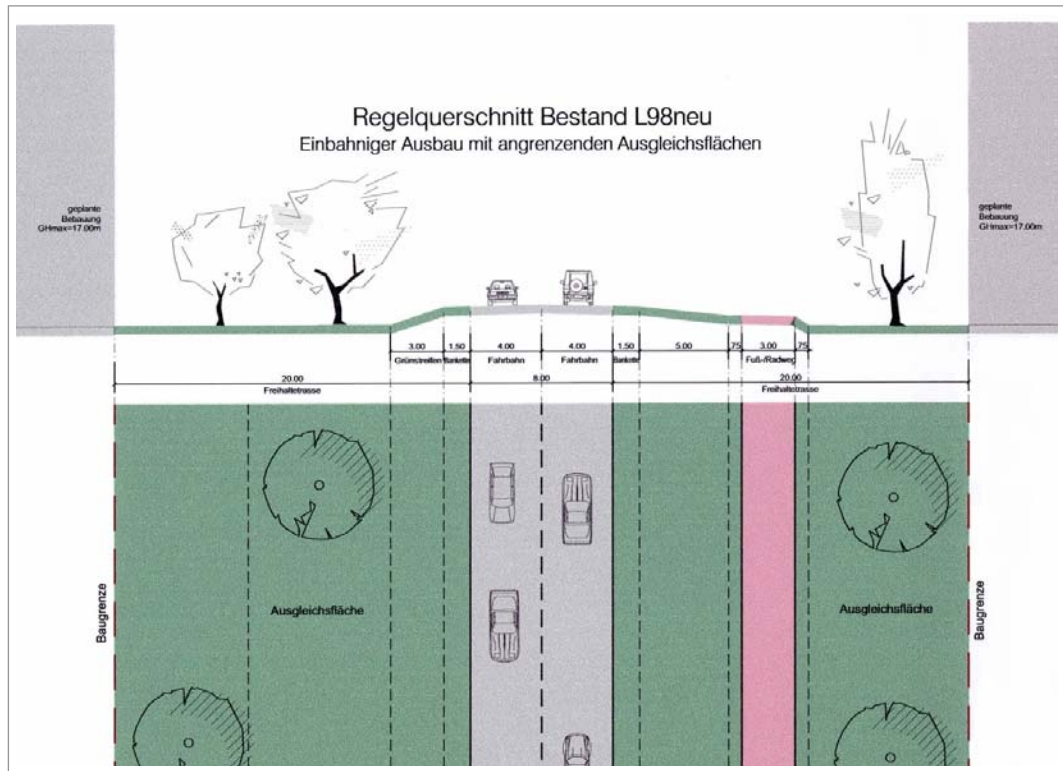
Weitere Gebietszufahrten von der äußeren Erschließung aus sind nicht vorgesehen, mit Ausnahme der genannten Anschlüsse ist keine Zufahrt zu den Grundstücken zulässig. Hierzu wurden entsprechende Zufahrtsverbote ausgewiesen.

6.1.1 Vorhaltefläche L98

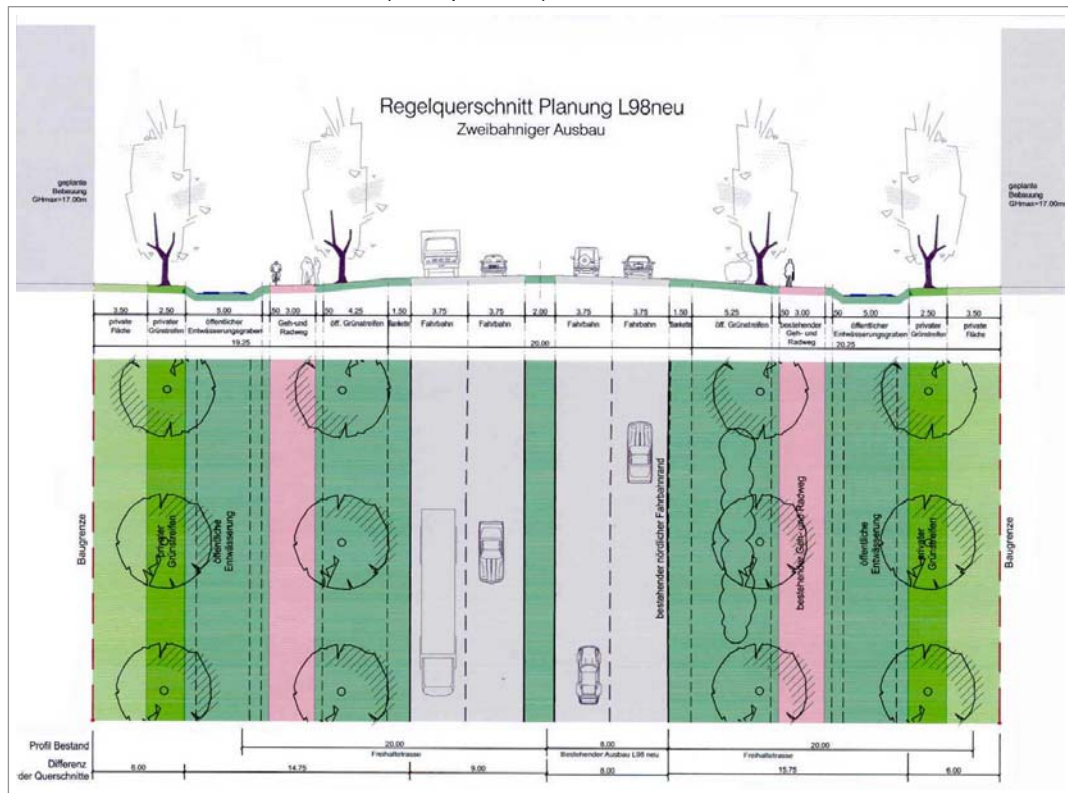
Seit Eröffnung der neuen Rheinbrücke bei Altenheim ist eine Verlagerung der bisherigen grenzüberschreitenden Verkehrsströme zwischen Deutschland und Frankreich eingetreten, da nun eine attraktive Verbindung als Alternative zur staugeplagten Kehler Europabrücke zur Verfügung steht. Die Verbandskommunen gehen davon aus, dass mittelfristig ein 4-streifiger Ausbau der heute nur 2-streifigen L 98 neu erforderlich werden könnte. In Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt sieht der Zweckverband entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Bebauungsplan vor, so dass einem etwaigen Ausbau nichts im Wege steht. Das Straßenbauamt sieht zum gegenwärtigen Zeitpunkt hierfür aber keinen Bedarf, so dass es sich bei den getroffenen Maßnahmen zum Teil um eine freiwillige Selbstbeschränkung handelt:

- Die Baugrenzen halten einen Abstand von mindestens 20m zum bestehenden Fahrbahnrand ein (§22 StrG, Bawü)
- Die für die mögliche Fahrbahnerweiterung nach Süden und den Neubau des südlichen begleitenden Randweges erforderliche Fläche wird als öffentliche Verkehrsgrünfläche bzw. als Fuß- und Radweg ausgewiesen, nicht vermarktet und für den möglichen zukünftigen Ausbau vorgehalten.
- Die Abstände der straßenbegleitenden Baumreihen sind so gewählt, dass ein Stammabstand von mindestens 6,00m zum Fahrbahnrand nicht unterschritten wird.

Da seitens der Straßenbaubehörde keine planerischen Überlegungen zum Ausbau der L-98 neu bestehen, wurden die Vorhalteflächen auf Grundlage einer skizzenhaften Vorplanung auf Basis der unten gezeigten Regelquerschnitte entwickelt.



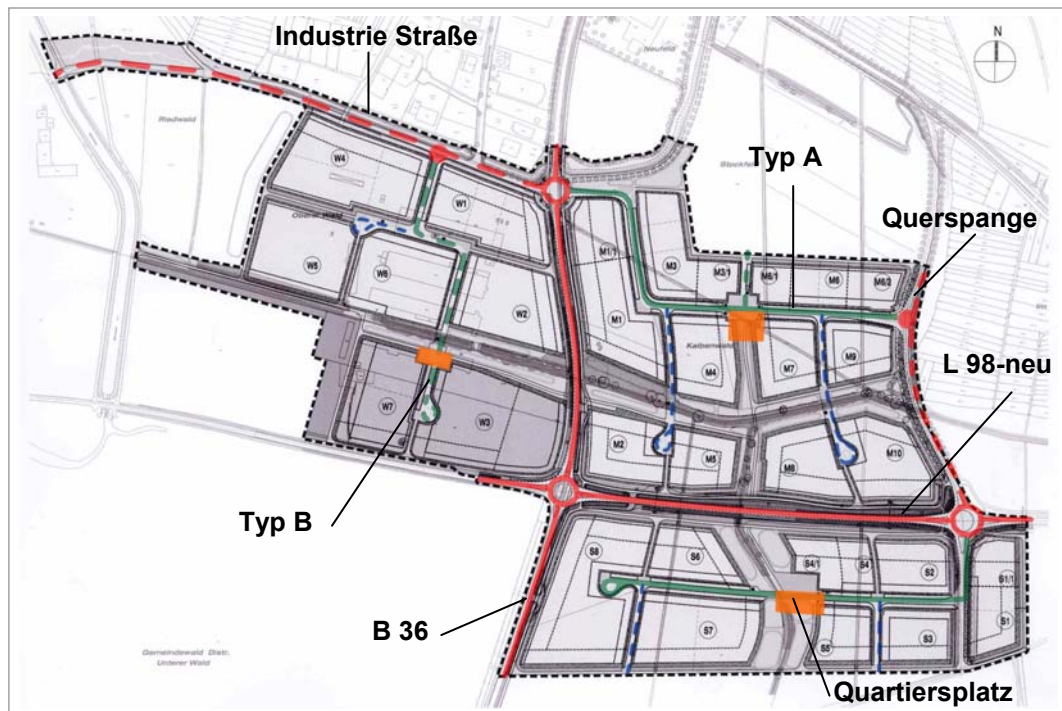
L 98-neu, bestehender Querschnitt (Prinzip Skizze)



L-98-neu, Regelquerschnitt 4-streifiger Ausbau (Prinzip Skizze)

6.2 Innere Erschließungsstraßen

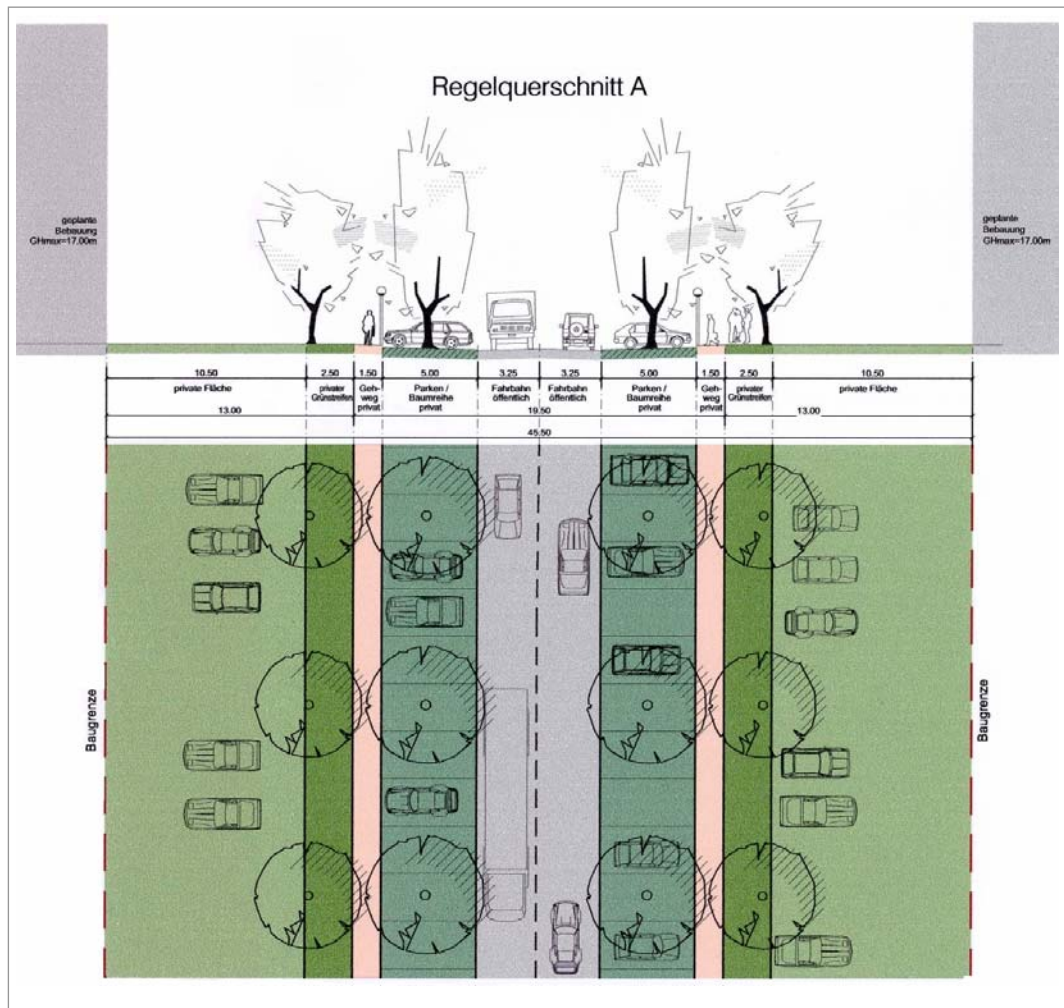
Das System der inneren Erschließungsstraßen basiert auf einem 3-stufigen System mit drei unterschiedlichen Straßenhierarchien. Die Hierarchiestufen nehmen gemäß der verkehrstechnischen Bedeutung im Gebiet ab. Entsprechend der abnehmenden Bedeutung der Straße wird der Aufwand für die gestalterische Ausformung des Straßenraumes reduziert.



Verkehrskonzept

6.2.1 Straßentypus Hierarchiestufe A

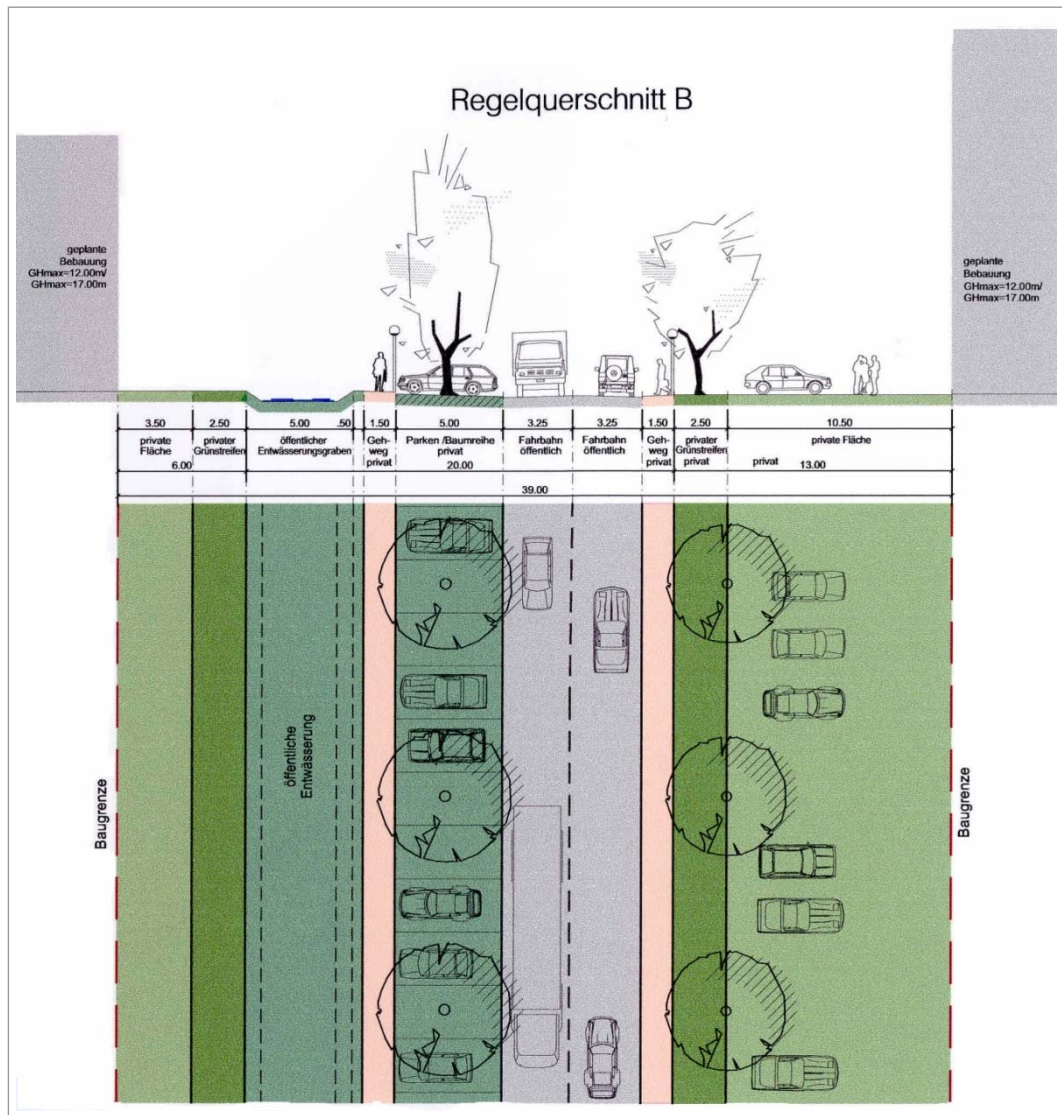
Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Planstraßen A 1 bzw. A 2 übernehmen die Funktion eines Hauptsammlers in den Gebietsteilen MITTE und SÜD der direkt mit der äußeren Erschließung in Verbindung steht. Die Realisierung dieser Straßen ist für das Funktionieren der inneren Erschließung auf jeden Fall erforderlich. Der Straßenraum ist gekennzeichnet durch beidseitige doppelte Baumreihen, beidseitig senkrecht zur Fahrbahn angeordneten Parkstände für Pkw sowie beidseitige Fußwege. Zu optischen Aufweitung des Straßenraums sind die Baugrenzen auf den Privatgrundstücken um ca. 20 m vom Fahrbahnrand zurückgesetzt. Die aufwändige Gestaltung des Straßenraums dient der Sicherung des hochwertigen Gebietscharakters. Lediglich die Fahrbahn (Breite 6,50 m) ist als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Die angrenzenden Stellplätze und Fußwege im Straßenraum befinden sich bereits auf Privatgrund und zählen somit zur für die Berechnung der GRZ zugrunde zu legenden maßgeblichen Grundstücksfläche dazu. Die Fußwege sowie die Stellplätze werden durch ein öffentliches Geh- und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit gesichert. Die Stellplätze im Straßenraum sind Bestandteil des Privatgrundstücks und somit als private Stellplätze des Betriebes zu betrachten auf dessen Grund sie sich befinden. Diese Stellplätze können auf die für das jeweilige Bauvorhaben notwendigen Stellplätze angerechnet werden.



Regelquerschnitt Typ A

6.2.2 Straßentypus Hierarchiestufe B

Die Planstraßen B 1 im Quartier MITTE sowie B 2 im Quartier WEST haben ebenfalls eine wichtige unverzichtbare Erschließungsfunktion, sind aber aufgrund der angegliederten Nutzung von geringerer Bedeutung als der Typus A, übernehmen aber ebenfalls wichtige Sammelfunktionen. Beim Straßenraum des Typus B handelt es sich um eine „abgespeckte“ Variante des Typus A mit nur noch einfachen Baumreihen am linken und rechten Straßenrand, einseitiger Senkrechtparkierung und beidseitigen Fußwegen. Die optisch wirksame Breite des Straßenraums entspricht ungefähr jener des Straßentypus A durch entsprechend vom Fahrbahnrand zurückgesetzte Baugrenzen. Wie beim Typus A wird nur die Fahrbahn ($b = 6,50$ m) als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, die angrenzenden Fußwege und Stellplätze befinden sich auf Privatgrund und werden wie beim Typus A und beim nachfolgenden Typus C für die Öffentlichkeit gesichert.

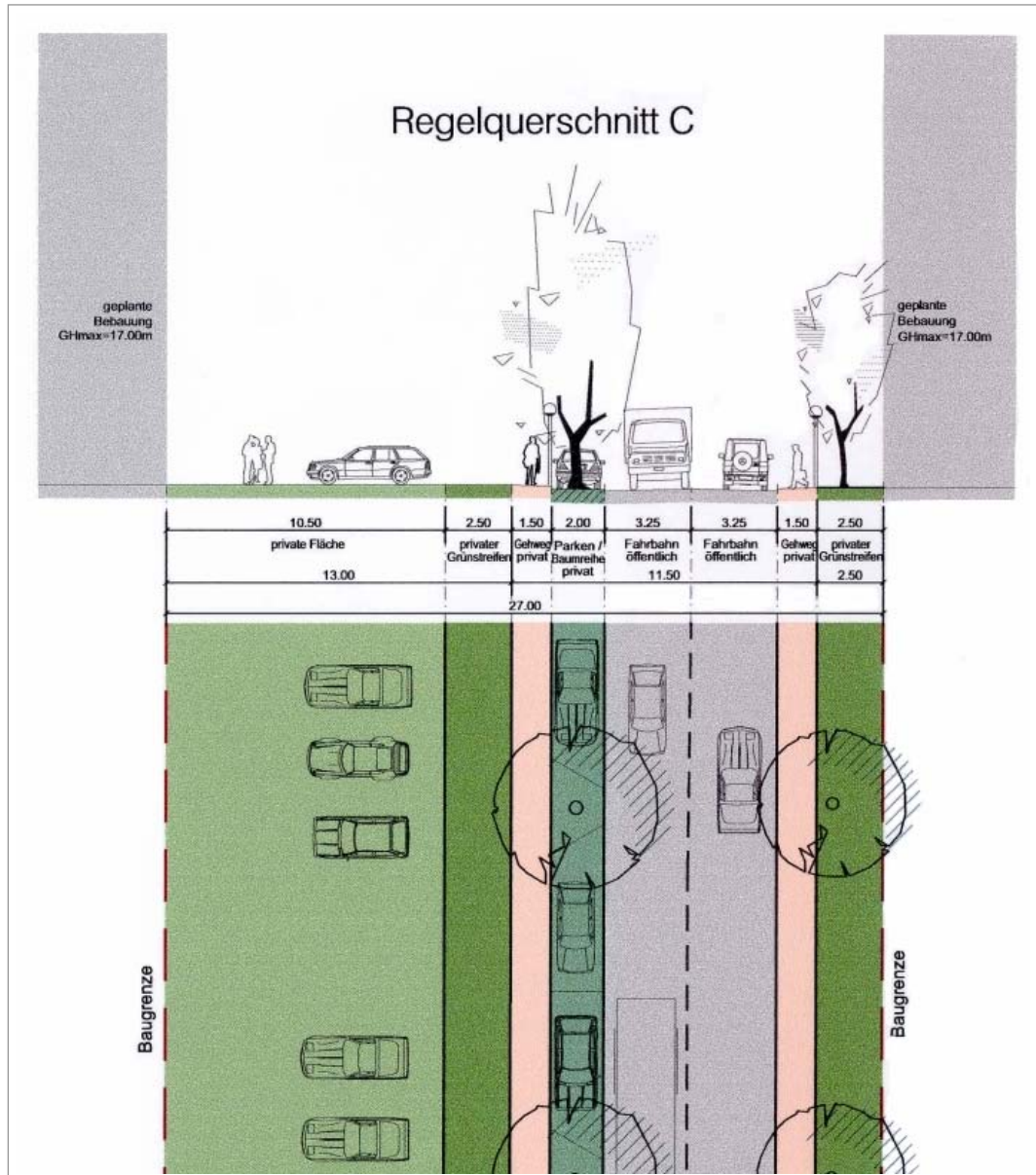


Regelquerschnitt Typ B

6.2.3 Straßentypus Hierarchiestufe C

Die Planstraßen C1 bis C5 dienen der Erschließung in die Tiefe des Plangebietes. Es handelt sich hierbei von Nord nach Süd verlaufende Stichstraßen, mit Wendeanlagen im Bereich MITTE, ohne Wendeanlagen im Bereich SÜD. Es handelt sich hierbei um reine Anliegerstraßen, mit deren Bau erst nach erfolgter Vermarktung begonnen werden soll. Dies hat den Vorteil, dass bedarfsorientiert auf Teile oder auf die gesamten Stichstraßen im Einzelfall verzichtet werden kann, wenn ein Investor mit großem Flächenbedarf sich für mehrere benachbarte Quartiere interessiert, die über diese Stichstraßen erschlossen werden. Neben der Flexibilisierung der Vermarktung bringt diese Vorgehensweise einen Kostendämpfungseffekt für den Zweckverband mit sich, da die Erschließungskosten für Straßen zeitlich verzögert anfallen.

