

**ZWECKVERBAND GEWERBEPARK BA'SIC
KEHL - NEURIED**

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„INTERKOMMUNALER
GEWERBEPARK BA'SIC“**

**BEGRÜNDUNG DER 4. ÄNDERUNG
(FASSUNG VOM 28.03.2011)**

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planänderung	2
2	Geltungsbereich und Bestand	2
3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	3
4	Änderungsverfahren nach § 13 a Abs. 4 BauGB.....	3
7*	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	5
9*	Anhang	6

1 Erfordernis der Planänderung

Es hat sich inzwischen gezeigt, dass sich die ursprünglichen Zielsetzungen für den nördlichen Bereich der 1. Änderung durch Zukauf durch die Firma Maguti (Vorhabenbezogener Bebauungsplan; Bereich der 2. Änderung) geändert haben. Aus diesem Grund wird eine 4. Änderung notwendig, so dass Speditionen im nördlichen Teilbereich der 1. Änderung zukünftig zulässig sind.

Langfristig ist es vorstellbar, dass auch der Bereich „Riedwald“ westlich der 4. Änderungen, der sich im Eigentum der Stadt Kehl befindet, in das Verbandsgebiet aufgenommen werden wird. Gewerbliche Baufelder würden sich dann unmittelbar an die 4. Änderung anschließen. Um den Gewerbetreibenden höchstmögliche Flexibilität zu ermöglichen wird die westliche Baugrenze um fünf Meter nach Westen verschoben, der Pflanzstreifen bleibt erhalten.

Mit der Zulässigkeit der Speditionen im Bereich der 4. Änderung entfällt in den zeichnerischen Festsetzungen die östliche Baumreihe der Gustav-Roos-Straße. Speditionsbetriebe mit großräumigen Fahrzeugen (Lastkraftwagen, „Gigaliner“) benötigen Wenderadien, die eine beidseitige Straßenbepflanzung nicht ermöglichen.

2 Geltungsbereich und Bestand

Der Änderungsbereich umfasst den nördlichen Teilbereich der Fläche der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark ba'sic“.

Das Plangebiet der 4. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von 38.800 m².

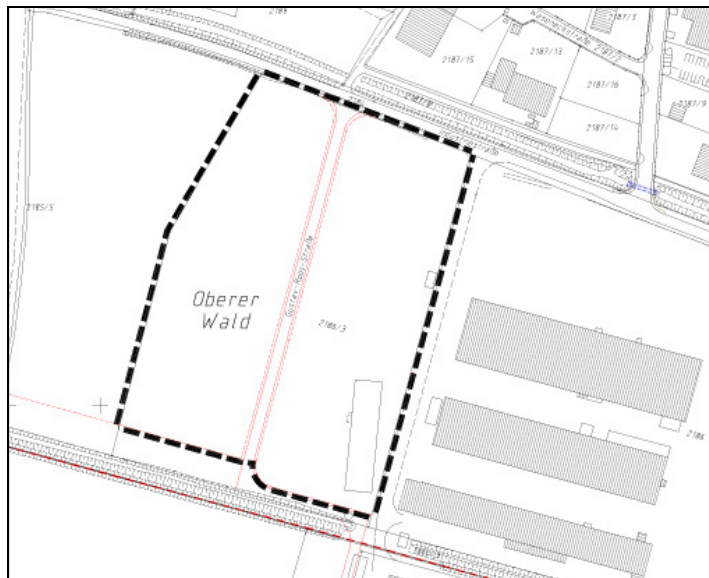


Abb. 1: Geltungsbereich der 4. Änderung

* Nummerierung entspricht der Begründung zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. der Begründung der 1. Änderung, fehlende Nummern wurden durch die 4. Änderung nicht berührt

3 **Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Der am 6. April 2005 in Kraft getretene Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark ba`sic“ sowie die am 18.12.2009 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes bilden die Grundlage für die 4. Änderung.

Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Bereiche die geändert wurden. Ansonsten gilt die Begründung vom 25.10.2004 mit Ergänzung vom 20.12.2004 zum Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark ba`sic“ sowie die Begründung der 1. Änderung weiter fort.

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

4 **Änderungsverfahren nach § 13 a Abs. 4 BauGB**

Grundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplanes bildet die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark ba.sic“. Bereits die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da er den heutigen Nutzungsanforderungen angepasst wurde. Der Bebauungsplan durfte im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unterhalb des Schwellenwertes von 70.000 m² liegt.

Die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien hat die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls, siehe Anhang). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die vorgesehene Nutzung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht nicht durchzuführen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Es lagen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung im beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vor.

In der Gesamteinschätzung zur Vorprüfung des Einzelfalls hieß es:

„Auswirkungen auf die angrenzenden NATURA-2000-Gebiete über das Maß der Wirkungen des bestehenden Bebauungsplanes hinaus können ausgeschlossen werden, wenn die im geltenden Grünordnungsplan beschriebene, externe Kompensation "Umwandlung von Acker- bzw. Stilllegungsflächen in Wald (Ersatzaufforstung)" mit Berücksichtigung des time-lag-Effektes, entsprechend vergrößert wird.

Der bestehende Bedarf an externer Ersatzaufforstung (4,45 ha) vergrößert sich um ca. 0,41 ha (durch die geplante südliche Erweiterung im Waldbereich; Erweiterungsfläche III im Übersichtsplan der Vorprüfung des Einzelfalls, siehe Anhang). Es muss geprüft werden, ob die vorgesehene Waldbegrünungsfläche nach Abzug

* Nummerierung entspricht der Begründung zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. der Begründung der 1. Änderung, fehlende Nummern wurden durch die 4. Änderung nicht berührt

der geplanten Erweiterung (nördliche Erweiterung; Erweiterungsfläche I im Übersichtsplan) ausreichend groß ist bzw. ob eine geeignete alternative Aufforstungsfläche gesucht werden muss“ (siehe auch Begründung vom 25.10.2004, Kapitel 9.6).

Die Prüfung hat ergeben, dass die vorgesehene Waldbegrünungsfläche nicht ausreichend groß ist. Es wurde nach einer alternativen Aufforstungsfläche gesucht: Für den Ausgleich der 1. Änderung wurde, ein Bedarf an externer Ersatzaufforstungsfläche von ca. 4.100 m² notwendig. Da sich die überbaubaren bzw. versiegelten Flächen durch die Bebauungsplanänderung nicht vergrößern, ist insgesamt für die Mehrinanspruchnahme von Waldflächen und die Ersatzaufforstungsfläche eine Ausgleichsfläche von ca. 5.000 m² notwendig.

Als Ausgleichsmaßnahme, für den durch die Erweiterung des Geltungsbereichs entfallenden Wald und die Neuinanspruchnahme von Flächen, wurde die Aufforstung des „Mühlmättels“, Grundstück Flst. Nr. 1380 auf der Gemarkung Neuried-Altenheim, vorgeschlagen.

Da diese Fläche nicht mehr zur Verfügung steht, wurde nun im Rahmen der 4. Änderung eine alternative Fläche gesucht: Es handelt sich bei der Fläche um 5.000 m² des Flurstücks 1871/1, Gemarkung Ichenheim. Sie ist naturschutzfachlich geeignet, da es sich um einen Lückenschluss bereits bestehender Aufforstungsfläche handelt.



Abb.: alternative Aufforstungsfläche

Die Vorprüfung des Einzelfalls zur 1. Änderung bildet ebenfalls die Grundlage für die 4. Änderung.