Die untergeordnete Straßenhierarchie ist am Straßenraum mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m, einseitig angeordneten Längsparkplätzen für Pkw sowie beidseitigen Fußwegen von jeweils 1,50 m Breite erkennbar. Zur Sicherung eines gestalterischen Mindestanspruchs ist auch hier je Straßenseite jeweils eine Baumreihe vorgesehen. Die optisch wirksame Breite des Straßenraums wird reduziert in dem einseitig mit der Baugrenze bis auf 4,0 m an den Fahrbahnrand herangerückt wird. Wie bei allen inneren Erschließungsstraßen wird auch hier nur die Fahrbahn als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, mit den Stellplätzen und Fußwegen wird analog zu den Straßentypen A und B verfahren.



Regelquerschnitt Typ C

6.2.4 Platzaufweitungen im Straßenraum

Einmündungs- und Kurvenbereiche sowie Wegequerungen und Wendeanlagen werden gestalterisch besonders (abweichend vom Regelquerschnitt) behandelt und zum Teil als kleines Plätzchen am Straßenrand entwickelt. Dies dient neben der Sichtbarmachung von wichtigen Funktionen wie Fußwegequerungen auch der Ausgestaltung von Wartezonen für Mitfahrer und der Unterbringung von technischen Einrichtungen der Versorgungsträger, die an diesen Standorten gebündelt und gestalterisch harmonisch ins Straßenbild integriert werden sollen.

6.3 Quartiersplätze

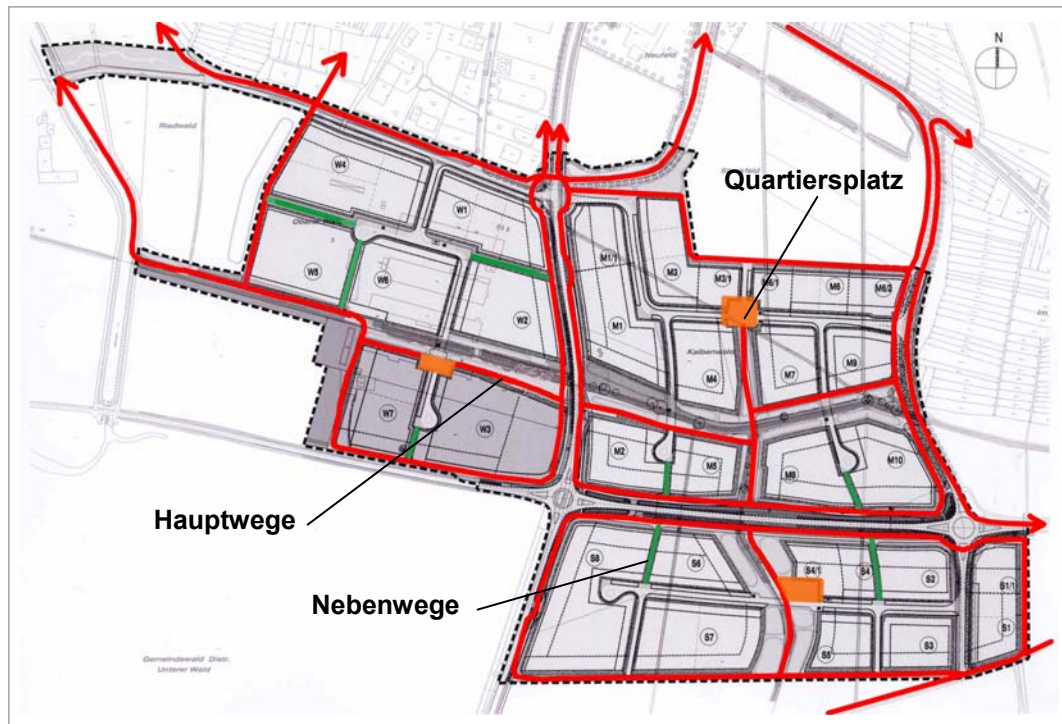
Jedem Teilbereich des Gewerbeparks ba`sic ist ein zentral gelegener Quartiersplatz zugeordnet. Diese sind jeweils im Knotenbereich zwischen Hauptsammelstraße und internen Grünzügen angeordnet und erfüllen die Funktion eines Identifikations- und Nutzungsschwerpunktes im jeweiligen Teilgebiet. Die Quartiersplätze dienen der Pausenerholung und der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten, sie helfen bei der Orientierung im Gebiet und erfüllen repräsentative Aufgaben. Die an den Plätzen zulässige gewerbliche Nutzung wird ergänzt durch gastronomische Einrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Zentrale Serviceeinrichtungen für den Gebietsteil sollen hier untergebracht werden. Die Plätze sind Kommunikations- und Informationszentrum, Wartezone, Treffpunkt und Bushaltepunkt, sie bieten Sitzgelegenheiten und Ruhezonen, beinhalten Grünflächen und Wasserspiele und stehen den Gewerbetreibenden als Aktions- und Präsentationsflächen zur Verfügung.

6.4 Fuß- und Radwege

Unabhängig vom Straßenverkehrsnetz ist im Geltungsbereich ein frei geführtes Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, das sowohl dem heute schon vorhandenen überörtlichen Verkehr, als auch dem zukünftig zu erwartenden internen Verkehr im Gebiet dienen soll. Das Hauptwegesystem setzt sich zusammen aus:

1. Frei geführten Wegen in den Grünzügen entlang der bestehenden Entwässerungsgräben und der geplanten Sickermulden.
2. Fuß- und Radwegen (zum Teil heute schon vorhanden) parallel zu äußeren Erschließungsstraßen
3. Fuß- und Radwegen entlang der Gebietsränder am Übergang zur freien Landschaft.
Neben dem internen und überörtlichen Fußgänger- und Radfahrerverkehr dienen diese Wege auch zur Bewirtschaftung der öffentlichen Grün- und Sickerflächen sowie der Erschließung der Feldflur.
4. Eine Anzahl von Nebenwegen stellt die Verbindung zwischen der inneren Fahrerschließung und dem oben erläuterten Hauptwegesystem her. Teilweise dienen diese Nebenwege ebenfalls der Bewirtschaftung von öffentlichen Sickergräben.

Die geplante Gesamtwegebreite beträgt 4 m inklusive beidseitig je 50 cm Bankett.



Wegenetz

6.5 Öffentliche Parkierung

Im Straßenraum sind nur Pkw-Stellplätze als Längs- oder Senkrechtparker vorgesehen. Wie oben erörtert, befinden sich diese Stellplätze auf privatem Grund und können von den zugehörigen Betrieben auf die Zahl der zu schaffenden notwendigen Stellplätze angerechnet werden. Die Stellplätze werden in erster Linie die Funktion von Besucherstellplätzen übernehmen, die den größten Teil des zu erwartenden betriebsfremden Pkw Verkehrs aufnehmen sollen.

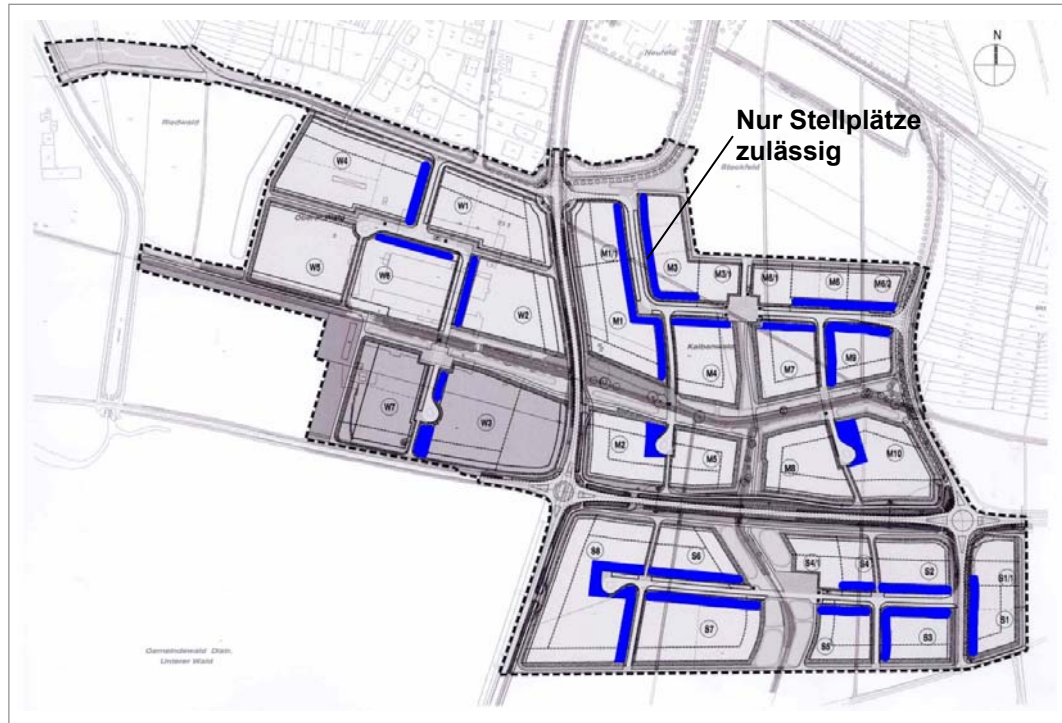
Unmittelbar an die Quartiersplätze angrenzend ist eine kleine Zahl von öffentlichen Stellplätzen ausgewiesen um ein Mindestangebot für den Nutzer dieser Versorgungsbereiche sicherzustellen.

Stellplätze für Lkw sind im Straßenraum nicht vorgesehen. Die Lkw Parkierung hat, soweit erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu erfolgen.

6.6 Private Parkierung

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Abhängig von der Straßenhierarchie sind die Baugrenzen vom Fahrbahnrand um bis zu ca. 20 m zurückgesetzt. In den verbleibenden Grundstücksstreifen (Breite ca. 10 m) zwischen Baugrenze und straßenbegleitenden Fußwegen sind aus gestalterischen Gründen nur Stellplätze zulässig. In rückwärtigen Grundstücksteilen die unmittelbar an Sickergräben angrenzen, liegt die Baugrenze mindestens 6 m von der Böschungsoberkante der Sickerfläche entfernt

(technische Vorgabe zum Schutz der Gebäude). Im 3,5 m breiten Grundstücksstreifen zwischen Baugrenze und privaten Pflanzgeboten sind ebenfalls nur Stellplätze zulässig.



Private Parkierung in der Gebäudevorzone

6.7 Öffentlicher Personennahverkehr

Alle drei Teilbereiche des Gewerbeparks ba'sic können ohne zusätzlichen Aufwand an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus) angeschlossen werden. Im Falle der Bereiche SÜD und WEST, die nur über eine Gebietszufahrt verfügen, sind Wendeanlagen vorhanden. Eine Abstimmung mit den für Kehl bzw. für Neuried zuständigen Verkehrsunternehmen ist erfolgt. So wird es and der B36 südlich des Kreisels Industriestraße eine Bushaldebucht geben. Grundsätzlich wird vorgeschlagen, Bushaltepunkte im Bereich der Quartiersplätze anzuordnen.

6.8 Orientierung und Informationssystem

Die oben genannten Haldebuchten für Busse an der B 36 und der L 98-neu dienen auch als Haldebucht für PKW und LKW. Sie sollen, um vor Einfahrt in den Gewerbepark ba'sic eine Orientierung zu ermöglichen, mit Infotafeln und Gebietswegweisern ausgestattet werden.

7 Nutzungskonzept

7.1 Nutzungsverteilung

Im Gewerbepark ba`sic sind drei wesentliche Nutzungsschwerpunkte vorgesehen:

- 1. Hochwertiges Gewerbe aus dem Bereich der Zukunftsbranchen**
(gem. Präambel der Satzung des Zweckverbandes Gewerbepark ba`sic) mit einem prognostizierten Bedarf an großen Parzellen. Die Ansiedlung dieser Gebiete ist in den Gebietsteilen MITTE, südlich und westlich der Planstraße A1 sowie im gesamten Gebietsteil SÜD vorgesehen.
- 2. Ortsansässige Maschinenbau- und Handwerksbetriebe**
mit geringerem Flächenbedarf. Diese Betriebe entsprechen der bereits vorhandenen Gebietsstruktur im Gewerbegebiet „Stockfeld I“ sowie „Kleine Waseneck“. Sie werden daher im nördlichen Bereich des Gewerbe Parks ba`sic am Übergang zu den bestehenden Strukturen angeordnet. Dies ist zum einen die Zone nördlich der Planstraße A1 im Bereich MITTE. Die zwischen dieser Zone und dem Gewerbegebiet „Stockfeld I“ liegende landwirtschaftliche Freifläche ist im Masterplan ebenfalls als Entwicklungsfläche für diesen Betriebstypus vorgesehen. Eine gemeinsame Erschließungsstraße ist mit der nach Norden abgehenden Planstraße B1 bereits vorbereitet.

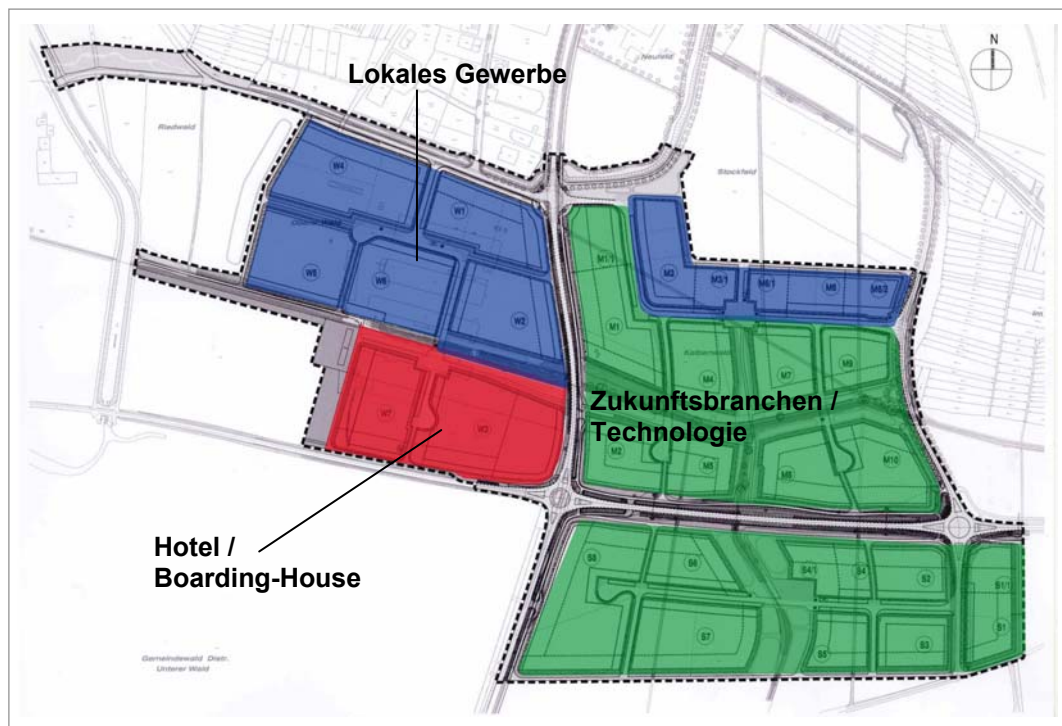
Zum anderen können die genannten Betriebe am Südrand der Industriestraße im Bereich WEST, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Kleine Waseneck“ angeordnet werden. Dort sind entsprechende Flächenreserven vorgesehen.

- 3. Flächen zur Umsetzung der Konzeption der Starkenburger Grundstücksgesellschaft**
Die Starkenburger Grundstücksgesellschaft in deren Eigentum sich nahezu die gesamte Fläche des Gebietsteiles West befindet, beabsichtigt auf eigenem Grund die Realisierung eines Hotel-/Sport-/Kongress- und Wellnesszentrums mit den hierfür erforderlichen Einrichtungen. Kern dieser Konzeption ist ein Hotel der Luxusklasse, das in der südöstlichen Ecke des Gebietes WEST in unmittelbarer Nachbarschaft des Kreisverkehrs B 36 / L98-neu realisiert werden soll. Die hier heute noch vorhandene Waldfläche soll ausgestockt und an anderer Stelle in gleicher Größe wieder aufgeforstet werden. Die Starkenburger Grundstücksgesellschaft hat zwischenzeitlich den Antrag auf Waldaufstockung bei der zuständigen Forstbehörde gestellt. Die Forstdirektion Freiburg hat mit Schreiben vom 13.08.2003 festgestellt, dass forstrechtlich keine zwingenden Versagungsgründe gegen die Waldumwandlung erkennbar sind, jedoch zu damaligen Zeitpunkt noch naturschutzfachliche Bedenken bestanden, die bei der Entscheidung über die Umwandlungserklärung gemäß §10 Landeswaldgesetz (LWaldG) zu berücksichtigen waren. Die Bedenken wurden zwischenzeitlich ausgeräumt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung nachdem der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, nichts mehr im Wege steht.

Der gesamte Bereich südlich des Grünzuges 2 (Quartiere W3 und W7) soll das Hotel und den Hotelbetrieb ergänzende Nutzungen aufnehmen. Das Hotel ist in Quartier W3 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kreisverkehr B 36

/L 98-neu vorgesehen. Im Quartier W7 beabsichtigt die Starkenburger Grundstücksgesellschaft die Errichtung eines „Boardinghouse (Servicewohnen)“ zur Abdeckung eines vorübergehenden Wohnbedarfs für Arbeitskräfte der in der Nachbarschaft ansässigen Betriebe (z. B. Fachkräfte und Spezialisten aus anderen Niederlassungen und Landesteilen, Stipendiaten, Auszubildende etc.)

Weitergehende Konzepte bestehen noch nicht, da die Starkenburger Grundstücksgesellschaft zur Zeit noch keine Investoren bzw. Betreiber für diese Nutzungen gefunden hat. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB ist daher nicht vorgesehen.



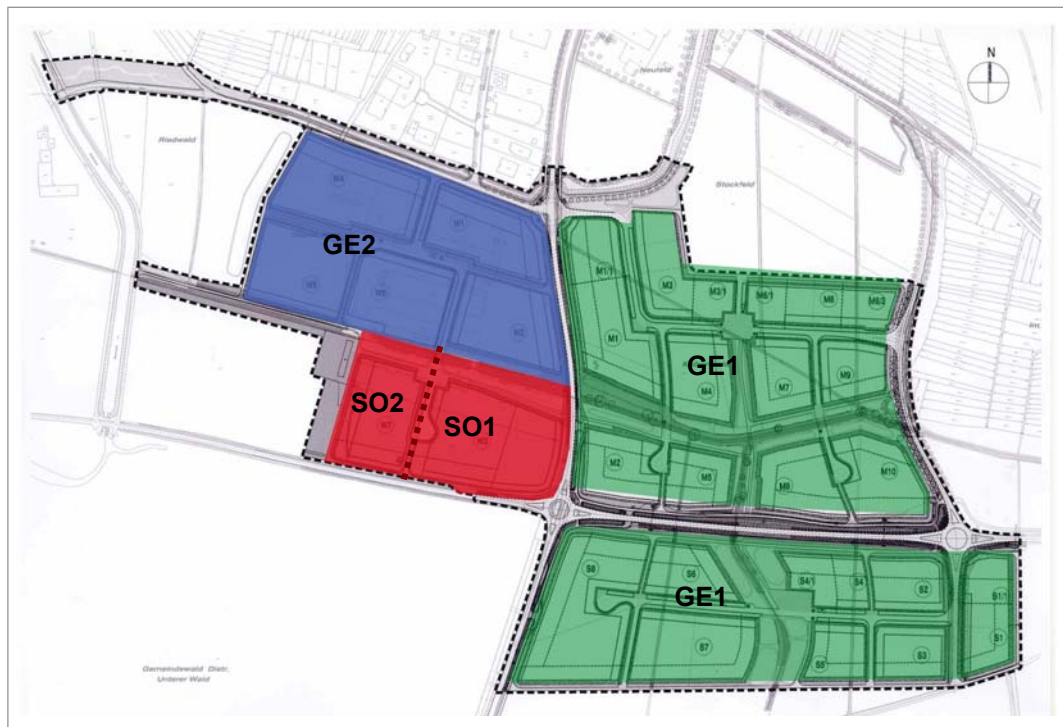
Nutzungsverteilung

7.2 Parzellierung

Im Plangebiet sind unterschiedlichste Parzellengrößen möglich. Die Maximalgrößen sind abhängig von der Größe der jeweiligen Quartiere und variieren zwischen ca. 0,8 ha im Quartier S5 und max. ca. 2,8 ha im Quartier S8. Eine kleinteiligere Parzellierung ist durch Aufteilung der Quartiere möglich. Für die kleinteilige Parzellierung sind vor allem jene Quartiere am Nordrand des Plangebietes geeignet, die der Unterbringung des örtlichen Gewerbes dienen sollen. Dies sind insbesondere die Quartiere N1 – N3 (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe städtebaulicher Masterplan), M3, M6, W1 und W4. Die minimale Parzellengröße kann somit zwischen 2.500 und 3.000 m² liegen. Für eine weitergehende Feinparzellierung wäre die Erstellung zusätzlicher Erschließungseinrichtungen (Straßen, Kanäle, Entwässerungsgräben, Leitungen etc.) zu berücksichtigen.

7.3 Art der Nutzung

Es sind ein Gewerbegebiet, GE, zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben sowie ein Sondergebiet, SO, um die Unterbringung des dem Gewerbegebiet dienenden Wohnens im geplanten Boarding-House zu ermöglichen festgesetzt. Entsprechend den oben beschriebenen städtebaulichen Vorstellungen sind die Gebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.



Gliederung der Nutzung

7.3.1 Gewerbegebiet

Wie unter Ziffer 7.1 bereits dargelegt, sind aus städtebaulichen Gründen unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte in Teilgebieten vorgesehen. Das Gewerbegebiet GE wurde zu diesem Zwecke aufgegliedert in die Gebiete GE1 und GE2. Mit den Mitteln des Planungsrechts sowie über Regelungen in den Kaufverträgen sind folgende Nutzungsspezifikationen vorgesehen:

- **GE1:**
Gewerbe, Forschung, Zukunftstechnologien, gering emittierende Betriebe auf großen Parzellen zulässig und in den Quartieren nördlich des Entwässerungsgrabens (Quartiere M1, M1/1, M3, M3/1, M4, M6, M6/1, M6/2, M7, M9) zusätzlich Wohnungen für Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig.
- **GE2:**
Lokales und überregionales Gewerbe auf großen oder kleinen Parzellen, Wohnungen für Betriebsinhaber zulässig

7.3.2 Sonstiges Sondergebiet

Wegen der Konzentration von Hotel, Boarding-House und Ergänzungsnutzungen in den Quartieren W3 und W7 wird hier die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich, das den spezifischen Anforderungen der geplanten Nutzungen gerecht wird. Insbesondere für das Boarding-House war eine Sonderregelung erforderlich, da diese Wohnanlage für vorübergehenden Wohnbedarf anders als ein Beherbergungsbetrieb (Hotel) in einem GE nicht mehr zulässig ist. Da die Wohnnutzung im Boarding-House höhere Schutzansprüche als ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber genießt, wurde auch aus diesem Grunde neben den funktionalen Vorteilen eine Bündelung dieser Nutzungen erforderlich. Zu diesem Zwecke wurden zwei einander benachbarte Sondergebiete ausgewiesen.

- **SO1 – Sonstiges Sondergebiet – Hotel:**
Hier ist als Hauptnutzung ein Hotelbetrieb mit ihm baulich und funktional untergeordneten Ergänzungsnutzungen zulässig.
- **SO2 – Sonstiges Sondergebiet – Wohnanlage für vorübergehenden Wohnbedarf:**
Dieses Quartier ist dem Boarding-House als Hauptnutzung und den ihm zugeordneten Ergänzungsnutzungen vorbehalten.

Siehe auch Ziff. 22 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.

7.3.3 Waldflächen

Angrenzend an den unteren Wald, westlich des Quartiers W7, ist eine Waldfläche auf einem Areal festgesetzt, auf dem sich heute noch ein Betriebsgebäude der Fa. STG befindet. Die Fläche wird nach Abbruch des Gebäudes und Rekultivierung aufgeforstet werden. Sie dient neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich auch der Förderung der Forstwirtschaft, da sie an dieser Stelle den bestehenden, an den Geltungsbereich angrenzenden Wald, geradlinig abrundet.

7.4 Maß der Nutzung

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird eine möglichst hohe Ausnutzung der im Gewerbepark ba'sic ausgewiesenen Flächen angestrebt. Die Zulässigkeit möglichst hoher Dichtewerte soll den neu anzusiedelnden Betrieben optimale Entwicklungsmöglichkeiten an ihrem neuen Standort garantieren und einen zukünftigen Ansiedlungsdruck auf bisher unbebaute Flächen verringern bzw. vermeiden helfen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Gebäudehöhe (max. zulässige und in Teilbereichen Mindestgebäudehöhe), die Baumassenzahl (BMZ) in Teilbereichen und über Festsetzungen zur Anrechenbarkeit von Garagengeschossen gesteuert.

7.4.1 Grundflächenzahl

Die GRZ soll, wenn möglich, die für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8) in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstgrenzen erreichen können. Die aus städtebaulichen Gründen erfolgte Festsetzung von Baugrenzen verhindert zum Teil das Erreichen dieses Maximalwertes. In den betroffenen Bereichen wurde die festgesetzte GRZ dem rechnerisch tatsächlich erreichbaren Wert innerhalb der Baugrenzen angepasst. Auf Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO, werden keine weiteren Bestimmungen getroffen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der gesamte Versiegelungsgrad aufgrund von Stellplätzen und deren Zufahrten sowohl im Gewerbegebiet als auch in den Sondergebieten sich immer bis zu einer GRZ von 0,8 entwickeln kann.

7.4.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist als Maximalwert festgesetzt. Eine zulässige Mindestgebäudehöhe die nicht unterschritten werden darf, ist in den für die Außenwirkung bedeutsamen Bereichen entlang der B 36 und der L 98-neu vorgesehen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen versucht betrieblichen Erfordernissen möglichst weit entgegenzukommen, ist andererseits aber von städtebaulich gestalterischen Zielen abhängig. Näheres hierzu unter Ziff. 8, Gestaltungskonzept.

7.4.3 Baumassenzahl

Die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) erfolgt in all jenen Quartieren in denen teilweise oder Flächendeckend max. Gebäudehöhen von 19 m oder mehr zulässig sind. Diese Festsetzung dient der Planungssicherheit, da in den genannten Quartieren aufgrund der festgesetzten GRZ und der zulässigen Gebäudehöhen rechnerisch auch Gebäudekubaturen möglich wären, die über den im § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Grenzwerten liegen. Eine Überschreitung der Höchstwerte nach BauNVO ist vom Zweckverband nicht gewünscht. Daher ist in den genannten kritischen Quartieren zusätzlich zu GRZ und Gebäudehöhe der nach BauNVO max. zulässige Grenzwert $BMZ = 10$ festgesetzt. Eine Ausnahme stellt der östliche Bereich des Quartiers W3 dar, in dem das Hotel als aus dem Gesamtkonzept herausragende städtebauliche Dominante mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 70 m konzipiert ist. In diesem Teil des Quartiers W3 wurde keine maximale BMZ festgesetzt, um die geplante Kubatur zu ermöglichen. Bei dieser Planung handelt es sich um ein Hotel, welches als einzige städtebauliche Dominante im Gewerbepark ba'sic am wichtigsten Kreuzungspunkt der äußeren Erschließungsstraßen gelegen, die Funktion eines Merkzeichens für das gesamte Interkommunale Gewerbegebiet an diesem bedeutenden Standort übernehmen soll. Ferner hat der Verlauf bisheriger Investorengespräche gezeigt, dass der qualitativ hochwertige Hotelbetrieb eine gewisse Mindestgröße erfordert, um für einen Betreiber wirtschaftlich interessant zu werden. Der Zweckverband möchte die Chance dieses Hotels als positiven Auftakt für die Gesamtmaßnahme, sowie die von ihm ausgehende Signalwirkung und die zu erwartenden Synergieeffekte für den gesamten Gewerbepark ba'sic nutzen und erhofft sich hierdurch wichtige entscheidende Impulse für die angestrebte hohe Qualität des Gesamtgebiets. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch diese punktu-

elle Überschreitung der baulichen Dichte ebenso wenig beeinträchtigt wie die Bedürfnisse des Verkehrs. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu Beleuchtung und Glasfassaden ebenfalls nicht zu erwarten.

Siehe auch Umweltbericht, Natura 2000 Verträglichkeitsstudie, Grünordnungsplan vom 01.09.2003 des Büros für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Reiner Mühlinghaus, Oberhausen-Rheinhausen, sowie das Verkehrsgutachten vom Planungsbüro Kölz, Stuttgart, August 2003.

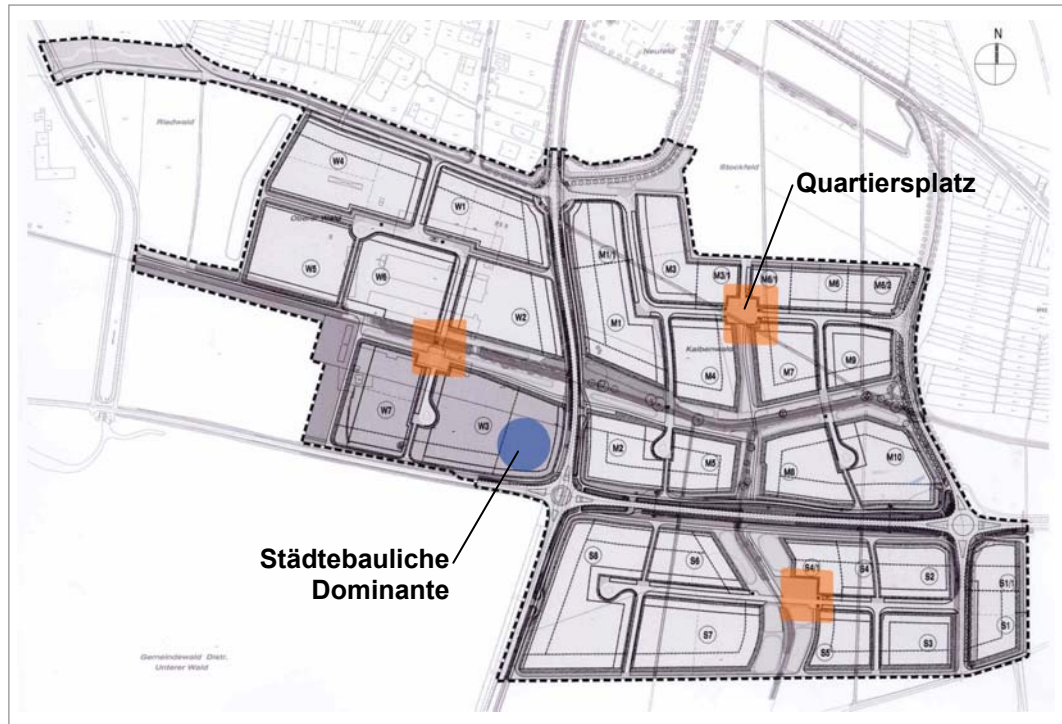
7.4.4 Garagengeschosse

Die höchsten Grundwasserstände im Gewerbepark ba`sic liegen dicht unter der heute bestehenden Geländeoberfläche. Dies bringt für Gebäudeteile die unterhalb des Grundwasserstandes errichtet werden einen erhöhten Aufwand mit sich, da diese Gebäudeteile wasserdicht auszuführen sind. In der Regel wird in Gewerbegebieten eine Unterkellerung und somit das Errichten von Gebäudeteilen unterhalb der höchsten Grundwasserstände nur in Ausnahmefällen erfolgen, wenn die betrieblichen Erfordernisse eine andere Lösung nicht zulassen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden aus demselben Grund Tiefgaragenstellplätze in der Regel ausscheiden. Des Weiteren ist für das Bauen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, was ebenfalls zur Erschwerung des jeweiligen Bauvorhabens führen kann. Bei den angestrebten hochwertigen Betrieben im Gewerbepark ba`sic kann davon ausgegangen werden, dass zumindest ein Teil des ruhenden Verkehrs (Mitarbeiterstellplätze) innerhalb baulicher Anlagen untergebracht wird, was sich positiv auf das Erscheinungsbild des gesamten Gewerbeparks auswirken wird. Aus den oben genannten Gründen werden Tiefgaragen hierfür jedoch die Ausnahme sein. Vielmehr ist davon auszugehen, dass je nach Grundstücksausnutzung Parkierungsgebäude erstellt werden oder in Gebäuden mit anderer Nutzung Parkierungsgeschosse integriert werden. Um diese den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs zuträglichen Maßnahmen nicht zu behindern, andererseits aber die Betriebe in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht einzuschränken, ist es im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig die Kubatur dieser Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die zulässige Baumasse anzurechnen, sofern die Deckenoberkante des höchsten Garagengeschosses nicht mehr als 3,00 m über der festgesetzten EFH liegt.

7.5 Lokale Schwerpunkte

Aus städtebaulichen Gründen werden an Gebietszufahrten, Quartiersplätzen und an wichtigen Knotenpunkten der äußeren Erschließung städtebauliche Schwerpunktbereiche ausgewiesen, die sich zum Teil durch eine von der Umgebung abweichende Gebäudehöhe sowie durch eine Ergänzung des im Plangebietes üblichen Nutzungsspektrums auszeichnen. Die Erweiterung der zulässigen Nutzungen soll insbesondere an den Quartiersplätzen die Versorgung der im Gebiet Beschäftigten mit Dienstleistungen und Freizeitnutzungen sicherstellen.

Die herausragende Gebäudehöhe der Hotelanlage soll an der wichtigsten Straßenkreuzung innerhalb des Geltungsbereichs und an dem Gelenkpunkt an dem alle drei Gebietsteile optisch zu einander in Verbindung treten, als städtebauliches Merkzeichen, den Gewerbepark ba`sic repräsentieren. (Siehe auch 7.4.2 und 7.4.3)



Städtebauliche Schwerpunkte

7.6 Einzelhandel

Zum Schutz bereits heute bestehender Einzelhandelsstrukturen in der Nachbarschaft und im näheren Einzugsbereich des Gewerbeparks ba`sic werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind nur untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen an der Stätte der Produktion mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200m² zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB). Diese Ausnahmeregelung wird als unbedingt erforderlich angesehen, da der gänzliche Ausschluss von Einzelhandelstätigkeit an der Stelle der Produktion von potentiellen Interessenten oftmals als Ansiedlungshemmnis betrachtet wird. Gleichwohl ist bei der Reduzierung auf den Verkauf der am Standort produzierter Ware davon auszugehen, dass bei dem beabsichtigten Nutzungsspektrum im Gewerbepark ba`sic eine Konkurrenz zum ortsansässigen Einzelhandel der benachbarten Ortsteile Kehls und Neurieds nicht zu befürchten ist. Die getroffenen Festsetzungen lassen eine Agglomeration im Sinne von Ziff. 2.3.3 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg vom 21.02.2001 nicht zu. Eine Genehmigungsfähigkeit einer solchen Agglomeration ist im Rahmen der Festsetzungen nicht gegeben. Raumbedeutsamer Einzelhandel mit einer Verkaufsflächen-größe oberhalb der Vermutungsgrenze (VK = 800 m², Geschossfläche = 1.200 m²) wäre nur in einem SO zulässig.

7.7 Lagerflächen

Bezüglich der Zulässigkeit von Lagerflächen sind im Bebauungsplan starke Einschränkungen getroffen. Dies ist in der beabsichtigten Hochwertigkeit des Gewerbegebietes begründet, die sich auch in einer überdurchschnittlich anspruchsvollen Gestaltung der betrieblichen Anlagen wieder finden soll. Lagerflächen in Gewerbegebieten entsprechen in der Regel nicht dem hier zugrunde gelegten Anspruch. Des Weiteren sind Einschränkungen bezüglich der Größe von zulässigen Lagerflächen getroffen, da der Zweckverband anstrebt im Gewerbepark ba'sic eine möglichst hohe Zahl von Arbeitsplätzen zu schaffen bzw. zu sichern. Zum Erreichen der genannten Ziele sind daher selbständige Lagerplätze überhaupt nicht zulässig, während für offene einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen eine Flächenbeschränkung von max. 20 % der betrieblichen Nutzfläche gilt (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

7.8 Speditionen, Logistik und Fuhrunternehmen

Diese Betriebe sind wegen des angestrebten Branchenmixes im Gewerbegebiet ba'sic nicht zulässig. Die mit dieser Betriebsart verbundene großflächige Lagerhaltung entspricht, wie schon unter Ziff. 7.7 dargestellt, nicht der Zielsetzung des Zweckverbandes.

7.9 Wohnnutzung

In den Gebietsteilen MITTE und SÜD, allesamt ausgewiesen als GE1 sind in den nördlichen Quartieren (Quartiere M1, M1/1, M3, M3/1, M4, M6, M6/1, M6/2, M7, M9) Wohnungen für Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig. In den Quartieren südlich der Gemarkungsgrenze (Quartiere M2, M5, M8, M10 und alle Quartiere SÜD) ist jegliche Form der Wohnnutzung generell ausgeschlossen. Durch diese Regelung soll gewährleistet werden, dass ein 3-Schichtbetrieb in den Quartieren Süd mit den damit verbundenen Lärmemissionen auch im Nachtzeitraum weitgehend uneingeschränkt möglich ist. Im Teilgebiet WEST (GE2) sind Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Dies entspricht den Regelungen im unmittelbar nördlich angrenzenden Gewerbequartier „Kleine Waseneck“. Des Weiteren sind im Bereich WEST durch die Konzeption der Starkenburger Grundstücksgesellschaft ohnehin teilweise wohnähnliche Nutzungen möglich. (Hotel und Boarding-House in den Sondergebieten an der L 98-neu).

7.10 Vermeidung von Nutzungskonflikten

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen einander benachbarten Nutzungen wurden eine Reihe von Festsetzungen getroffen. Als relevantes Störpotential werden hierbei die Lärmemissionen betrachtet, die sowohl durch den Betrieb gewerblicher Anlagen, als auch vom dem durch den Gewerbebetrieb induzierten Straßenverkehr verursacht werden. Ein mögliches Konfliktpotential besteht im Zusammenwirken des heutigen baulichen Bestandes im Norden des Plangebietes mit den zukünftig vorgesehenen Nutzungen als auch zwischen den neu geplanten Nutzungen selbst. Von Bedeutung ist hierbei vor allen Dingen die Wohnnutzung, auf die oben schon verschiedentlich eingegangen wurde.

7.10.1 Art der Nutzung

Durch die Festsetzung GE ist von vornherein die Ansiedlung problematischer Betriebe ausgeschlossen. So sind im GE nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. In den Sondergebieten SO1 und SO2 ist nutzungsbedingt von Emissionen auszugehen die unter denen im GE liegen werden. Gleichzeitig hat die dort vorgesehene Wohnanlage für vorübergehenden Wohnbedarf (Boarding-House) aufgrund der dort zulässigen wohnähnlichen Nutzung einen höheren Schutzanspruch als die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber in den nördlich angrenzenden GE2 Quartieren. Das Schutzbedürfnis entspricht jenem von Wohnnutzungen die in einem MI zulässig wären.

7.10.2 Gliederung der Baugebiete

Wie unter Ziff. 7.3 beschrieben, sind die Baugebiete gegliedert. Wesentlicher Bestandteil der Gliederung ist die Zulässigkeit bzw. die Beschränkung von Wohnnutzung. So sind im Teilbereich MITTE in den nördlichen Quartieren (Quartiere M1, M1/1, M3, M3/1, M4, M6, M6/1, M6/2, M7, M9) Wohnungen für Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig. Im Teilbereich MITTE in den Quartieren M2, M5, M8, M10 sowie im Teilbereich SÜD ist keinerlei Wohnnutzung zulässig, um einen störungsfreien 3-Schichtbetrieb in den Quartieren SÜD zu ermöglichen. Im Teilbereich WEST hingegen, der unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen angrenzt, sind eingeschränkt einige aufeinander abgestimmte Formen des Wohnens bzw. wohnähnlicher Nutzung zulässig. Die schützenswerteste Wohnnutzung (Boarding-House) ist dabei ganz in Süden des Gebietes West angeordnet. Da die Erschließung des Gesamtgebietes von Norden her erfolgt, ist im Bereich des Boarding-Houses nur noch mit durch die Sondergebiete selbst erzeugtem Ziel- und Quellverkehr zu rechnen, wodurch sich die Beeinträchtigungen durch sonstigen gewerblichen Verkehr erheblich verringern.

7.10.3 Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)

Um das Schutzbedürfnis bestehender und geplanter sowie allgemein zulässiger bzw. ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung zu sichern (DIN 18005 Schallschutz in Städtebau, TA Lärm) wurde bei der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH in Freiburg ein Schallgutachten in Auftrag gegeben mit dem Ziel, zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) für den Tages- und Nachtzeitraum innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu ermitteln. Neben den geplanten Nutzungen im Gewerbepark ba'sic wurde auch die nördlich angrenzende bestehende und geplante Bebauung der Kehler Ortsteile Goldscheuer und Kittersburg berücksichtigt.

Durch das Gewerbegebiet „Kleine Waseneck“ sind die dem Bebauungsplan nächstgelegenen Wohnhäuser bereits von einer gewerblichen Geräuschvorbelastung betroffen. Des Weiteren sind zukünftig auch von den bereits rechtskräftigen, aber derzeit noch überwiegend unbebauten Gewerbegebieten „Stockfeld I“ und „Stockfeld II“ Geräuscheinwirkungen in der bewohnten Umgebung zu erwarten. Die Voruntersuchungen der ITA-Ingenieurgesellschaft ergaben, dass die Geräuschvorbelastung durch „Kleine Waseneck“ vor den südlichen Wohnhäusern von Goldscheuer zur Zeit den maßgeblichen Immissionsrichtwert nach TA-Lärm teilweise um weniger als 6 dB unterschreitet und somit relevant im Sinne der TA-

Lärm ist. Die Festsetzung der IFSP für die GE-Flächen im Gewerbepark ba`sic erfolgt auf Grundlage der unter Berücksichtigung der vorgenannten Geräuschvorbelastung bestimmten Immissionsanteile, die einzuhalten sind, damit vor der nächstgelegenen Wohnnutzung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.