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

* Nummerierung entspricht der Begründung zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. der Begründung der 1. Änderung, fehlende Nummern wurden durch die 4. Änderung nicht berührt

Im Rahmen der umfangreichen Änderungen im Bereich West wurden auch die Kompensationsmaßnahmen neu berechnet (siehe Eingiffs- /Ausgleichsbilanz im Anhang). Als Kompensationsmaßnahmen für die 4. Änderung (im Zusammenhang mit der 5. Änderung) werden Flurstück 5376 und Flurstück 5376/33; Gemarkung Ichenheim, Eigentümer Gemeinde Neuried vorgeschlagen: Aufwertung Gewässerrandstreifen im Nord-Westen von Ichenheim, Anrechnung von etwa 20.080 Punkten möglich:

- Schaffung eines 60 m langen und 15 m breiten Gewässerrandstreifens; Anlage von ca. 600 m² Gehölzflächen durch Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher; Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur auf ca. 300m² (ca. 900m² Gesamtfläche)
- Zusätzlich Schaffung eines 7 m breiten Gewässerrandstreifens; Anlage von 780 m² Gehölzflächen durch Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher, sowie Setzen von Weiden-/Erlen-Setzstangen; Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur auf 420 m² (ca. 1.200m²)

Bei den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen für die 4. und 5. Änderung (Aufwertung Gewässerrandstreifen im NW von Ichenheim) handelt es sich um bereits umgesetzte Maßnahmen. Diese Ökokontoflächen kann die Gemeinde Neuried zur Verfügung stellen.

7* Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Aus städtebaulichen Gründen wurden unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte im Bereich der 1. Änderung vorgesehen. Das Gewerbegebiet GE wurde, je nach städtebaulicher Zielsetzung, aufgliedert in die Gebiete GE1 und GE2. Der Bereich der 4. Änderung umfasst lediglich das „Gewerbegebiet 1“.

A 1.1 GE₁ – Gewerbegebiet

Folgende Nutzungen waren nach der 1. Änderung vorgesehen:

GE1: reine gewerbliche Nutzungen: Gewerbe, Forschung, Zukunftstechnologien etc., öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Zusätzlich werden mit der 4. Änderung „Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen“ zulässig sein.

Es hat sich inzwischen gezeigt, dass sich die ursprünglichen Zielsetzungen für den nördlichen Bereich der 1. Änderung durch Zukauf durch die Firma Maguti (Spediteur, Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans - 2. Änderung) geändert

* Nummerierung entspricht der Begründung zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. der Begründung der 1. Änderung, fehlende Nummern wurden durch die 4. Änderung nicht berührt

haben. Aus diesem Grund sind Speditionen im nördlichen Teilbereich der 1. Änderung zukünftig zulässig.

A6* Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sollen eine möglichst großzügige Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten. Langfristig ist es vorstellbar, dass auch der Bereich „Riedwald“ westlich der 4. Änderungen, der sich im Eigentum der Stadt Kehl befindet, in das Verbandsgebiet aufgenommen werden wird. Gewerbliche Baufelder würden sich dann unmittelbar an die 4. Änderung anschließen. Um den Gewerbetreibenden höchstmögliche Flexibilität zu ermöglichen wird die westliche Baugrenze um fünf Meter nach Westen verschoben, der Pflanzstreifen bleibt erhalten. Zum Straßenraum und den internen Grünzügen sind die Baugrenzen weiterhin zurückgesetzt.

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

Mit der Zulässigkeit der Speditionen im Bereich der 4. Änderung entfällt in den zeichnerischen Festsetzungen die östliche Baumreihe der Gustav-Roos-Straße. Speditionsbetriebe mit großräumigen Fahrzeugen (Lastkraftwagen, „Gigaliner“) benötigen Wenderadien, die eine beidseitige Straßenbepflanzung nicht ermöglichen.

9* Anhang

- Vorprüfung des Einzelfalls
- Eingriffs- Ausgleichsbilanz (Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft)

* Nummerierung entspricht der Begründung zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. der Begründung der 1. Änderung, fehlende Nummern wurden durch die 4. Änderung nicht berührt