Für die im Mastenplan vom 21.10.2002 dargestellten N Quartiere im Teilbereich Nord außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde die maximal mögliche Schallemission in Form von IFSP berücksichtigt, die eine spätere Ausweisung als GE-Gebiet noch ermöglicht, aber keine weitergehende Beschränkung der Emission von GE-Flächen im Geltungsbereich ba`sic erfordert. Die Geräuscheinwirkung auf die nächstgelegene Wohnbebauung der Ortsteile Neurieds wird im Vergleich zur Geräuscheinwirkung auf die nächstgelegene Wohnbebauung der Ortsteile Goldscheuer und Kittersburg infolge des nahezu 3-fachen Abstandes vom Rand des Bebauungsplanes deutlich geringer sein.

Die auf Grundlage des Gutachtens planungsrechtlich festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel basieren auf folgenden Voraussetzungen:

- Gewerbepark ba`sic, Gebietsteil SÜD: keine Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig
- Gewerbepark ba`sic, Gebietsteil MITTE: Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, außer in den Quartieren M2, M5, M8 und M10 entlang der L98 neu.
- Gewerbepark ba`sic, Gebietsteil WEST GE2-Flächen: Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig
- Gewerbepark ba`sic, Gebietsteil WEST sonstige Sondergebiete SO1 und SO2: Hotelnutzung im Quartier W3 und Wohnanlage für vorübergehenden Wohnbedarf im Quartier W7
- Gewerbegebiet „Kleine Waseneck“: Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig und zum Teil auch vorhanden.
- Gewerbegebiet „Stockfeld I“: Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig (aber heute noch nicht vorhanden). Der Bebauungsplan enthält keine Festlegung zur zulässigen Schallemission. Bei der Bestimmung der Geräuschvorbelastung wurde die Schallemission der Gebietsfläche im Hinblick auf das nördlich angrenzende Mischgebiet mit IFSP von 60 dB(A)/m² tags und 44 dB(A)/m² nachts berücksichtigt.
- Gewerbegebiet „Stockfeld II“: keine Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Das Wohnhaus Römerstraße 2 im rückwärtigen Bereich der Tankstelle befindet sich im Gebiet „Neufeld“, das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stockfeld II“ liegt. Unter schalltechnischen Gesichtspunkten wäre dort aber ausnahmsweise zulässiges Wohnen möglich.
Der Bebauungsplan enthält keine Festlegung zur zulässigen Schallemission. Bei der Bestimmung der Geräuschvorbelastung wurde die Schallemission der Gebietsfläche im Hinblick auf das nördlich und westlich angrenzende Gewerbegebiet mit IFSP von 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts berücksichtigt.
- landwirtschaftlich genutzte Freifläche zwischen Gewerbepark ba`sic und Gewerbegebiet Stockfeld I (Teilgebiet Nord des Masterplanes): zukünftige Nut-

zung als Gewerbegebiet, Wohnungen für Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig. Die zukünftige zulässige Schallemission aus diesem Gebiet wurde mit IFSP von 65 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts berücksichtigt.

- Ortsteil Goldscheuer: bestehende Wohnbebauung an der Offenburger Straße (MI) und Römerstraße (MI nördlich der Offenburger Straße, GE südlich der Offenburger Straße) sowie im Gewerbegebiet „Kleine Waseneck“ und geplante Mischgebietsbebauung (MI) am Nordrand der Offenburger Straße im Gebiet „Im Wäldele“.
- Ortsteil Kittersburg: bestehende südliche Wohnbebauung (MI).

Durch die ausgewiesenen IFSP ist die Einhaltung der nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte

für GE von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A)

- innerhalb und an den Rändern der GE-Flächen mit ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung

- am Rand des W3-Quartiers (SO₁)

für MI tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)

- am Rand des W7-Quartiers (SO₂)

möglich. Der Schutz der weiter nördlich angrenzenden Wohnnutzungen sowohl in Gewerbegebieten als auch in Mischgebieten bzw. in Wohngebieten der Ortsteile Goldscheuer und Kittersburg ist ebenfalls gegeben. Die Beschränkung der zulässigen IFSP in der Nachtzeit ist generell auch dann einzuhalten, wenn eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsinhaber nicht vorgesehen ist. Diese Begrenzung bedeutet aber nicht, dass ein 3-Schichtbetrieb in dem betreffenden Gebiet von vornherein ausgeschlossen ist. Häufig erfolgt die Nachtarbeit nur in einzelnen Teilbereichen eines Betriebes, durch ausreichend dimensionierte Schalldämmung der Außenbauteile von Betriebs-Hallen etc., sowie Einsatz von Schalldämpfern für Lüftungsanlagen, schalldämmende Kapselung von geräuschintensiven Anlagen im Freien und durch sinnvolle Anordnung der Produktions- und Verwaltungsgebäude auf dem Betriebsgelände und Ausnutzung der sich durch diese Gebäude ergebenden Abschirmwirkung zu schutzbedürftiger Bebauung, kann auch trotz nächtlicher Begrenzung der IFSP eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung in der Nachtzeit ermöglicht werden.

In den Quartieren S1 bis S8 sind auch nachts flächenbezogene Schalleistungspegel von mehr als 50 dB(A)/m² zulässig. In den „Auslegungshinweisen zur technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 – TA-Lärm für Baden-Württemberg“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, Stand 1999 wird zur „Beurteilung von Büroräumen im Hinblick auf die Nachtzeit, Beurteilung unbebauter Grundstücke in Gewerbegebieten, die nach Bebauungsplan mit Gebäuden mit Büronutzung bebaut werden können“ ausgeführt: „Wenn nach der Erkenntnislage der Behörde nicht zu erwarten ist, dass die Büros zur Nachtzeit genutzt werden, besteht auch für diesen Zeitraum kein Schutzanspruch. Wenn in der Nachtzeit eine Nutzung erfolgt, sind für diese Räume gem. Gebietsausweisung die nach Nr. 6 vorgegeben Immissionsrichtwerte für die Tageszeit einzuhalten. Falls im Einzelfall jedoch im Einwirkungsbereich Wohnnutzungen vorliegen, ist der Schutz dieser Nutzung auch während der Nachtzeit durch die Nachtimmissionsrichtwerte sicherzustellen.“

Aufgrund der vorgesehenen Gebietscharakteristik im Gewerbepark ba'sic ist von einer Büronutzung im Nachtzeitraum nicht auszugehen. Die Ermöglichung des 3-Schichtbetriebes bezieht sich insbesondere auf die zu erwartenden betrieblichen Anforderungen an Produktionsprozesse die nicht beliebig unterbrochen werden können, sowie auf den evtl. hierfür erforderlichen Liefer- und Ladeverkehr. Aus

diesem Grunde wurde in diesen Quartieren lediglich von der Einhaltung der Tagesimmissionsrichtwerte für GE auch im Nachtzeitraum ausgegangen. Auf die Ausweisung eines GI, auch eines eingeschränkten GI zur Umgehung der durch das GE bedingten Restriktionen (die DIN 18005 gibt für GI keine Immissionsrichtwerte mehr vor, die TA-Lärm geht von 70 dB(A) auch im Nachtzeitraum aus) wurde bewusst verzichtet, da sich hierdurch die Zulässigkeit eines Nutzungsspektrums ergeben würde welches vom Zweckverband ausdrücklich nicht gewünscht ist. Die Hochwertigkeit des Interkommunalen Gewerbegebiets ba'sic soll als wichtiges Ziel durch eine GI Festsetzung nicht infrage gestellt werden und eine hierdurch drohende Fehlentwicklung gar nicht erst ermöglichen. Die Ausnutzung der festgesetzten erhöhten Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum wird daher in der Regel auch nicht erwartet, sondern soll in besonderen Fällen die Ansiedlung einzelner anspruchsvoller Betriebe ermöglichen.

In einigen Quartieren sind Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen. Für geräuschintensive Anlagen (z.B. Fußballplatz, Tennisplatz, Motorsportanlagen, etc.) in der Nähe von schutzbedürftiger Wohnnutzung ist die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ nachzuweisen.

7.10.4 Durchsetzung

Über die Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben hinaus besteht im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Möglichkeit jene emissionsschutzrechtlichen Belange abzuklären, die durch das Planungsrecht im Detail nicht geregelt werden können. So wird nicht zuletzt das Gewerbeaufsichtsamt im Einzelfall mit dem Antragsteller zu prüfen haben, welche Voraussetzungen für eine störungsfreie Ansiedlung des Betriebes erforderlich sind. Dies gilt sinngemäß auch für die Einhaltung anderer gesetzlicher Bestimmungen (z.B. Wassergesetz Baden-Württemberg).

Darüber hinaus besteht für den Zweckverband als Grundstückseigentümer bereits während der Vermarktung die Möglichkeit sowohl durch die Auswahl der zum Zuge kommenden Bewerber, als auch durch entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen in den Kaufverträgen, Nutzungskonflikte von vornherein zu minimieren.

8 Gestaltungskonzept

8.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept variiert je nach Lage der Gebäude und Art der Nutzung. Städtebauliche Elemente der Gebäudekonzeption sind:

- Höhe,
- Gebäudestellung,
- Gebäudeform und
- Lage und Orientierung von Gebäudeteilen auf dem jeweiligen Grundstück.

Die städtebaulichen Ziele werden zum Teil durch planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen als auch im Zuge der Vermarktung mittels begleitender Beratung und entsprechender Regelungen in den Kaufverträgen durchgesetzt.

8.2 Gebäudehöhe

Je nach Standort sind max. Gebäudehöhen zwischen 12 m und 70 m zulässig. Die Höhenfestsetzung beträgt im Einzelnen:

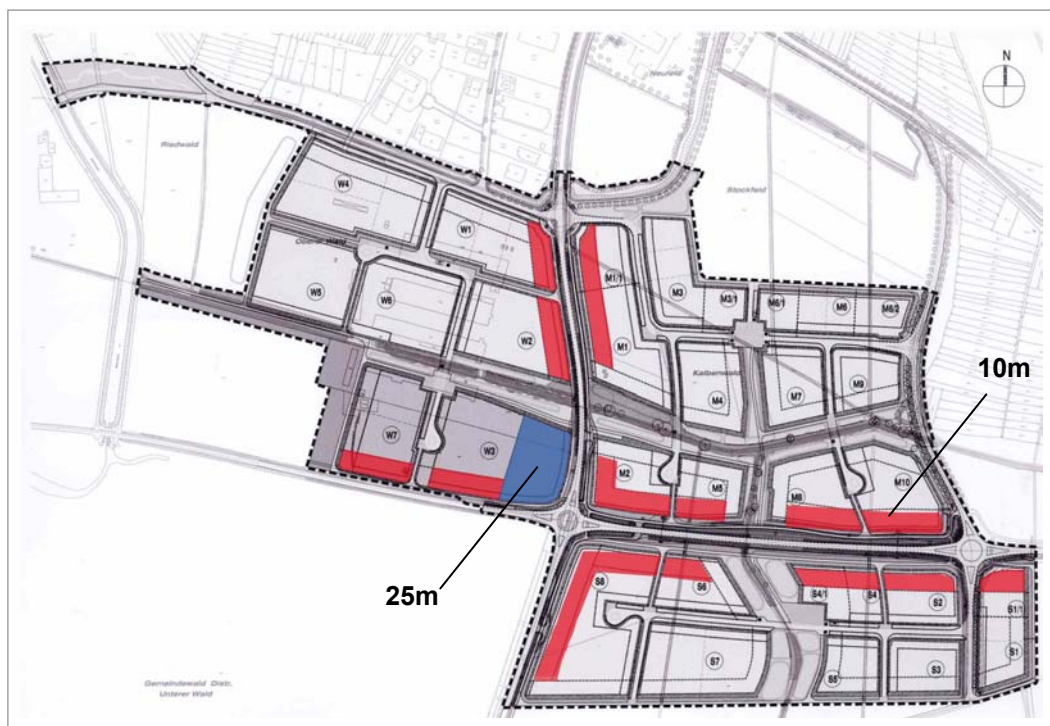
- 12 m am Übergang zu den internen Grünzügen sowie am nördlichen und südlichen Gebietsrand. Dies dient der optischen Aufweitung der inneren Grünzone sowie der Formulierung des erweiterten südlichen Siedlungsrandes an Übergang zur freien Landschaft. An den nördlichen Gebietsrändern erfolgt eine Abstufung zu den bestehenden Gewerbegebieten Kleine Waseneck und Stockfeld I.
- 17 m in den zentralen Gebietsteilen der Teilgebiete MITTE und SÜD. Hierdurch soll eine gute Ausnutzung der Grundstücke und gleichzeitig ein maßstäblicher Übergang zu den bebauten Ortsteilen sowie zur freien Landschaft gewährleistet werden.
- 19 m im nördlichen Bereich des Teilgebietes WEST. Diese Gebäudehöhe vermittelt zwischen den höheren südlichen Bereichen und der Abstufung der Gebäudehöhe zum bestehenden Gewerbegebiet Kleine Waseneck im Norden.
- 25 m im zentralen Gebietsteil des Teilgebietes WEST sowie südlich und nördlich der L 98-neu. Abgeschirmt vom Unteren Wald ist ohne negative Beeinträchtigung angrenzender Bebauung oder der freien Landschaft diese bessere Ausnutzung zumutbar. Entlang der L 98-neu sind zu Gunsten einer besseren Außenwirkung diese Gebäudehöhen zulässig. Die an die L 98-neu angrenzenden Quartiere sind für die Ansiedlung besonders attraktiver und repräsentativer Unternehmen vorgesehen, die hier einen hochwertigen Straßenraum bilden und zugleich als Werbeträger für den gesamten Gewerbepark ba'sic fungieren sollen.
- 70 m für die städtebaulich Dominante am Kreisverkehr L 98-neu/B36. Entsprechend der zukünftigen Bedeutung dieses Verkehrsknotens ist hier die prominenteste städtebauliche Dominante vorgesehen.

Die Festsetzung einer zwingend einzuhaltenden maximalen Gebäudehöhe (§16 Abs. 4 BauNVO) ist wegen der erforderlichen Flexibilität bei der Vermarktung und den im Einzelfall nicht vorhersehbaren Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer nicht vorgesehen.

Entlang der B36 und der L98-neu sind in einem 30m breiten Streifen zwingend einzuhaltende Mindesthöhen von 10m festgesetzt um die Bildung einer Raumkante entlang der äußeren Erschließungsstraßen sicherzustellen. Im Bereich des zukünftigen Hotels im Quartier W3 ist eine Mindestgebäudehöhe von 25 m festgesetzt um zu gewährleisten, dass an diesem städtebaulichen Merkmal auf alle Fälle eine ausreichend markante Bebauung erfolgt.



Maximal zulässige Gebäudehöhe

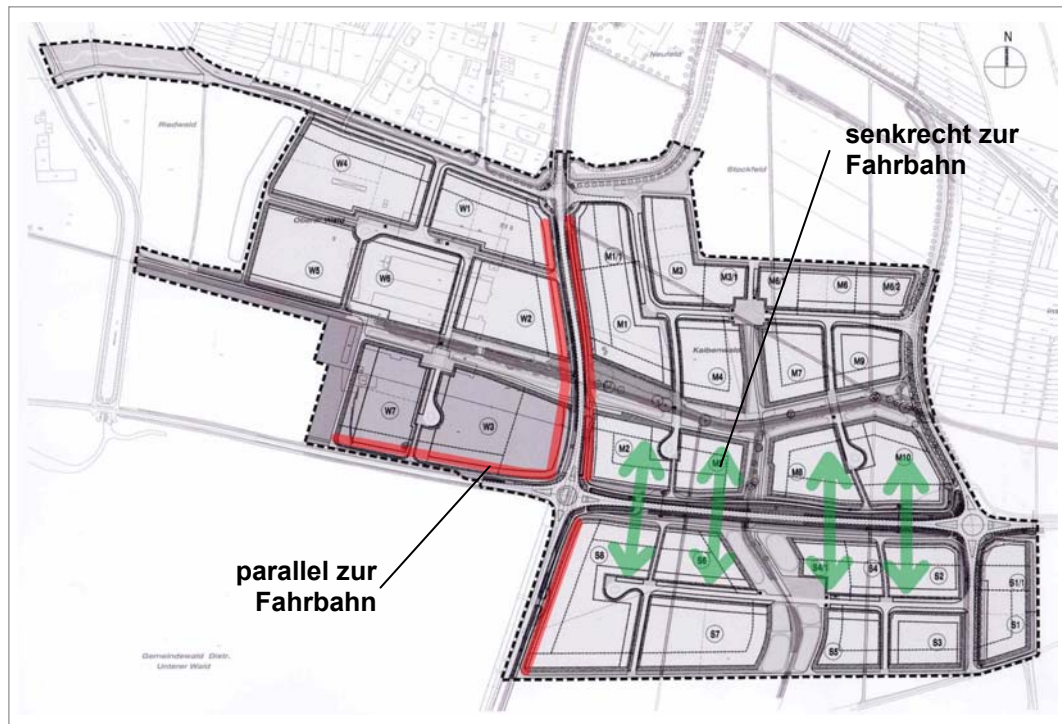


Mindestgebäudehöhen an B36 und L98-Neu

8.3 Gebäudestellung

Eine Festsetzung der Gebäuderichtung ist nur entlang der wichtigen äußeren Erschließungselemente der B 36 und der L 98-neu beabsichtigt. Eine Anordnung parallel zur Straße ist entlang der B 36 vorgesehen, die Gebäudestellung dient hier der gestalterischen Definition der Grenzen der unterschiedlichen Gebietsteile MITTE und WEST. Im Gegensatz dazu sind entlang der L 98-neu Gebäudestellungen senkrecht zur Straße festgesetzt, um die Gebietsteile MITTE und SÜD möglichst gut optisch miteinander zu verzahnen und so den Charakter eines großen durchgängigen Gewerbegebiets zu unterstützen. Die Trennwirkung der L 98-neu soll hier bewusst überwunden werden, um zu vermeiden, dass sich zwei unterschiedlich attraktive Adressen nördlich und südlich der Straße entwickeln. Dies ist nicht gewünscht, da die gesamte Fläche des Gewerbeparks ba'sic überwiegend für hochwertige Nutzungen vorgesehen ist.

Für die punktförmige städtebaulich Dominante ist keine Gebäuderichtung vorgesehen.



Gebäuderichtung

8.4 Örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 74 LBO beschränken sich auf das absolut erforderliche Mindestmaß. Hier sind gestalterische Regelungen zu Einfriedigungen, Werbeanlagen und Niederspannungsfreileitungen getroffen. Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind nicht vorgesehen, da es sich bei den umworbenen Betrieben in der Regel um Firmen mit einem hohen Repräsentationsbedürfnis und einer klar definierten „Corporate – Identity“ handeln wird. Auf ansiedlungshemmende Überregulierung im gestalterischen Bereich soll daher verzichtet werden.

8.5 Beratung

Trotz der minimalen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen besteht im Gewerbepark ba'sic die Möglichkeit und die Absicht, gestalterische Standards über das Instrument der Investorenberatung zu fördern und dies durch entsprechenden Regelungen in den Grundstückskaufverträgen mit dem Zweckverband zu sichern. Hier soll im Zuge der Ansiedlungsbetreuung schon zu einem frühen Zeitpunkt begonnen werden die Bedürfnisse des einzelnen Unternehmens auf die, durch das hohe Gebietsimage vorgegebenen städtebaulichen Standards abzustimmen. Bei den Fragen der Gebäudearchitektur, bei der Anordnung von Gebäudeteilen auf dem Grundstück sowie bei der Gestaltung von Freiflächen wird der Zweckverband dem Unternehmen beratend zur Seite stehen und somit zu einer Optimierung des Ansiedlungsprozesses beitragen.

8.6 Gestaltung im öffentlichen Raum

Die Gestaltung des öffentlichen Raums ist in Gewerbegebieten von besonderer Bedeutung, da hier am effektivsten auf den äußeren Eindruck des Gebietes Einfluss genommen werden kann. Neben der schon eingehend erläuterten hierarchischen Gestaltung der Straßenräume des inneren Erschließungssystems und den Regelungen zur Gebäudehöhe und Gebäudestellung ist eine durchgehende Gestaltung der Freiraummöblierung erforderlich. Der Zweckverband beabsichtigt, sämtliche bauliche Anlagen im öffentlichen Raum möglichst einheitlich zu gestalten. Hierzu zählen u. a. Buswartehäuschen, Sitzmöbel, Beleuchtung, Werbetafeln, Infostelen, Einhausungen für technische Nebenanlagen etc.. So ist auch beabsichtigt, die Vielzahl technischer Versorgungsanlagen der unterschiedlichen Versorgungsträger an möglichst wenigen Standorten zu bündeln und wenn möglich, baulich miteinander zu kombinieren, bzw. einzuhausen.

9 Grünkonzept

Das Grünkonzept stützt sich auf 4 Hauptkomponenten:

- Wertvolle bestehende Biotope werden weitgehend erhalten.
- 2 interne öffentliche Grünzüge gliedern das Plangebiet und stehen für Erholungszwecke, als Sicker- und Retentionsflächen für die Oberflächenentwässerung sowie für Kfz-unabhängige Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung.
- Regelungen zur Eingrünung der privaten Grundstücke gewährleisten eine gestalterisch zufriedenstellende Einbindung in die freie Landschaft und ermöglichen eine harmonische Abstimmung der Bebauung auf die internen Grünzüge. Mittels entsprechender Pflanzgebote sind Regelungen zur Begrünung von Gebäuden, Gebäudeteilen und Freiflächen auf dem gesamten Baugrundstück vorgesehen.
- Die intensive Durchgrünung des Straßenraumes durch Baumreihen und Grünstreifen trägt zu dessen hochwertigem Charakter bei.

Alle genannten Maßnahmen erfüllen auch ökologische Belange und werden bei der Ermittlung des Eingriffsausgleichs angerechnet, siehe hierzu auch Ziffer 10, 11 und 12.

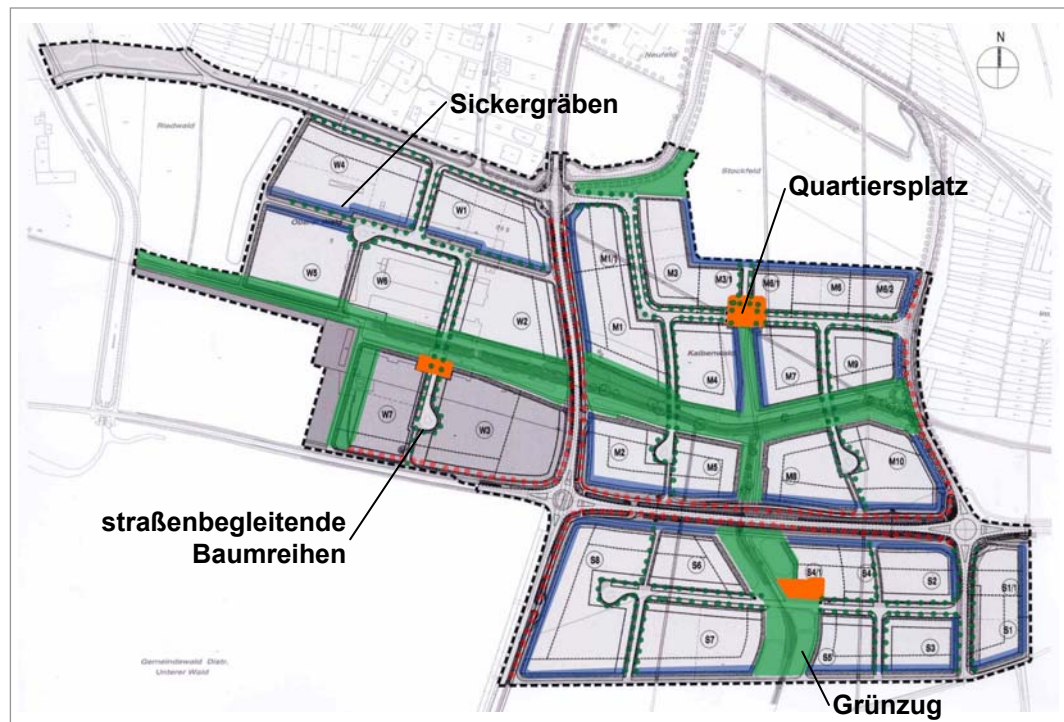
9.1 Biotopschutz

Bestehende, gem. § 24 a NatSchGBW geschützte Biotope in Form von Hecken und Feldgehölzen befinden sich insbesondere entlang des internen Systems der bereits vorhandenen Entwässerungsgräben sowie im Bereich der Quartiere W4 und W5. Die Biotope entlang der Gräben werden soweit wie möglich erhalten, und durch die Anordnung des „grünen Rückgrates“ in Form der öffentlichen Grünzüge aufgewertet.

Die nicht weiter vermeid- und verminderbaren Eingriffe in Feldhecken und -gehölze werden durch Neuanlage entsprechender Biotoptypen in gleichem Umfang südlich bzw. östlich des Gebiets in den Gewannen „Striedbünd“ und „Schneidhof“, Altenheim bzw. "Müllensee", Altenheim kompensiert. Für die Ausstockung der Waldfläche nördlich der L 98-neu im Gebietsteil "WEST", Größe ca. 3,3 ha, ist eine Ersatzaufforstung im Anschluß an den Unteren Wald zwischen Mühlbach, Industriestraße und Geltungsbereich des B-Plans mit einer Größe von ca. 3,9 ha vorgesehen.

9.2 Öffentliches Grün

Das Herzstück des Grünkonzeptes sind die gebietsinternen öffentlichen Grünzüge. Bestandteil der Grünzüge sind die bestehenden Feldhecken entlang der Entwässerungsgräben, die Sicker- und Retentionsmulden für Oberflächenwasser sowie die begleitenden Fußwege zwischen Grünzug und Privatgrundstücken mit Anbindung an die Quartiersplätze. Weiterer Bestandteil des öffentlichen Grüns sind 5 m breite Sicker- und Entwässerungsgräben am Rande vieler Privatgrundstücke, die der Zuleitung und Versickerung von unschädlich belastetem Oberflächenwasser zu den Sickermulden in den Grünzügen dienen.



Öffentliches Grün

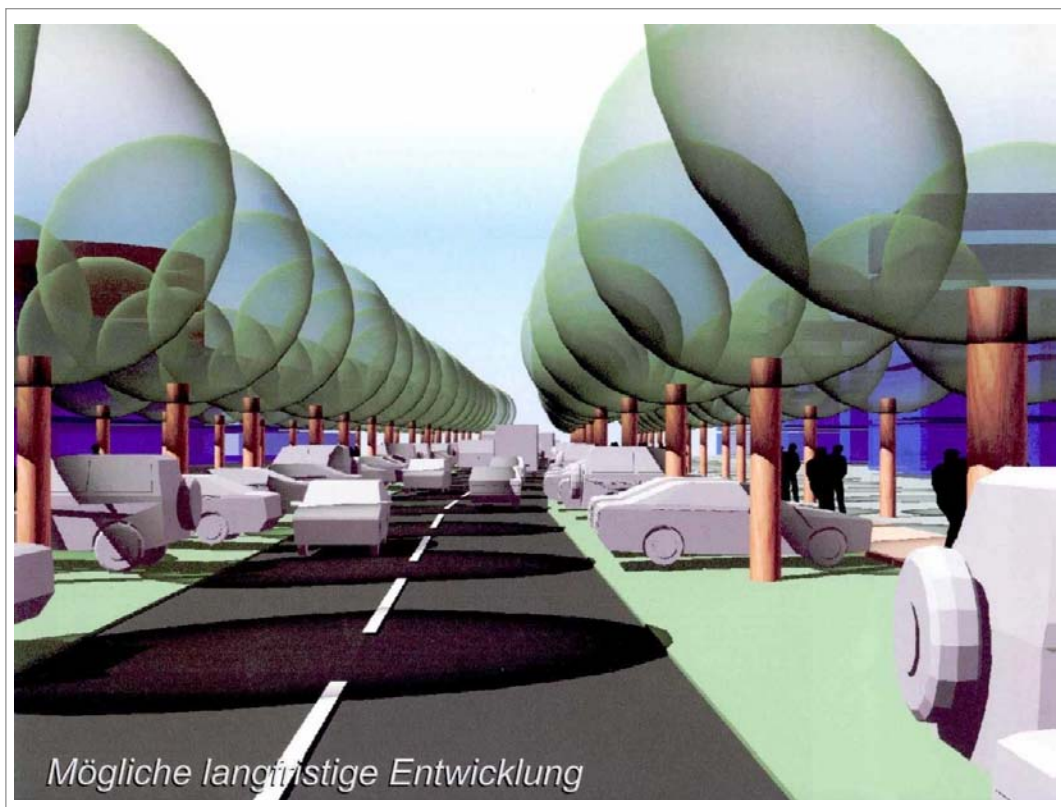
9.3 Privates Grün

Per Pflanzgebot sind eine Reihe von Begrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken festgesetzt:

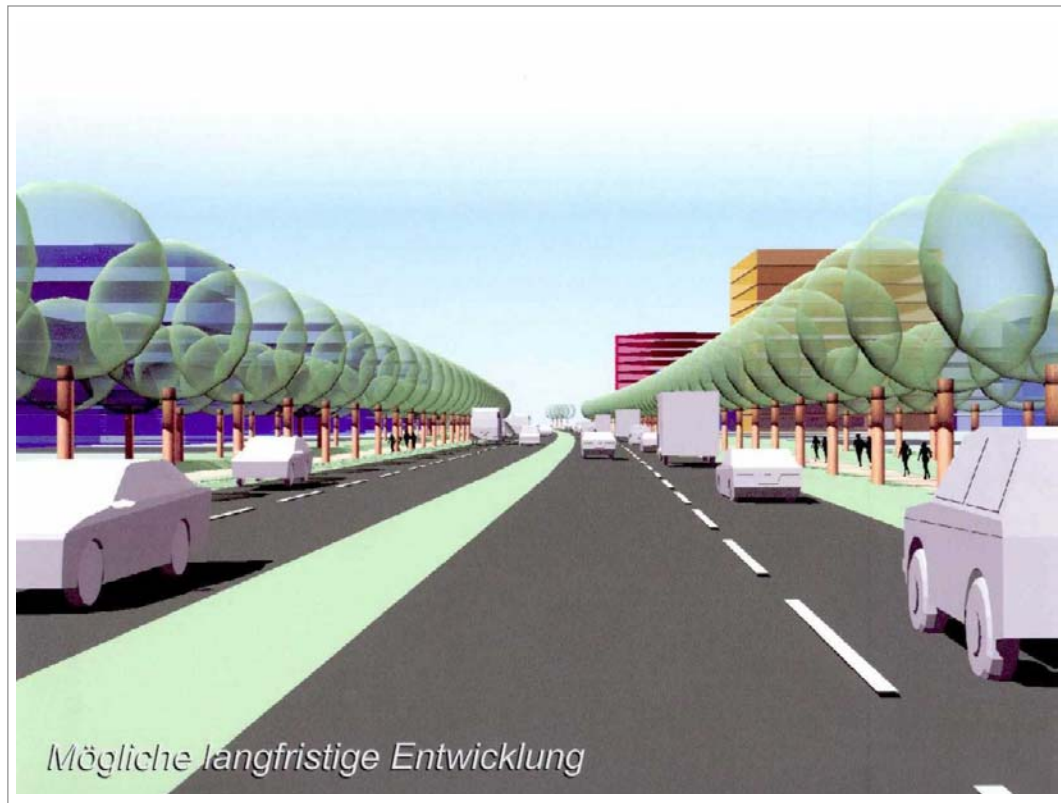
- **Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum.** Es ist beabsichtigt, diese Pflanzmaßnahmen im Zuge der Erschließung möglichst frühzeitig zu realisieren und diese gemeinsam mit dem Baugrundstück zu vermarkten. Hierdurch soll die Qualität ebenso wie ein gleichmäßiges Erscheinungsbild gesichert und eine möglichst frühzeitige Bepflanzung erreicht werden.
- **Pflanzgebote mit einer Breite von 2,50 m an den zu Wegen und Straßen gelegenen Grundstücksgrenzen.** Die hier vorgesehene gärtnerische Gestaltung dient der Aufwertung des öffentlichen Raumes.
- **Pflanzgebote mit einer Breite von 6,00 m am Übergang zu den Grünzügen oder zur freien Landschaft (Randeingrünung).** Die naturnahe Gestaltung dieser Flächen soll eine harmonische Einbindung der Privatgrundstücke in den Grün- und Landschaftsraum sicherstellen.
- Des Weiteren ist eine **Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen** ebenso wie **Fassadenbegrünung** vorgesehen. Auf einen Zwang zur Dachbegrünung wurde bewusst verzichtet, da es sich hierbei erfahrungsgemäß um ein Ansiedlungshemmnis handelt, das sich ohne nähere Erläuterung einer objektiven Beurteilung entzieht. Im Zuge der Ansiedlungsberatung durch den Zweckverband soll aber darauf hingewirkt werden, die Interessenten vom Sinn und Nutzen der Dachbegrünung zu überzeugen.

9.4 Verkehrsgrün

Die Begrünung im Straßenraum ist ein wichtiger Bestandteil des Grün- und Gestaltungskonzeptes. Wie bereits erläutert, sind im Straßenraum eine Reihe von Begrünungsmaßnahmen, insbesondere von Baumpflanzungen vorgesehen, die sich zu einem wesentlichen Teil auf privatem Grund befinden werden. Es ist beabsichtigt, alle mit dem öffentlichen Straßenraum in Zusammenhang bestehende Begrünungsmaßnahmen im Zuge der Erschließung herzustellen und diese später gemeinsam mit dem Baugrundstück zu veräußern. Eine große Bedeutung kommt hierbei den Straßenbäumen zu, deren Anzahl entlang der äußeren Erschließungsstraßen, der inneren Hauptsammelstraßen und der untergeordneten Straßen in der inneren Straßenhierarchie variiert. So sind entlang der L 98-neu und B 36 jeweils 2 parallele Baumreihen am Straßenrand vorgesehen. Entlang der inneren Haupterschließungen Planstraße A 1 und Planstraße A 2 sind ebenfalls doppelte Baumreihen vorgesehen. In den untergeordneten Erschließungsstraßen ist je Straßenrand eine Baumreihe geplant. Die Nebenwege, die die innere Kfz-Erschließung mit dem Fuß- und Radwegenetz verbinden, werden durch jeweils eine Baumreihe markiert. Der Abstand der Einzelbäume untereinander ist in der Regel mit 10 m festgesetzt, Bäume im Bereich von Längsparkstreifen haben einen Abstand von ca. 15 m untereinander.



Straßenraum Planstraße A1



Straßenraum L 98-neu, 4-spurig

9.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß §1a BauGB wurde die BfL Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Sofienstr. 23, 68794 Oberhausen-Rheinhausen mit der Erstellung eines Grünordnungsplans sowie einer Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des §8 BnatSchG beauftragt. Die Ergebnisse dieser Studie sind im Umweltbericht, Natura 2000-Verträglichkeitsstudie, Grünordnungsplan vom 01.09.2003 enthalten. Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.

Das Gutachten diente der Abwägung der grünordnerischen Belange, die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden abgewogen und, soweit sie mit den Zielen des Zweckverbandes Gewerbepark ba'sic vereinbar sind, im Plankonzept berücksichtigt und mittels planungsrechtlicher Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

9.5.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der durch das Vorhaben verursachten, nicht vermeid- oder weiter verminderbaren Eingriffe in den Naturhaushalt dienen innerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen:

- Anlage von Sicker- und Retentionsmulden zur Kompensation der Versiegelungswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und der privaten Eingrünung der Baugrundstücke mittels standortheimischer Vegetationstypen (Wiese bzw. Hecken), die sich zu hochwertigen Biotopen entwickeln können.
- Dichte private Eingrünung der Bauflächen an den Übergängen zur freien Landschaft zum Schutz des Landschaftsbildes

Diese Maßnahmen reichen jedoch gem. der zahlenmäßigen Bilanzierung (s. Kap. 3.4 des Grünordnungsplans) nicht aus, um die Eingriffe vollständig zu kompensieren. Es werden daher weitere, externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und den Bauflächen zugeordnet.

9.5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Für die verbleibenden Eingriffe die innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeglichen werden können, ist eine Reihe von externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die für die Kompensation erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kehl bzw. der Gemeinde Neuried und können somit jederzeit für die vorgesehenen Maßnahmen in Anspruch genommen werden. Der Zweckverband basic beabsichtigt soweit sie nicht schon umgesetzt sind, die auf diesen Flächen vorgesehenen Initialmaßnahmen innerhalb 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans umzusetzen.

Art und Umfang der vorgesehenen Maßnahmen sowie die Folgepflege sind in Kap 3.2.6 und 3.5 des GOP beschrieben. Insgesamt sind ca. 30,4 ha externe Ausgleichsflächen festgesetzt.

Siehe auch Umweltbericht, NATURA-2000 Verträglichkeitsstudie, Grünordnungsplan vom 09.07.2004 der BfL Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Oberhausen-Rheinhausen.

9.5.3 Verbleibendes Kompensationsdefizit

Die internen und externen Kompensationsmaßnahmen führen für das Schutzgut Wasser zu einer Vollkompensation. Die Kompensationsdefizite beim Schutzgut Boden werden durch Maßnahmen die insbesondere Bereich des Schutzguts Tiere und Pflanzen Verbesserungen bewirken (Aufwertung des Naturhaushalts in anderer Form) kompensiert. Für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen wird dadurch eine Vollkompensation erreicht.

Für das Schutzgut Landschaftsbild verbleibt auch nach den festgesetzten Vermeidungs- Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit. Aufgrund der dadurch entstehenden Konflikte mit anderen Schutzgütern (Beeinträchtigung von Tierarten der offenen Landschaft) werden weitere schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht festgesetzt. Das daher für das Schutzgut Landschaftsbild verbleibende Kompensationsdefizit muss im Zuge der sachgerechten Abwägung hinter den anderen abwägungsbedürftigen Belangen gem. § 1 Abs. 5 BauGB zurückstehen. Dies sind insbesondere die Belange der Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen, die ursprünglich zur Gründung des Zweckverbandes mit der Zielsetzung das Interkommunale Gewerbegebiet basic zu realisieren geführt haben. Die Stadt Kehl und die Gemeinde Neuried benötigen diesen Gewerbebestandort zum Erhalt, zur Sicherung und zur Entwicklung ihrer Wirtschaftskraft.

9.6 Forstrechtliche Belange

Die erforderliche **Umwandlungsfläche** beträgt ca. **3,3 ha**. Zur Bewertung der speziellen Funktionen dieser Bestände wird auf die schutzgutbezogenen Kapitel der UVS, der NATURA-2000-VS sowie des GOP verwiesen. Betroffen sind **Bergahorn-Eschenbestände im Baumholzalter**. Für Bestände dieses Typs wird ein **Ausgleichsfaktor** von **1:1,5** angesetzt. Der Ausgleich erfolgt durch Aufforstung von ca. 3,9 ha Ackerflächen, die Feldgehölze (nicht Waldfläche i.S.d. LWaldG) mit einer Fläche von 0,4 ha umschließen. Die Fläche der **Ersatzaufforstung** gem. LWaldG beträgt damit **4,3 ha**. Dies entspricht einem Ausgleichsfaktor von 1,3. Das verbleibende Ersatzdefizit wird durch **sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen** kompensiert. Im Einzelnen sind dies:

- Nutzungseinschränkung der Eichen im gesamten „Unteren Wald“ (Details s. Kap. 3.5.6 des Grünordnungsplans). Für den Nutzungsverzicht wird der Waldeigentümer entschädigt.
- Übertragung von Oberboden einschließlich der enthaltenen entwicklungsfähigen Pflanzenteile (z.B. Samen, Wurzeln, Keimlinge, Jungpflanzen) der Ausstockungsfläche auf die als Ersatz aufzuforstenden Ackerflächen.

9.7 Ersatzausgleichsmaßnahmen für planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen entlang der L98-neu

Mit dem geplanten Gewerbegebiet "ba.sic" entfallen straßennahe Ausgleichsflächen gem. NatSchGBW im Umfang von ca. 0,87 ha für die planfestgestellte und mittlerweile fertiggestellte Landesstraße 98, Abschnitt Altenheim - Eschau südlich Goldscheuer, östlich der B 36. Entlang der L98-neu.

Im Verfahren für die L 98 neu waren angrenzend an die Straßenböschung bzw. den parallel geführten Rad- und Wirtschaftsweg Pflanzungen von gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen mit begleitenden extensiven Gras- und Krautfluren auf derzeit als Acker genutzten Flächen planfestgestellt worden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind bisher nicht umgesetzt worden. Ein Teil dieser Flächen wird durch Darstellungen des B-Plans „Gewerbepark ba.sic“ in Gewerbefläche umgewandelt. Um den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich für die L98-neu dennoch gewährleisten zu können wird das Straßenbauamt im Gewinn „Müllensee“ vom Zweckverband vorgeschlagene Ersatzausgleichsflächen realisieren. Auf diesen Flächen ist eine flächengleiche Umwandlung von Ackerflächen bzw. verbuschten Wiesenbrachen in ungedüngte, zweischürige Feuchtwiesen vorgesehen.

Dadurch bleibt der Naturschutzrechtliche Ausgleich für die L 98 neu gewahrt. Dies wurde von der Unteren Naturschutzbehörde (Naturschutzbeauftragter, mündlich) sowie durch Stellungnahme von Seiten des Ing.Büro Blaser (Autor des i.A. der Straßenbauverwaltung erstellten Landschaftspflegerischen Begleitplans) bestätigt.

10 Umweltverträglichkeit gem. § 3 a in Verbindung mit § 17 UVPG

Es ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 57,51 ha, hiervon entfallen auf das Nettobauland ca. 36,5 ha. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 27 ha. Gem. Anlage 1 Ziffer 18.7.1 liegt die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans über 10 ha; das Vorhaben ist damit UVP-pflichtig.

11 Umweltbericht zur Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie auf Kultur und sonstige Sachgüter. Dabei sind auch die jeweiligen Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Im Rahmen einer Gesamtbewertung aller Umweltauswirkungen werden die Belange einander gegenübergestellt und über die Verträglichkeit des Vorhabens entschieden. Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde die BfL Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Sofienstr. 23, 68794 Oberhausen-Rheinhausen beauftragt. Durch das Büro wurden auch die NATURA-2000-Verträglichkeitsstudie (siehe Ziffer 12) und der Grünordnungsplan erstellt. In seiner Sitzung am 29.03.2004 hat der Zweckverband basic auf der Grundlage dieser Studien, unter Berücksichtigung der in den Studien genannten Voraussetzungen die Umweltverträglichkeit des Vorhabens festgestellt.

Der Umweltbericht, die NATURA-2000-Verträglichkeitsstudie sowie der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark ba'sic“ in Kehl-Goldscheuer und Neuried-Altenheim liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Sie sind als Bestandteil dieser Begründung zu betrachten.

12 NATURA-2000-Verträglichkeit

Der an den Geltungsbereich angrenzende „Untere Wald“ ist Bestandteil des NATURA 2000 Vogelschutzgebietes 7512 – 401 „Rheinniederung Nonnenweier – Kehl“ bzw. des FFH-Gebiets 7612-801 „Langgrund“.

Die BfL Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Sofienstr. 23, 68794 Oberhausen-Rheinhausen wurde mit der Erstellung einer NATURA-2000-Verträglichkeitsstudie beauftragt.

Auf der Grundlage dieser Studie hat die Naturschutzbehörde beim LRA Offenburg mit Schreiben vom 08.07.2004 der Natura 2000 Verträglichkeitsstudie unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

Die in der FFH-Verträglichkeitsstudie aufgeführten Maßnahmen zur Gewährleistung der FFH-Verträglichkeit werden vollständig in den B-Plan übernommen und verbindlich festgesetzt.

Dem wurde mit den textlichen Festsetzungen Ziff. A10.5 und Ziff. A10.6 entsprochen.

:

Der Umweltbericht, die NATURA-2000-Verträglichkeitsstudie sowie der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark basic“ in Kehl-Goldscheuer und Neuried-Altenheim liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Sie sind als Bestandteil dieser Begründung zu betrachten.

13 Technische Infrastruktur

13.1 Entwässerung

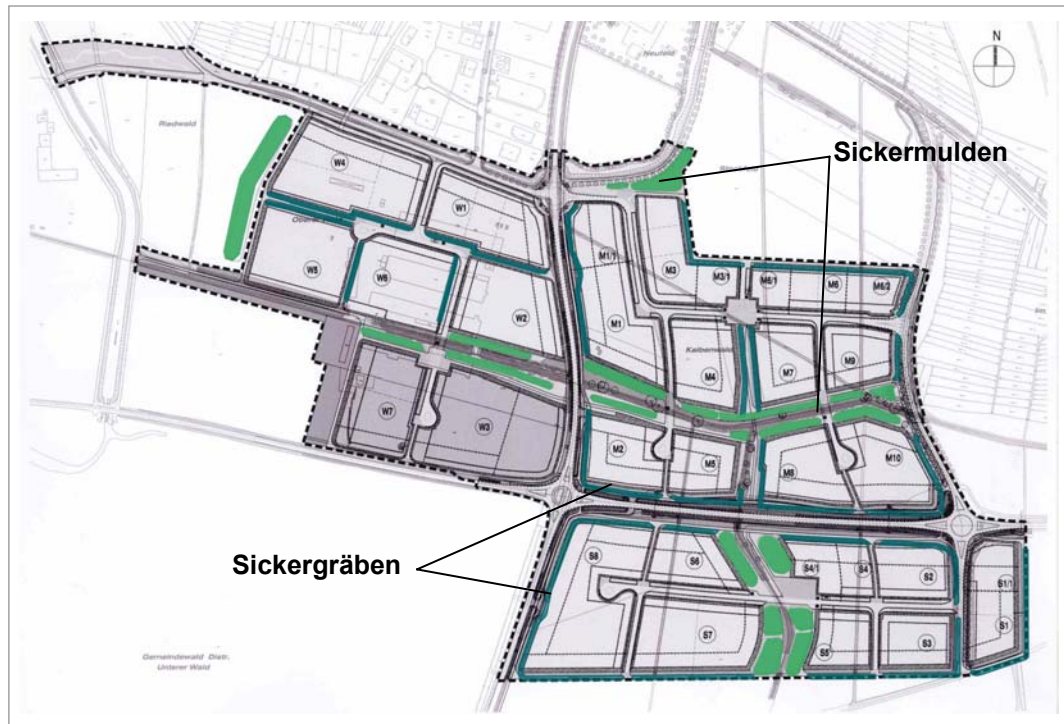
Der Gewerbepark ba`sic wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Hierbei werden betriebliche Schmutzwässer, schädlich belastetes Oberflächenwasser und nicht schädlich belastetes Oberflächenwasser jeweils getrennt erfasst und entsprechend ihres Verschmutzungsgrades entsorgt. (Siehe auch: Aufschütniveaus im Gewerbegebiet ba`sic aus Sicht der Entwässerung. Entwurfsplanung, Erläuterungen. Wald + Corbe Beratenden Ingenieure, Hügelsheim, Mai 2003)

13.1.1 Schmutzwasser

Das betriebliche Schmutzwasser wird neu zu erstellenden Schmutzwasserkanälen zugeführt und mit bis zu 5 Pumpwerken über das bestehende Kanalnetz dem Klärwerk in Auenheim zugeleitet. Das bestehende Kanalnetz ist zur Aufnahme der zusätzlichen Schmutzwasserfracht aus dem Gewerbepark ba`sic voraussichtlich nicht überall geeignet. Eine Aufdimensionierung des Kanalsystems ist in Teilbereichen möglicherweise erforderlich. Eine Prüfung wird derzeit durchgeführt, Ergebnisse liegen noch nicht vor.

13.1.2 Oberflächenwasser

Das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser wird getrennt erfasst und abhängig vom Verschmutzungsgrad im Plangebiet versickert oder über zentrale Retentionsbecken gedrosselt in den Vorfluter abgeleitet. Grundsätzlich sollen möglichst viele der Komponenten, Retention, Versickerung, Nutzung des Oberflächenwassers zur Anwendung kommen. Der Gewerbepark ist über die bestehenden Entwässerungsgräben im Bereich der Grünzüge 1 und 2 sowie über den Stockfeldgraben an den Vorfluter Mühlbach angebunden. Das Entwässerungssystem ist so dimensioniert, dass die natürliche Abflussspende des ursprünglich unbebauten Plangebiets nach der Bebauung nicht überschritten werden darf. In Abstimmung mit der Gewässerdirektion und der Genehmigungsbehörde wurde für das geplante Gewerbegebiet eine zulässige Abflussspende von max. 15 l/s * ha festgesetzt. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde in einer baugelogeischen Untersuchung geprüft. Es kann von einem gut sickerfähigen Untergrund ausgegangen werden.



Oberflächenentwässerung

13.1.3 Entwässerung privater Flächen

Niederschlagswasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen, wie z. B. Dachflächen, Fußwegen oder Pkw-Stellplätzen werden über 5 m breite offene Entwässerungs- und Sickergräben den zentral in den Grünzügen gelegenen Sickermulden zugeführt und sowohl in den Gräben als auch in den Mulden über eine belebte Bodenzone im anstehenden Untergrund versickert. Sowohl die Sickergräben als auch die Sickermulden befinden sich auf öffentlichem Grund, so dass eine regelmäßige Wartung und Pflege jederzeit gewährleistet werden kann.

Gegebenenfalls anfallendes schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von z. B. Lkw-Parkständen, Ladeflächen etc., das nicht unbedenklich versickert werden kann, wird nach einer Vorbehandlung auf dem jeweiligen Grundstück über Regenwasserkanäle zentralen Retentionsanlagen zugeführt und von dort gedrosselt an die Vorflut abgegeben. Das Erfordernis einer Vorbehandlung richtet sich nach der Art der Betriebes und der zu entwässernden Flächen und ist im Einzelfall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und im Rahmen des Entwässerungsgesuches zu prüfen und bei gegebenenfalls dezentral auf dem privaten Grundstück vorzusehen. Die Ableitung des vorbehandelten Niederschlagswassers erfolgt dann über öffentliche Regenwasserkanäle und Retentionsanlagen. Im Gebietsteil WEST sind Regenwasserkanäle und Retentionsanlagen zur Ableitung des privaten Oberflächenwassers in Absprache mit dem Grundstückseigentümer nicht vorgesehen, so dass hier nur solche Nutzungen angesiedelt werden können die kein schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser produzieren.

Eine Aussage über die Qualität und Menge des anfallenden Oberflächenwassers kann erst im Zuge konkreter Planungsvorhaben ermittelt werden. Der aufgrund des anfallenden Oberflächenwassers notwendige Anteil an Retentions- und Sickerfläche hat Auswirkungen auf die bauliche Ausformung der vorgesehenen Sickermulden. Je nach Bedarf werden Flächenanteile der Sickermulden, an die das Grundstück angeschlossen ist, abgetrennt und so gegen das Grundwasser abgedichtet, dass dieser Teil der Sickermulde für die o. g. Retentionszwecke zur Verfügung steht.

Vorbehandlungsmaßnahmen werden nach Art der Fläche und des zu erwartenden Verschmutzungsgrades im Zuge der Planung der Grundstücksentwässerung in Abstimmung zwischen Bauherren, Genehmigungsbehörden und Fachplanern festgelegt.

Ebenerdige Pkw-Stellplätze (mit Ausnahme der Fahrgassen), Fußwege und notbefahrbare Wege sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise (z. B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen.

Private Grünflächen werden nicht gefasst entwässert. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird direkt vor Ort ohne weitere Maßnahmen flächig versickert.

13.1.4 Entwässerung öffentlicher Verkehrsflächen (Fahrbahnen)

Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahnen) wird in Regenwasserkanälen gefasst und über zentrale Retentionsbecken (siehe oben) in den Vorfluter abgeleitet.

Ebenerdige Pkw-Stellplätze (mit Ausnahme der Fahrgassen), Fußwege, notbefahrbare Wege sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise (z. B. Rasen, Fugenpflaster, offene Fugen) auszuführen.

13.1.5 Grundwasserschutz

Im Planungsgebiet beträgt der mittlere Grundwasserstand zwischen 140,70 m und 141,62 m über N.N und der höchste historisch bekannte Grundwasserstand zwischen 141,21 m und 142,31 m über N.N. (1983).

Bei Hochwasserereignissen kann trotz umfassender Vorsorgemaßnahmen (Kulturwehr Kehl – Straßburg) ein Überschreiten der Grundwasserstände nicht restlos ausgeschlossen werden, so dass von Grundwasserständen bis in den Bereich der vorhandenen Geländeoberkante (GOK) ausgegangen werden muss.

Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist möglichst so zu treffen, dass die Oberkante der Fundamente über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Für unterirdische Anlagen ist der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Werden Gebäudeteile im Grundwasser errichtet, so sind diese wasserdicht (z.B. weiße Wanne) auszubilden. Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes nicht verzichtet werden kann, ist hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

13.1.6 Schutz gegen Überflutung

Aufgrund der Höhenlage des Plangrundstücks zwischen 142 m über N.N. und 144 m über N.N. kann es im Plangebiet zu Überflutungen durch Sättigung der Sickerflächen und Rückstau in den Vorflutern kommen. Zur Vermeidung der Überflutung baulicher Anlagen wurde die EFH ca. 1,50 m über dem bestehenden Gelände und somit im überflutungssicheren Bereich festgesetzt. Die festgesetzte EFH darf bis zu 50 cm unterschritten werden. In diesem Fall aber sind die baulichen Anlagen gegen etwaiges Eindringen des Oberflächenwassers zu schützen. Private Freiflächen und Außenanlagen, die im Freispiegel in das öffentliche Regenwasserableitungssystem eingeleitet werden müssen, dürfen nicht mehr als 20 cm unter der in diesen Bereichen vorhandenen Straßenachshöhe liegen. Diese Flächen befinden sich nicht im überflutungssicheren Bereich, so dass bei Starkregenereignissen mit einem kurzfristigen Einstau dieser Flächen zu rechnen ist. Soll oder muss eine Überflutung ausgeschlossen werden, so ist mindestens die Höhe der festgesetzten EFH einzuhalten.

13.2 Gasversorgung

Der Versorgungsträger Badenova verfügt bereits heute über eine Gashochdruckleitung im Plangebiet. Diese muss in Teilbereichen verlegt werden. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger ist erfolgt. Die Verlegung der bestehenden Gasleitung wurde vereinbart. Die neue Trassenlage steht noch nicht fest, allerdings sind im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausreichend Möglichkeiten vorhanden, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen des geplanten Gewerbegebietes durch etwaige zusätzliche Leitungsrechte auf den privaten Grundstücksflächen kommen wird. Eine Versorgung mit Gas durch den Versorgungsträger ist somit möglich.

13.3 Wasserversorgung

Im Plangebiet sind derzeit keine Versorgungsleitungen vorhanden. Im Zuge der für das Jahr 2003 vorgesehenen Arbeiten zum Umbau des Anschlussknotens Industriestraße/B36 zum Kreisverkehr beabsichtigen die Stadtwerke Kehl eine Vorbereitung der notwendigen Anschlüsse an das Plangebiet.

13.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das E-Werk Mittelbaden erfolgen. Hierbei werden voraussichtlich 3-5 Netzstationen sowie 3-5 weitere firmeneigenen Stationen erforderlich werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist erst ein Standort innerhalb des Grünzuges 2 an der B 36 im Teilgebiet WEST bekannt und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Errichtung weiterer Stationen ist abhängig von der zukünftigen Bebauung und wird auf diese abgestimmt. Diese Stationen sind auch ohne Flächenausweisung ausnahmsweise zulässig soweit sie für die ordnungsgemäße Versorgung des Plangebietes erforderlich sind.

13.5 Telekommunikation

Bestehende Leitungstrassen befinden sich heute parallel zur B 36 und zur Industriestraße. Eine weitere Trasse verläuft in Ost-West-Richtung zwischen dem Gebietsteil WEST und dem Gebietsteil MITTE. Diese Leitungen werden soweit erforderlich verlegt. Es stehen hierfür im öffentlichen Straßenraum und im Bereich der öffentlichen Wege ausreichend Flächen zur Verfügung. Die Abstände zu den geplanten Baumstandorten sind ausreichend groß, so dass es hier zu keinen Beeinträchtigungen kommen kann. Niederspannungsfreileitungen zur Versorgung des Plangebiets sind insbesondere aus gestalterischen Gründen und wegen des hohen Qualitätsanspruchs im Gewerbepark ba'sic nicht zulässig. Des Weiteren wären aufgrund der zahlreichen geplanten Straßenbäume Konflikte mit etwaigen Freileitungen kaum zu vermeiden. Die Baumreihen sind integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und genießen daher Vorrang. Ein mögliches Gefährdungspotential, welches durch Niederspannungsfreileitungen für die betrieblichen

Abläufe entstehen könnte, wird ebenfalls vermieden. Aus den oben genannten Gründen sind sämtliche Niederspannungsleitungen als Erdkabel zu verlegen.

13.6 Straßenbeleuchtung

Eine Konzeption für die Straßenbeleuchtung besteht noch nicht. Die Planung der Straßenbeleuchtung ist Bestandteil der Ausführungsplanung. Im öffentlichen Straßenraum sowie im Bereich der durch Geh- und Leitungsrecht gesicherten Stellplätze und Fußwege entlang der inneren Erschließungsstraßen sind jedoch ausreichend Flächen für die Verkabelung sowie für die Maststandorte vorhanden. Eine Abstimmung der Leuchtpunkte auf das Baumraster ohne Beeinträchtigung der Ausleuchtung des Straßenraumes und der Fußwege ist möglich.

14 Geologisches Gutachten

Von der Dr. Ing. Orth GmbH, Ing.-Büro für Bodenmechanik und Grundbau, Tiroler Str. 7, 76227 Karlsruhe wurde im August 2002 eine geotechnische Vorerkundung durchgeführt und der 1. Zwischenbericht am 14.8.2002 vorgelegt. Dieser 1. Zwischenbericht ist Anlage zum Bebauungsplan. Der Untersuchungsrahmen erstreckte sich auf einen Teilbereich des Plangebietes von ca. 25 ha im Bereich MITTE und SÜD.

Untersucht wurden die Untergrundbeschaffenheit und die Eignung des Baugebiets zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser.

Gem. geologischer Übersichtskarte stehen im Untersuchungsgebiet vorwiegende Flussablagerungen (F), d. h. Auelehm über Sanden und Kiesen an. Im Untersuchungsgebiet wurden 7 Baggerschürfe mit Tiefen bis zu 2,8 m durchgeführt, die folgende Ergebnisse brachten:

- Die Deckschichten aus bindigen und schwach bindigen Böden stehen im gesamten Untersuchungsgebiet mit einer Dicke zwischen 0,8 und 1,8 m an. Unterhalb dieses Niveaus wurden in allen Schürfen Kies, Sandgemische ohne nennenswerte bindige Anteile angetroffen.
- In allen Aufschlüssen wurde Grundwasser zwischen ca. 1,60 bis 2,80 unter GOK angetroffen.
- Die ab ca. 0,8 bis 1,8 m unter Gelände OK anstehenden Kies-Sandgemische sind für eine Versickerung grundsätzlich gut geeignet. Diese Schicht ist gleichzeitig der Grundwasserleiter. Bei einer Versickerung im Grundwasser ist ein Mindestabstand der Gründungssohlen der Versickerungseinrichtungen zum höchsten Grundwasserstand von 1 m einzuhalten.

Im Gebietsteil West wurde von den gleichen Bodenverhältnissen ausgegangen. Näheres ist im Altlastengutachten (Anlage zum Bebauungsplan, siehe auch Ziff. 17) nachzulesen.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden vom Ing.-Büro Wald + Corbe bei der Planung der Anlagen zur Oberflächenwasserversickerung berücksichtigt.

15 Schallgutachten

Von der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH, Freiburg wurde im Oktober 2003 ein Schallgutachten mit folgenden Inhalten erstellt:

- Ermittlung der Geräuschvorbelastung vor den dem Planungsgebiet nächstgelegenen Wohnhäusern
- Kontingentierung der Schallemissionen von Gewerbeflächen im Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbepark ba'sic
- Analyse der Straßenverkehrsgeräusche 2003
- Prognose der Straßenverkehrsgeräusche 2015 / 2020 auf Grundlage des Planfalls 0 (Verkehrsuntersuchung Interkommunaler Gewerbepark ba'sic, Planungsbüro Kölz, Stuttgart, August 2003)
- Bestimmung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

15.1 Ermittlung der Geräuschvorbelastung

Als Grundlage für die Kontingentierung der zulässigen Lärmimmissionen des Gewerbeparks ba'sic (Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) wurde die Geräuschvorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet „Kleine Waseneck“ vor den heute bestehenden, dem Gewerbepark ba'sic am nächstgelegenen Wohngebäuden durch Messung ermittelt. Die Messung an insgesamt 6 Immissionspunkten sowie die Berücksichtigung der zu erwartenden Immissionskontingente der noch unbebauten Gewerbegebiete Stockfeld I und Stockfeld II ergab lediglich im Bereich des Wohngebäudes Römerstraße 2 (ausnahmsweise zulässige Betriebswohnung, im rückwärtigen Bereich einer Tankstelle) eine Überschreitung des zulässigen nächtlichen Immissionsrichtwertes nach TA-Lärm von 1 dB(A). Diese Überschreitung ist auf die Betriebsgeräusche der westlich vom Immissionsort gelegenen Firma PHT zurückzuführen und wird vermutlich durch das kontinuierliche Betriebsgeräusch von Aggregaten vor der Ostfassade der Produktionshalle verursacht.

Nach einem Ortstermin mit dem Ortsvorsteher von Goldscheuer, Herrn Schüler am 19.09.2003 will PHT kurzfristig geräuschmindernde Maßnahmen bei der Luftkühlung eines Brennofens vor der Ostfassade der Betriebshalle in die Wege leiten.

15.2 Kontingentierung der Schallimmissionen von Gewerbeflächen im Interkommunalen Gewerbepark ba'sic

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Immissionsvorbelastung, der zu erwartenden Geräuschimmissionen von bisher unbebauten Flächen innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne sowie einer möglichen zukünftigen Erweiterung des Gewerbeparks ba'sic in nördliche Richtung (Teilgebiet NORD gem. Masterplan vom 21.10.2002) sowie unter Abwägung der Schutzansprüche für ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Betriebsinhaber und Büronutzungen wurden flächenbezogene Schalleistungspegel für den Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und pla-

nungsrechtlich festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist unabhängig von der räumlichen und zeitlichen Entwicklung im Gewerbepark ba'sic gewährleistet, dass allen Betrieben die für ihre betrieblichen Abläufe notwendigen Emissionskontingente zugesichert werden können ohne dass es innerhalb des Gewerbeplans ba'sic oder in den angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm kommen kann. Die Einhaltung dieser Grenzwerte ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen. Eine detaillierte Darstellung des Sachverhaltes erfolgt unter Ziff. 7.10.3 dieser Begründung.

15.3 Straßenverkehrsgeräusche

Die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 haben keinen normativen Charakter, sondern vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene oder geplante schutzbedürftige Nutzungen einwirken können. Örtliche Gegebenheiten können in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder nach unten erfordern. Sie betragen für die Geräuscheinwirkungen von Verkehrswegen:

	OW tags/nachts
bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS), Campingplatzgebieten	55/45 dB(A)
Bei Mischgebieten (MI) und Dorfgebieten (MD)	60/50 dB(A)
Bei Gewerbegebieten (GE) und Kerngebieten (MK)	65/55 dB(A)

Immissionsgrenzwerte (IGW) werden in der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ angegeben, die formell nur bei der Beurteilung der Verkehrsgerauscheinwirkung bei Neubau oder wesentlicher baulicher Änderung eines Verkehrsweges heranzuziehen sind. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese Werte angeben, was der Gesetzgeber für zumutbar hält. Sie betragen:

	IGW tags/nachts
in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	59/49 dB(A)
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	64/54 dB(A)
in Gewerbegebieten	69/59 dB(A)

Analyse 2003

Die IGW für Mischgebiete werden derzeit von den straßenseitigen Fassaden der südlichsten Wohnhäuser von Goldscheuer an der Römerstraße nördlich der Offenburger Straße um bis zu 5 dB tags und bis zu 8 dB nachts überschritten. Vor den Gebäuden an der Römerstraße südlich der Offenburger Straße wird der IGW für Gewerbegebiet tags und nachts eingehalten. Vor dem Wohnhaus Offenburger Straße 2 wird der IGW für MI tags um 1 dB überschritten und nachts um 4 dB. Vor den südlichsten, der Offenburger Straße nächstgelegenen Gebäuden im Ortsteil Kittersburg wird der OW für MI tags eingehalten und nachts um 1dB überschritten; die IGW werden jedoch eingehalten.

Immissionsgrenzwerte für Lärmsanierung (IGW-S) nach VlärmSchR 97 „Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesstraßen in der Baulast des Bundes“. Dort wird ausgeführt: „Lärmschutz an bestehenden Straßen (Lärmsanierung) wird als freiwillige Leistung auf der Grundlage haushaltsrechtlicher Regelungen gewährt... Lärmschutzmaßnahmen setzen voraus, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden, im Bundeshaushalt festgelegten Grenzwert übersteigt“.

	IGW-S tags/nachts
1. an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen, Altenheimen, in reinen und allgemein Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten	70/60 dB(A)
2. in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	72/62 dB(A)
3. in Gewerbegebieten	75/65 dB(A)

Diese Sanierungsgrenzwerte werden vor der südlichsten Wohnbebauung von Goldscheuer an der Römerstraße nördlich der Offenburger Straße tags unterschritten und nachts knapp eingehalten; im restlichen Gebiet von Goldscheuer unterschritten.

Vogelschutzgebiet „Unterer Wald“

Der Beurteilungspegel am Waldrand zur B36 beträgt für die Analyse 2003 tags 64 dB(A) und nachts 58 dB(A) und am Waldrand entlang der L98-neu tags 73 dB(A) und nachts 69 dB(A).

Prognose 2010/2015 (Stand Oktober 2003)

Vor der bestehenden schutzbedürftigen Nutzung an der B36 ist eine Erhöhung der Beurteilungspegel um maximal 2 dB zu erwarten. Vor den straßenseitigen Fassaden der südlichen Wohnbebauung von Goldscheuer an der Römerstraße nördlich der Offenburger Straße kann nachts der IGW-S für MI erreicht bzw. um 1 dB überschritten werden. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsabnahme auf der Offenburger Straße werden zukünftig auch vor dem Wohnhaus Offenburger Straße 2 die IGW für MI eingehalten bzw. unterschritten werden.

Geltungsbereich des Gewerbeparks ba'sic

Die OW nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für GE werden an den straßenseitigen Rändern der Baugrenzen tags und nachts überschritten.

Vogelschutzgebiet „Unterer Wald“

Es ist eine Erhöhung der Verkehrsgeräuschbelastung um 2 dB tags und 1 dB nachts im Bereich der B36 zu erwarten und um 3 dB tags und nachts im Bereich der L98-neu.

15.4 Lärmpegelbereiche entlang der B 36 und der L 98-neu

Innerhalb des Geltungsbereichs des Gewerbeparks ba'sic sind Nutzungen zulässig die gem. DIN 4109 besonders schutzbedürftige Raumarten beinhalten können. Es handelt sich hierbei um Aufenthaltsräume in ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Büroräume, Unterrichtsräume und ähnliche. Insbesondere entlang der B 36 und der L 98-neu ergeben sich für die genannten Raumarten besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Um die Einhaltung der in den besagten Räumen zulässigen Innenlärmpegel gem. DIN 4109 sicherstellen zu können, wurden den

durch die Verkehrsgeräusche verursachten maßgeblichen Außenlärmpegeln Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 zugeordnet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde festgesetzt, dass die in der DIN 4109 vorgegebenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche an den der Straßen zugewandten Fassaden und den Seitenfassaden eingehalten werden. Die von der Straße abgewandten Fassaden dürfen eine 5 dB niedrigere Schalldämmung aufweisen. Im gesamten Geltungsbereich gelten der Lärmpegelbereich IV entlang der B 36 und der L 98 neu ist mit einem Lärmpegelbereich V zu rechnen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zueinander ist in der Planurkunde dargestellt. Die Lärmpegelbereiche wurden für das unbebaute Gebiet ermittelt. Im Falle einer zunehmenden Bebauung ist in Teilbereichen durch Abschirmung mit einer Abnahme der maßgeblichen Außenlärmpegel in den weiter von den Hauptverkehrsstraßen abgewandten Teilbereichen zu rechnen. Neben der Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung die Einhaltung der zulässigen Innenraumpegel möglich.

Nach DIN 4109 gelten die folgenden Anforderungen für die resultierende Luftschalldämmung $R'_{w, res}$ von Fassaden (Wände und Fenster) schutzbedürftiger Räume:

	Lärmpegelbereich	
	IV	V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	40 dB	45 dB
Bürogebäude und ähnliches	35 dB	40 dB

16 Verkehr

16.1 Verkehrsgutachten

Vom Planungsbüro Kölz Stuttgart, wurde eine Verkehrsuntersuchung mit Stand vom Oktober 2003 durchgeführt. Neben der Ermittlung der heute existierenden Verkehrsmengen wurden das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Konsequenzen für das relevante Verkehrssystem ermittelt. Grundlage für die Verkehrsprognose waren vor allem die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans abgeleiteten Strukturdaten und Bestimmungsfaktoren (u.a. die Zahl der Arbeitsplätze, Hotelzimmer, ...), sowie die sonstigen geplanten strukturellen Erweiterungen des Siedlungsgebiets insbesondere für die Gemarkungsbereiche Kehl, Neuried und Willstätt.

Diese Untersuchung hat gezeigt, dass im Vergleich zur Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros Kölz vom Februar 2000 für den relevanten Netzbereich (B 36 / L 98 NEU) von einem zum Teil deutlich höheren Verkehrsaufkommen auszugehen ist.

Dies resultiert insbesondere auch daraus, dass sich – im Gegensatz zur Verkehrsuntersuchung vom Februar 2000 – die strukturellen Ausgangsdaten für den Be-

reich des Interkommunalen Gewerbeparks grundlegend geändert haben bzw. in den letzten Jahren entsprechend präzisiert wurden (u. a. Hektarfläche, Bruttogeschossfläche, ...).

Hinzu kommt, dass zwischenzeitlich – im Rahmen der Fortschreibung des FNP – auch eine Aktualisierung der prognostischen Entwicklungen in den benachbarten Städten und Gemeinden vorgenommen wurde (Kehl, Neuried, Willstätt).

Obwohl sich im Prognosezeitraum 2015/20 für den relevanten Netzbereich (B36/ L 98 NEU) eine relativ hohe Verkehrsbelastung ergibt, kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Verkehrssystem (2-streifige B 36 und L 98 NEU) das zusätzliche Verkehrsaufkommen – infolge des geplanten Interkommunalen Gewerbeparks ba`sic, sowie der vorgesehenen weiteren prognostischen Entwicklungen – aufnehmen bzw. bewältigen kann, ohne dass gravierende Störungen und Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes zu erwarten sind.

Allerdings macht eine Prognosebelastung von ca. 15.800 Kfz/24h in der B 36 (nördlich der Einmündung der Offenburger Straße) auch deutlich, dass sich das Verkehrsaufkommen im Bereich der B 36–Ortsdurchfahrten Marlen und Goldscheuer – bei Beibehaltung des Status Quo – entsprechend erhöhen wird (heute ca. 12.800 Kfz/24h).

Dies wiederum unterstreicht die verkehrliche Notwendigkeit und Sinnfälligkeit einer B 36-Umgehung Marlen / Goldscheuer – zumal der Anteil des ortsfremden Durchgangsverkehrs in der OD B 36 – Goldscheuer bereits heute bei bis zu ca. 67 % liegt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des interkommunalen Gewerbeparks ba`sic auf das vorhandene Straßennetz ist dessen Verkehrserzeugung isoliert zu betrachten. Diese beträgt ca. +6.950 Fahrten an einem "Normalwerktag", davon sind ca. 550 Fahrten ausschließlich interner bzw. quartierbezogener Verkehr der sich auf das äußere Verkehrsnetz nicht auswirkt.

Das relevante Verkehrssystem (2-streifige B 36 bzw. L 98 NEU) kann das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen infolge des geplanten Interkommunalen Gewerbeparks aufnehmen, ohne dass nennenswerte Qualitätseinbußen bzw. Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes zu erwarten sind.

Hinzu kommt, dass das o.g. Fahrtenaufkommen eine sehr intensive Nutzung des Areals zu Grunde legt und somit eher einen oberen bzw. erhöhten Wert darstellt. Es ist daher durchaus möglich, dass die tatsächlichen künftigen Werte - in Abhängigkeit von der Gebietsentwicklung – entsprechend niedriger liegen und sich damit ein geringeres Verkehrsaufkommen ergibt.

Zusammenfassend bleibt deshalb nochmals festzuhalten, dass das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen infolge des Gewerbeparks ba`sic keinen weiteren Ausbau des bestehenden 2-streifigen Hauptverkehrssystems (B 36 bzw. L98-neu) erforderlich macht.

16.2 Emissions- und Immissionsberechnungen Kehl-Goldscheuer

Im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans hatten besorgte Anwohner der B 36 in Goldscheuer und Marlen Bedenken bezüglich der zukünftigen Verkehrsbelastungen an den jeweiligen Ortsdurchfahrten geäußert.

Vom Zweckverband wurde daraufhin am 23.04.2004 bei der UMEG, Zentrum für Umweltmessungen, Umwelterhebungen und Gerätesicherheit Baden-Württemberg ein Gutachten zur Erstellung verkehrsrelevanter Emissions- und Immissionsberechnungen für die Luftschadstoffe NO₂, Benzol und PM10 im Bereich der Ortsdurchfahrten Kehl- Marlen und Kehl-Goldscheuer Auftrag gegeben., um neben der bereits ermittelten zukünftigen Verkehrsbelastung und den hierdurch zu erwartenden Geräuschemissionen (vgl. Kapitel 15.3 und Kapitel 16.1 dieser Begründung) auch eine Aussage über die zu erwartende zukünftige Schadstoffbelastung zu erhalten.

Die Berechnungen wurden auf Basis der Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros Kölz vom Oktober 2003 angestellt, in dem u.a. das derzeitige und künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen nördlich der Einmündung der B36 in die Offenburger Straße in den Ortsdurchfahrten Kehl-Marlen und Kehl-Goldscheuer untersucht wurde.

Die Emissions- und Immissionsberechnungen wurden für das Bezugsjahr 2003 und den Prognosezeitraum 2015/20 in Analogie zu den gewählten Zeiträumen der Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan und kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Bezugsjahr 2003 werden die Immissionsgrenzwerte + Toleranzmargen der 22. BImSchV für die zu untersuchenden Stoffe NO₂, Benzol und PM10 an keiner Stelle in und zwischen den Ortsdurchfahrten Kehl-Marlen und Kehl-Goldscheuer überschritten. Die höchsten Werte liegen für die Jahresmittelwerte von NO₂ bei 41 µg/m³, für Benzol bei 2,2 µg/m³, und für PM10 bei 29 µg/m³ unmittelbar auf oder an der B36. Schon in kurzer Entfernung von der Straße gehen die Werte auf die zugrunde gelegten Vorbelastungswerte zurück. Auch der Konzentrationswert der 23. BImSchV für den 98%- Wert von NO₂ (Konzentrationswert, den 98 % aller in einem Beurteilungszeitraum gemessene Werte unterschreiten) in Höhe von 160 µg/m³, wird mit dem höchsten berechneten Wert von 92 µg/m³ deutlich unterschritten.

Im Prognosezeitraum werden alle Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV und der Konzentrationswert der 23. BImSchV für den 98%- Wert von NO₂ an allen Stellen in und zwischen den Ortsdurchfahrten Kehl-Marlen und Kehl-Goldscheuer deutlich unterschritten. Die höchsten Werte liegen für die Jahresmittelwerte von NO₂ bei 30 µg/m³, für Benzol bei 1,5 µg/m³, und für PM10 bei 24 µg/m³ und für den 98%- Wert von NO₂ bei 72 µg/m³ unmittelbar auf oder an der B36. Die Werte sinken auch hier bereits in kurzer Entfernung von der Straße auf die zugrunde gelegten Vorbelastungswerte.

Es bleibt festzuhalten, dass die zukünftig zu erwartenden verkehrsrelevanten stofflichen Emissionen infolge des Gewerbeparks ba'sic in den Ortsdurchfahrten Kehl- Marlen und Kehl- Goldscheuer zu keinen Überschreitungen der geltenden gesetzlichen Grenzwerte führen.

17 Altlasten

17.1 Bestehendes Betonwerk

Auf dem Gelände des bestehenden Betonwerks der Fa. STG im Gebietsteil WEST wurde vom Ingenieurbüro Roth&Partner, Karlsruhe, eine historische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung mit Datum vom 11.08.2003 ergab, dass sich auf dem Werksgelände verteilt insgesamt 20 verschiedene Gefahrverdachtspunkte /-flächen befinden.

Es sind allgemein für Werksgelände Gefahrverdachtspunkte /-flächen wie Tankstelle, Heizanlage mit Lagertanks, Kfz-Werkstatt, Betriebs- und Hilfsstofflager, Abscheider, Waschplätze und Trafostation vorhanden. Darüber hinaus sind teilweise flächenhafte Auffüllungen als Gefahrverdachtspunkte zu nennen.

In Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis wurden auf Basis des Gutachtens vom 11.08.2003 Maßnahmen zur Ermittlung der Grundwassergüte in relevanten Gefahrenverdachtsbereichen durchgeführt. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgte auf Grundlage der BBodSchV. Die Ergebnisse sind in dem Bericht „Altlastenuntersuchung – Grundwassererkundung- Fa. STG, Industriestraße 1, 77694 Kehl-Goldscheuer“, des Ingenieurbüros Roth & Partner, Karlsruhe vom 01.07.2004 dargestellt.

An zwei von fünf Untersuchungspunkten wurde dabei eine Überschreitung der zulässigen Prüfwerte der BBodSchV festgestellt.

An Pegel P2 wurden der Prüfwert für AKW deutlich, an Pegel P5 der Prüfwert für Arsen leicht überschritten. Die Pegel sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Die vorliegenden Ergebnisse ergaben insgesamt keine Hinweise, dass auf dem Werksgelände massiven Grundwasserverunreinigungen vorliegen. Gleichwohl ist lokal mit begrenzten Boden-/Grundwasserbelastungen zu rechnen (z.B. unterirdische Tankbehälter, Kanaltrassen, Abscheider, Waschplätze usw.)

Der Gutachter empfiehlt hierzu während, bzw. im Anschluss an die geplante Berräumung des Anwesens die belasteten Bereiche zu lokalisieren und falls erforderlich durch Bodenaustauschmaßnahmen zu beseitigen.

17.2 Mögliche Kampfmittelbelastungen

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg wurde eine multitemporale Luftbildauswertung hinsichtlich möglicher Kampfmittelbelastungen als Folge militärischer Einwirkungen im Zeitraum zwischen dem 26.12.1944 und 14.05.1945 vorgenommen.

Die Auswertung hat Anhaltspunkte ergeben, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Die betroffenen Verdachtsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich gekennzeichnet.

(Nähere Informationen im Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 25.09.2003, Aktenzeichen: 14.1-1115.8/OG-2019.)

18 Bauabschnitte

Der Zweckverband Gewerbepark ba`sic beabsichtigt das Baugebiet in mehreren Teilabschnitten zu erschließen.

- 1. Bauabschnitt Gebiet MITTE Quartiere M 1 – M 5
- 2. Bauabschnitt Gebiet MITTE Quartiere M 6 – M 10
- 3. Bauabschnitt Gebiet SÜD Quartiere S 1 – S 8

Die Entwicklung des Gebietes WEST geschieht in der Verantwortung der Starkenburger Grundstücksgesellschaft und ist unabhängig von der Abschnittsbildung des Zweckverbandes. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist vorgesehen, den Hotelkomplex im Quartier W 3 schnellstmöglich zu realisieren. Eine genaue Zeitplanung besteht noch nicht.

19 Flächenbilanz

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

Geltungsbereich B-Plan, Stand 25.10.2004 56.80 ha

Hiervon entfallen auf die äußere Verkehrserschließung 2,77 ha und auf sonstige äußere Erschließungsflächen wie Entwässerungsgräben 1.83 ha. Diese Flächen werden aus den nachfolgenden Bilanzen für die 3 Teilbereiche des Gewerbeparks ba`sic herausgerechnet. Es verbleiben somit 52.19 ha Fläche, die sich auf die 3 Gebietsteile MITTE, SÜD und WEST wie folgt aufteilen:

Gesamtgebiet ohne äußere Erschließung	52.19 ha	= 100,0 %
Bereich MITTE	19.54 ha	= 37.44 %
Bereich SÜD	15,26 ha	= 29.24%
Bereich WEST	17.38 ha	= 33.3 %

19.1 Teilgebiet MITTE

Nettobauland	12.75 ha	= 65.3 %
M1	2.34ha	= 12.0%
M2	1,08 ha	= 5,5 %
M3	1,54 ha	= 7.9 %
M4	1,21 ha	= 6,2 %
M5	0,81 ha	= 4,1 %

M6	1,40 ha	=	7.2 %
M7	1,07 ha	=	5.5 %
M8	1,14 ha	=	5,8 %
M9	0,86 ha	=	4,4 %
M10	1,30 ha	=	6.7 %
öffentliche Verkehrsflächen	2.10 ha	=	10.7 %
Straßen	1.31ha	=	6.7%
Wege	0.79ha	=	4,0%
öffentliche Grünflächen	4.42ha	=	22.5%
Grünzüge	2.52ha	=	12.8%
Sickergräbern	0.87ha	=	4,4 %
Verkehrsgrün	1,03ha	=	5,2 %
Gewässer	0,27 ha	=	1,4 %
Gesamt	19.54 ha	=	100,0 %

19.2 Teilgebiet SÜD

Nettobauland	10,33 ha	=	67,7 %
S1	1,29 ha	=	8,5 %
S2	0,87 ha	=	5,7 %
S3	0,88 ha	=	5,8 %
S4	0,89 ha	=	5,8 %
S5	0,78 ha	=	5,1 %
S6	0,98 ha	=	6,4 %
S7	1,87 ha	=	12,3 %
S8	2,77 ha	=	18,2 %
öffentliche Verkehrsflächen	1,64 ha	=	10,7 %
Straßen	0,89 ha	=	5,8 %
Wege	0,75 ha	=	4,9 %
öffentliche Grünflächen	3,22 ha	=	21,1 %
Grünzüge	1,42 ha	=	9,3 %
Sickergräben	0,78 ha	=	5,1 %
Verkehrsgrün	1,02 ha	=	6,7 %
Gewässer	0,07 ha	=	0,5 %
Gesamt	15,26 ha	=	100,0 %

19.3 Teilgebiet West

Nettobauland	13.27ha	=	76,4 %
W1	1.71 ha	=	9,8 %
W2	1,65 ha	=	9,5%

W3	2,50ha	=	14,4 %
W4	2,35 ha	=	13,5%
W5	1,68 ha	=	9,7%
W6	1,73 ha	=	10,0%
W7	1,65 ha	=	9,5%
öffentliche Verkehrsflächen	1,41ha	=	8,1 %
Straßen	0,76ha	=	4,4 %
Wege	0,65 ha	=	3,7 %
öffentliche Grünflächen	2,40ha	=	13,8 %
Grünzüge	1,56 ha	=	8,9 %
Sickergräben	0,27 ha	=	1,5 %
Verkehrsgrün	0,38ha	=	2,2 %
Wald	0,20ha	=	1,2%
Gewässer	0,30 ha	=	1,7 %
Gesamt	17,38ha	=	100,0 %

20 Kostenübersicht

Die durch den Bebauungsplan entstehen Kosten sind aus den aktuellen Erläuterungen und Berechnungen zum ‚Interkommunaler Gewerbepark ba`sic ‚Fort-schreibung der Kostenschätzung“ auf Grundlage des Bebauungsplanes vom 03.12.2002‘ letzter Stand vom März 2003 des Büro Wald + Corbe Beratende Ingenieure, Hügelsheim zu entnehmen.

21 Planverwirklichung und Folgeverfahren

Der Zweckverband Gewerbepark ba`sic erwirbt die Flächen in den Teilgebieten MITTE und SÜD von den am Zweckverband beteiligten Kommunen. Diese werden nach erfolgter Erschließung und der vermarktungsabhängigen Neuparzellierung an ansiedlungswillige Betriebe veräußert. Die Durchsetzung städtebaulicher Ziele, die über die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus gehen, folgt im Zuge eines intensiven Beratungsprozesses während der Projektvorplanung (Ansiedlungsberatung) und wird im Zuge privatrechtlicher Vereinbarungen im Rahmen der Kaufverträge gesichert.

Die Starkenburger Grundstücksgesellschaft mbH vermarktet die Fläche im Teilgebiet WEST in eigener Verantwortung.

Der Zweckverband hat sich die Möglichkeit der Einflussnahme in dem mit der Starkenburger Grundstücksgesellschaft mbH abgeschlossenen Erschließungs- und städtebaulichen Rahmenvertrag gesichert.

22 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

A1.1 SO1 – Sonstiges Sondergebiet - Hotel

(§ 11 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

Die Starkenburger Grundstücksgesellschaft plant am Kreisverkehr B 36 / L 98-neu die Errichtung eines ca. 70 m hohen Hotels der Luxusklasse. Dieses Ansinnen wird vom Zweckverband ba`sic ausdrücklich unterstützt, da von diesem Hotel ein wichtiger Impuls für den gesamten Gewerbepark ba`sic ausgehen kann. Zu dem sieht der Zeitplan des Investors eine zeitnahe Realisierung des Projektes vor, die im Sinne einer qualitativ hochwertigen „Initialzündung“ eine den Qualitätsansprüchen des Gewerbepark ba`sic wichtige Weichenstellung darstellt. Durch die Gebäudehöhe von 70 m wird dieser Anspruch unterstrichen. Neben dem Hotel als Hauptnutzung sind eine Reihe von Ergänzungsnutzungen zulässig, wie sie üblicherweise von der Klientel einer solchen Einrichtung erwartet werden und für den wirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind. Die Größe und Art dieser Ergänzungsnutzungen soll der Hauptnutzung eines Hotelbetriebes untergeordnet sein. In diesem Zusammenhang sind auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu betrachten. D.h. Vergnügungsstätten mit zentraler Bedeutung und einem größeren Einzugsbereich für die Erreichbarkeit eines größeren Publikums sind nicht erwünscht.

Eine Durchmischung mit sonstigen Gewerbebetrieben ist zugunsten der städtebaulichen Qualität nicht gewünscht, so dass hier nur die Ausweisung eines Sondergebietes infrage kommt. Des Weiteren soll das Hotel gemeinsam mit der angrenzenden Wohnanlage für vorübergehenden Wohnbedarf (Boarding-House) im SO2 korrespondieren. Die beiden Sondergebiete sind durch den nördlich angrenzenden Grünzug von der restlichen Bebauung im Teilgebiet WEST getrennt, so dass diese einen eigenständigen der Nutzung angemessenen Charakter entwickeln können.

A1.2 SO2 – Sonstiges Sondergebiet – Wohnanlage für vorübergehenden Wohnbedarf

(§ 11 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe auch A1.1

Bei dem Boarding-House handelt es sich um ein wichtiges Service Angebot für den gesamten Gewerbepark ba`sic. Diese Wohnanlage für den vorübergehenden Wohnbedarf soll insbesondere Mitarbeitern von Firmen im Gewerbepark ba`sic und den angrenzenden Gewerbegebieten zur Verfügung stehen, deren Anwesenheit vor Ort nur für einen begrenzten Zeitraum erforderlich ist. Die Nähe zum Arbeitsplatz stellt einen wesentlichen Vorteil dar, von der Nähe zum in der Nachbarschaft konzipierten Hotel werden die bereits beschriebenen Synergieeffekte erwartet. Bei dem Boarding-House handelt es sich um eine wohnähnliche Nutzung die

wegen der höheren Anforderungen an den Lärmschutz in einem Gewerbegebiet unzulässig ist. Eine Zulässigkeit in einem Mischgebiet MI wäre gegeben, jedoch entspricht die mit einem MI verbundene Zulässigkeit weiterer Wohnnutzungen nicht der Zielsetzung des Zweckverbandes ba'sic insbesondere auch wegen des Konfliktpotentials und der schlechten Anbindungsmöglichkeit an bestehende Wohnnutzungen, wodurch sich städtebaulich eine Inselform ergäbe. Daher und aus denselben Gründen wie beim Hotel war nur eine Ausweisung als Sondergebiet möglich. Neben der Hauptnutzung Boarding-House sind auch hierfür untergeordnete Ergänzungsnutzungen, soweit sie für dessen Funktion und wirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind, zulässig. Die Lage des Boarding-House am südlichen Gebietsrand des Gebietes WEST ist so gewählt, dass möglichst geringe Beeinträchtigungen für die zukünftigen gewerblichen Nutzungen insbesondere durch die geringen zulässigen Immissionswerte im Nachtzeitraum gem. TA-Lärm entstehen. Eine Beeinträchtigung der gewerblichen Lärmemissionen in den Teilgebieten MITTE und SÜD ist durch das Boarding-House weder im Tages- noch im Nachtzeitraum gegeben. Im Teilgebiet WEST jedoch ergeben sich durch diese Nutzungen Restriktionen für angrenzende Gewerbeflächen (siehe auch Begründung zu Ziff. A1.5) die jedoch mit der dort vorgesehenen Nutzung verträglich sind. Der derzeitige Grundstückseigentümer, die Starckenburger Grundstücksgesellschaft, sieht das Boarding-House als wesentlichen Bestandteil ihres Nutzungskonzeptes für das Teilgebiet WEST und sieht durch die davon ausgehenden Restriktionen ihr Entwicklungskonzept nicht beeinträchtigt.

A1.3 GE₁ – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet gliedert sich je nach städtebauliche Zielsetzung in zwei Teilbereiche GE1 und GE2. Im GE1 sollen vorrangig die in der Präambel der Verbandssatzung erwähnten Nutzungen untergebracht werden. Zu diesem Zwecke soll, soweit möglich, ein 3-Schichtbetrieb ermöglicht werden.

In den Gebietsteilen MITTE und SÜD, allesamt ausgewiesen als GE1 sind in den nördlichen Quartieren (Quartiere M1, M1/1, M3, M3/1, M4, M6, M6/1, M6/2, M7, M9) Wohnungen für Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig. In den Quartieren M2, M5, M8, M10 und alle Quartiere SÜD ist jegliche Form der Wohnnutzung generell ausgeschlossen, um mögliche Nutzungskonflikte im gebietsteil SÜD von vornherein ausschließen zu können. Die Erschließung des GE1 ist gewährleistet ohne dass hierzu Gebiete mit Wohnnutzung durchfahren werden müssten.

Beherbungs- und Gastronomiebetriebe sind nur in den Quartieren M3V, M6V und S4V zulässig, da sich diese an den Quartiersplätzen befinden und hier zur gebietsinternen Versorgung beitragen sollen. Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen sowie Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze und offene, einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen über 20 % der betrieblichen Nutzfläche, sind wegen des in Relation zur Anzahl der Arbeitsplätze hohen Flächenbedarfs und aus gestalterischen Gründen, die dem hochwertigen Charakter des Gebietes widersprechen, nicht zulässig.

Im Sinne einer Gebietsübergreifender Zueinandergliederung gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO wird die Art der zulässigen Lagerflächen im Gewerbepark ba'sic in der Fläche beschränkt. Die Gemeinde Neuried und die Stadt Kehl verfügen andernorts über Gewerbegebiete, in denen Betriebe mit einem höheren Lagerflächenbedarf angesiedelt werden können.

Tankstellen sind im gesamten Gewerbepark nicht zulässig da sich unmittelbar nördlich, an der B36 ein großer Betrieb auch mit gewerbegebietsrelevanten Lkw

Dienstleistungen befindet und vom Gewerbepark gut erreichbar ist. Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenfalls nur in den drei Quartieren an den Quartiersplätzen zulässig da sie der Versorgung des Gebietes dienen und zur Nachtbelebungsbeitrag leisten können. Ausnahmsweise sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur an den Quartiersplätzen (S4V, M3V, M6V) und im Bereich der Gebietszufahrten (M1V, S1V, M6/1) zulässig. Die Nutzungen können hier beitragen die städtebaulich bedeutenderen Standorte sowohl durch die publikumsintensivere Nutzung als auch durch das mit der Nutzung verbundenen gestalterische Potential aufzuwerten.

Vergnügungsstätten sind nur an den Quartiersplätzen zulässig und dienen sowohl der Gebietsversorgung als auch der Nachtbelebungsbeitrag. Vergnügungsstätten mit Sexdarbietungen und Spielhallen sind ausgeschlossen, da sie dem hochwertigen Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

Die restriktiven Festsetzungen zum Einzelhandel dienen zum Schutz des Einzelhandels in der Innenstadt Kehls sowie in den Ortszentren der Ortsteile Kehl und Neurieds. Eine Realisierung von raumbedeutsamen Einzelhandelsverkaufsflächen oberhalb der Vermutungsgrenze von 800 m² wird hierdurch ebenso unterbunden wie die Bildung von Agglomerationen für die eine Raumbedeutsamkeit gegeben wäre. Ein gänzlicher Ausschluss des Einzelhandels an der Stätte der Produktion erfolgt nicht, da dieser möglicherweise von attraktiven, gewünschten Betrieben als Ansiedlungshemmnis gesehen werden könnte. Der Verzicht auf einen solchen, für die Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur der Stadt Kehl und der Gemeinde Neuried wichtigen Betriebes steht in keiner Relation zu den möglichen Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen, die als unerheblich betrachtet werden.

A1.4 GE₂ – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Die Gewerbeflächen im GE₂ entstehen in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet „Kleine Waseneck“. Wie auch im benachbarten Gebiet soll hier die Ansiedlung lokaler Betriebe mit ihren spezifischen Bedürfnissen möglich sein. So sind in Anlehnung an den Bestand im GE₂ Betriebswohnungen zulässig.

Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da hierfür in den Teilgebieten MITTE und WEST Standorte mit der hierfür erforderlichen größeren Zentrenfunktion zur Verfügung stehen. Höherwertige Nutzungen befinden sich im Teilgebiet WEST südlich des Grünzuges in den Sondergebieten SO1 und SO2. Für Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen sowie Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze und offene, einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen sowie Tankstellen und den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandel gilt die Begründung im GE₁ für das GE₂ entsprechend.

A1.5 Flächenbezogener Schalleistungspegel

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)

Um die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte innerhalb des Gewerbe-parks ba'sic als auch in den angrenzenden Quartieren auf Grundlage der TA-Lärm für den Tages- und Nachtzeitraum einhalten zu können, wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben und eine Kontingentierung der zulässigen Schallimmissionen in den einzelnen Quartieren vorgenommen. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung des Immissionsschutzes und verhindert das Ausschöpfen der zulässigen Emissionskontingente durch Einzelbetriebe zum Nachteil jener Unternehmen, die sich erst zu einem späteren Zeitpunkt ansiedeln werden. Siehe auch Ziff. 7.10.3 und Ziff. 15 dieser Begründung.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung im Süden der Kehler Ortsteile Goldscheuer und Kittersburg und im Norden der Neurieder Ortsteile überprüfen zu können. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten auf den direkt benachbarten Grundstücken des Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

A2 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind ein wichtiges Rückgrat der Planung und übernehmen mehrere Funktionen. Die hier gehäuft vorhanden Biotop sollen erhalten, die ausgewiesenen Grünzüge zur Gliederung und Gestaltung des Gewerbe-parks herangezogen werden. In den Grünflächen werden die für die Oberflächenentwässerung unbedingt erforderlichen Sicker- und Retentionsflächen auf öffentlichem Grund untergebracht um eine dauerhafte Pflege und somit deren Funktion sicherstellen zu können. Aufgrund des hohen Flächenbedarfs für die Sicker- und Retentionsmulden ergeben sich relativ breite Grünräume, die einen sehr wirkungsvollen Beitrag zur gestalterischen Qualität leisten können. Insbesondere die Grünzüge (ÖG1) dienen der Erholung der im Gebiet tätigen und nehmen den überörtlichen Fahrrad- und Fußgänger-verkehr auf, der bereits heute durch das Gebiet führt.

Die mit ÖG2 gekennzeichneten Grünflächen dienen der Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser und sind für das Funktionieren des Entwässerungssystems erforderlich.

A3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Um im Sinne des sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen im Gewerbe-park ba'sic zu gewährleisten und somit den Besiedlungsdruck auf angrenzende bisher unbebaute Gebiete zu verringern, sollen die gem. Baunutzungsverordnung zulässigen Dichtewerte ermöglicht werden.

Aufgrund der städtebaulich bedingten Größe der Baufenster ist eine Ausschöpfung der GRZ von 0,8 nicht immer möglich. Es wurde der durch die Größe der Baufenster bedingte rechnerisch mögliche Wert quartiersweise festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Gestaltung. Siehe hierzu auch Ziff. 8.2 dieser Begründung.

Die Ausweisung einer BMZ von 10 dient der Klarstellung in Bereichen in denen sich rechnerisch durch die zulässige Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl Dichtewerte oberhalb der in der BauNVO zulässigen Werte ergeben würden. Die Einhaltung der BauNVO ist hier ausdrücklich gewünscht. Eine Ausnahme stellt der Hotelstandort dar. Eine BMZ wird nicht festgesetzt um die städtebaulich gewünschte Gebäudehöhe von 70 m zu ermöglichen. (siehe auch Ziff. 7.4 dieser Begründung).

Die Regelungen für haustechnische Anlagen und Brüstungen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind und sich nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

A4 Höhenlage

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.M. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die EFH ist aus gestalterischen Gründen sowie aus Gründen der Betriebssicherheit und des Umweltschutzes in Bezug zur Straßenhöhe festgesetzt. Der Schwankungsbereich von 1 m ermöglicht eine optisch ruhige Sockelhöhe im gesamten Gewerbepark. Die höchstzulässige minimale Abweichung ist festgesetzt um zu verhindern, dass bauliche Anlagen durch eindringendes Oberflächenwasser geschädigt werden oder dass durch so geschädigte Bauwerke Belastungen für Grund und Boden oder das Grundwasser ausgehen können. Die Festsetzung der Höhenlage befestigter Grundstücksflächen dient der Betriebssicherheit auch bei kurzfristigem Überflutung durch Rückstau im Falle von Starkregenereignissen und ist für das einwandfreie Funktionieren der Oberflächenentwässerung erforderlich.

Von unbefestigten Grundstücksteilen geht im Falle einer Überflutung keine Gefährdung aus. Diese müssen daher nicht angehoben werden sofern das hier anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern kann.

A5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Festsetzung dient der größtmöglichen Flexibilität der Betriebe und ist in Gewerbegebieten dieser Größenordnung üblich.

A6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen sollen eine möglichst großzügige Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten. Die Baugrenzen sind aus gestalterischen Gründen vom öffentlichen Straßenraum, den internen Grünzügen oder den angrenzenden Landschaftsraum teilweise zurückgesetzt.

A7 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Regelung soll eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung von Stellplätzen bieten. Daher sind auch in jenen Bereichen außerhalb der Baugrenzen Stellplätze zulässig, die nicht mit Pflanzgeboten belegt sind. Garagen sind aus gestalterischen Gründen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Die zulässige Nichtanrechenbarkeit von Garagengeschossen auf die Baumasse trägt den erschwerten Bedingungen im Plangebiet für das Bauen unterhalb der bestehenden Geländeoberkante Rechnung. Aufgrund der Höhe des anstehenden Grundwassers sind für Unterkellerungen und Tiefgaragen erhebliche Mehraufwendungen nötig. Um diese möglicherweise unzumutbaren Mehrbelastungen zu vermeiden und die Beeinträchtigungen des Grundwassers zu minimieren soll mit dieser Festsetzung die Möglichkeit, den ruhenden Verkehr in oberirdischen Parkierungsgeschossen unterzubringen gefördert werden, ohne dass für den Betrieb hierdurch Nachteile entstehen. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass eine adäquate dem Gebietscharakter angemessene Unterbringung des ruhenden Verkehrs möglich wird.

A8 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 14 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenzen ist ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen vorhanden. Außerhalb der Baugrenzen sind diese aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Sofern es sich bei den Nebenanlagen nicht um Gebäude handelt werden diese zu Gunsten möglicher betrieblicher Erfordernisse nicht eingeschränkt. Die ergänzende Regelung zu Einfriedigungen stellt sicher, dass wesentliche Teile des öffentlichen Straßenraumes, die sich auf privatem Grund befinden werden (straßenbegleitende Stellplätze und Fußwege), der öffentlichen Nutzung nicht entzogen werden.

Die Erfordernis für Nebenanlagen für die Versorgung des Plangebietes ergibt sich aus der tatsächlichen zukünftigen Nutzung. Eine bedarfsgerechte Versorgung wird durch die entsprechende Festsetzung gewährleistet.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A9.1 Pflanzbindung

Bei den zu erhaltenden Einzelbäumen handelt es sich um besonders markante Exemplare innerhalb der Hecken und Feldgehölze entlang der bestehenden Entwässerungsgräben. Diese Bäume sind sowohl ökologisch als auch für das Erscheinungsbild des Gehölzgürtels von besonderer Bedeutung.

A9.2 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der Gestaltung im Gebiet, der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Pfg1: Randeingrünung

Mit dieser Festsetzung sollen dichte, linienförmige Gehölzstreifen als schützende Puffer zwischen neuer Bebauung und bestehenden Grünstrukturen geschaffen werden. Des Weiteren dient Sie dem Gesundheitsschutz, indem sie die mögliche Abdrift von Pflanzenschutzmitteln aus den an den Geltungsbereich angrenzenden Feldern in das Plangebiet behindert. Gleichzeitig bieten diese Gehölzstreifen Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten und dienen der Gestaltung des Gebietsrandes zur freien Landschaft.

Die Festsetzung zu den Baumabständen soll gewährleisten, dass der maximale Abstand zwischen Einzelbäumen nicht mehr als 14m beträgt, um der Anforderung einer wirksamen Eingrünung zur offenen Landschaft gerecht zu werden.

Pfg2: Gärtnerische Gestaltung

Diese Flächen dienen der Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen öffentlichem Raum und privaten Bauflächen. Um eine funktionierende Nutzung der privaten Grundstücke zu ermöglichen, ist das Anlegen von Zufahrten, das Errichten von Verteilerschränken und Werbeanlagen in diesen Flächen zulässig.

Pfg3: Wegebegleitgrün

Die Festsetzung dient der ansprechenden Gestaltung privater Grundstücksflächen am Rande öffentlicher Wege.

Pfg4: Randgrün zu den Hauptverkehrsstraßen

Die privaten Grünflächen im Randbereich des öffentlichen Straßenraumes an der B 36, der L 98-neu und der Querspange L 98 vermittelt zwischen der Nutzung auf den Baugrundstücken und dem öffentlichen Raum. Sie dient der repräsentativen Gestaltung und stellt eine optische Erweiterung der Verkehrsgrünflächen dar.

Pfg 5: Einzelbäume auf öffentlichen Flächen

In Gebieten mit dichter Bebauung und hohem Versiegelungsgrad tragen großkronige Bäume wesentlich zur optischen Gestaltung und zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Die festgesetzte Mindestgröße der Baumscheibe soll eine gesunde Entwicklung des Baumes ermöglichen. Um flexibel auf die Bedürfnisse der angrenzenden Nutzungen reagieren zu können, dürfen die Baumstandorte im Bedarfsfall um bis zu 3 m verschoben werden.

Pfg 6: Einzelbäume auf privaten Flächen

Siehe Begründung zu Pfg5.

Die Einhaltung eines Mindeststammabstandes von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu Geh- und Leitungsrechten dient dem Schutz der sich dort befindlichen Leitungstrassen vor Verwurzelung. Ansonsten gilt das oben unter Pfg5 gesagte.

Pfg 7: Bepflanzung auf den Verkehrsgrünflächen entlang der L 98-neu

Die Festsetzung dient der Gestaltung eines repräsentativen innerörtlichen Straßenraumes im Bereich der für den Gewerbepark ba'sic besonders werbewirksamen Gebietsränder zur L 98-neu hin. Ferner soll durch die festgesetzten Heckenpflanzungen ein wirksamer Blend- und Spritzschutz für Fußgänger und Radfahrern auf den straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen gewährleistet werden. Das Pflanzgebot ist so konzipiert, dass auch im Falle eines 4-streifigen Ausbaues der L 98-neu der gewünschte städtebauliche Charakter des Straßenraumes sowie die Funktion der angrenzenden Bereiche gewährleistet bleibt.

Pfg 8: Einzelbäume auf Quartiersplätzen

Die Begrünung der Quartiersplätze soll gewährleisten, dass diese gestalterisch als Mittler zwischen den angrenzenden öffentlichen Grünzügen und der umgebenden Bebauung wirken können. Eine Festsetzung von Einzelbaumstandorten erfolgt wegen der noch unklaren Gestaltung der Plätze nicht. Ansonsten gilt das unter Pfg 5 gesagte.

Pfg 9: Begrünung von Stellplätzen und Tiefgaragen

Die Begrünung von Tiefgaragen dient als Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch Bebauung.

Durch die Verschattung von befestigten Flächen mit Bäumen wird die unmittelbare Umgebungstemperatur gesenkt und somit ein Beitrag zur Verbesserung des Bereichsklimas geleistet.

Pfg 10: Fassadenbegrünung

Durch die Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen werden Baukörper besser in die Landschaft eingebunden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Gestaltung des inneren Gebietes geleistet. Im Winter wirkt eine immergrüne Fassadenbegrünung als natürlicher Kälteschutz während in den Sommermonaten eine Verschattung und somit eine Kühlung des Gebäudes und der Umgebungsluft erzielt wird.

Gebäudebegrünungen vermindern Luftverunreinigungen am Entstehungsort durch Bindung von Staub und staubförmigen Schwermetallen an den Blättern. Sie bieten zudem Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

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

A10.1 Entwässerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch Versickerung des Regenwassers sowie gedrosselte Ableitung in den Vorfluter wird anfallendes Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung wird dadurch vermindert und die Hochwasserspitzen in Kanalisation und Vorfluter reduziert.

Die getrennte Erfassung von möglicherweise schädlich verunreinigtem und nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser dient dem Schutz des Bodens und des Grundwassers. Zu diesem Zwecke ist im Bedarfsfall auch eine Vorbehandlung belasteten Oberflächenwassers erforderlich.

Da sich bei privaten Grünflächen im Vergleich zum Ist-Zustand keine Veränderung ergibt, sind für diese keine Maßnahmen erforderlich.

A10.2 Grundwasserschutz

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aufgrund der hohen Grundwasserstände sowie der geplanten Art der Nutzung ist eine mögliche Gefährdung des Grundwassers durch die geplante Bebauung theoretisch denkbar. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers durch in das Grundwasser eingreifende Bauteile (z.B. Keller, Tiefgaragen) zu verhindern, ist diese Festsetzung getroffen. Für bauliche Eingriffe in das Grundwasser sowie für temporäre Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

A10.3 Beläge von befestigten Außenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung dient der Versickerung von nicht schädlich belastetem Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags. Sie dient neben dem Schutz von Boden und Grundwasser der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems.

A10.4 Dachdeckung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Diese Festsetzung ist zur Vermeidung einer Vergiftung des Bodens der Sickermulden mit den ausgeschlossenen Schwermetallen und damit zur dauerhaften Sicherung seiner erforderlichen Filter- und Pufferwirkungen getroffen.

A10.5 Außenbeleuchtung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nachtaktive Fluginsekten werden durch Lichtquellen angezogen und durch das dauernde Umfliegen dieser Lichtquelle geschwächt, wodurch sie sterben oder zur leichten Beute für größere Tiere werden. Durch insektenschonende Lichtquellen (z.B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung nahezu vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

Festsetzung zu Konstruktionsart, Lichtpunkthöhe und Abstrahlrichtung dienen der Einschränkung der Lockwirkung auf Insekten sowie dem Schutz jener Tiere, die doch bis zur Lichtquelle vordringen.

A.10.6 Schutz gegen Vogelschlag

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bedingt durch die Nähe des Gewerbepark ba'sic zum benachbarten Natura 2000 Vogelschutzgebiet ist mit Beeinträchtigungen der Vögel durch die dem Vogelschutzgebiet zugewandeten Gebäudefassaden zu rechnen. Große ungegliederte Fensterscheiben oder reflektierende Fassadenelemente werden von den Vögeln nicht als Hindernis erkannt, wodurch es zu einem ungebremsten Anprall des Tieres auf die Oberfläche (Vogelschlag) kommen kann, was zu dessen Verenden führt. Um die Gefährdung für die Vögel auszuschließen wurde diese Festsetzung getroffen. Da von der Festsetzung gestalterische Beeinträchtigungen für die betroffenen Betriebsgebäude ausgehen können, wurde sie auf nur jene Gebäudefassaden beschränkt, von denen aufgrund ihrer Ausrichtung eine erhöhte Gefahr für die Vögel ausgeht.

A11 A11 Geh- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR/LR

Die eingetragenen Geh- und Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Gebietes. Sie dienen insbesondere auch der Sicherstellung der auf privatem Grund liegenden Fußwege am Rande der öffentlichen Verkehrsfläche.

A12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bei Blatt 1 Schallschutz im Städtebau, durch Lärmemissionen des Straßenverkehrs auf der L 98-neu und der B 36 zu rechnen. Die Festsetzung dient der Sicherstellung der gem. DIN 4109 zulässigen Innenraumpe-

gel in besonders schützenswerten Raumarten wie Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Büroräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichem. (Siehe auch Ziff. 15 dieser Begründung)

A13 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Diese Festsetzung dient der Sicherung einer verkehrsgerechten Erschließung des Plangebietes.

A14 Zufahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Zufahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des Verkehrsflusses insbesondere auf den äußeren Erschließungsstraßen.

A15 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Festsetzung der Sichtfelder dient der Verkehrssicherheit im Bereich von Straßeneinmündungen. Die Festsetzung der Freihaltezone entlang der B 36 und der L 98-neu dient der Sicherung der Freihaltezonen im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes und der Erweiterungszone für den 4-streifigen Ausbau der L98

23 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Festsetzung trägt zur Verkehrssicherheit bei, sichert eine optisch verträgliche Einbindung der Anlagen im städtebaulichen Umfeld und ermöglicht im Bedarfsfall auf betriebliche Erfordernisse angemessen einzugehen. Des Weiteren dient die Festsetzung der Sicherheit im Plangebiet.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

B2.1 Die Festsetzung dient einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Ein Wildwuchs einer unbegrenzten Anzahl von Werbeanlagen unterschiedlicher Größe entspräche nicht dem hochwertigen Anspruch des Gebietes.

B2.2 Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritationen ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbevölkerung, Straßenverkehrsteilnehmer und die Vogelfauna insbesondere im benachbarten FFH-Schutzgebiet werden dadurch vermieden.

Werbeanlagen sind nur in den Pfg2 Flächen zulässig, da sie hier den angrenzenden Grün- oder Verkehrsraum gestalterisch nicht beeinträchtigen und zu keinen Irritationen für die Verkehrsteilnehmer führen.

Werbeanlagen mit Kastenkörpern über 1 m Höhe sind aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

B2.3 Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und der Vermeidung von Irritationen für Verkehrsteilnehmer.

B3 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen können den gestalterischen Eindruck im öffentlichen Raum empfindlich beeinträchtigen. Sie sind daher in einem hochwertigen Gewerbegebiet unzumutbar. Des Weiteren sollen Konflikte mit denen in großer Anzahl geplanten Straßenbäumen sowie eine potentielle Gefährdung der betrieblichen Abläufe auf den Privatgrundstücken vermieden werden.

Kehl, den

Gemeinde Neuried (Borchert Bürgermeister)

Stadt Kehl (Dr. Petry Oberbürgermeister)

Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner (Planverfasser)

24 Anhang

Städtebaulicher Masterplan vom 21.10.2002, ohne Maßstab

