

# ZWECKVERBAND GEWERBEPARK BA'SIC KEHL - NEURIED

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### „INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK BA'SIC“

## BEGRÜNDUNG DER 3. ÄNDERUNG (BEREICH MITTE)

(FASSUNG VOM 12.09.2011)

#### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	Erfordernis der Planänderung .....	2
<b>2</b>	Geltungsbereich und Bestand .....	2
<b>3</b>	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	3
<b>4</b>	Änderungsverfahren .....	4
<b>5</b>	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	4
<b>6</b>	Flächenbilanz .....	5
<b>7</b>	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen .....	5
<b>8</b>	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften .....	11
<b>9</b>	Umweltbericht .....	11

# 1 Erfordernis der Planänderung

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

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

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 weiterhin nicht vorgesehen.

Insgesamt konnten die sehr hoch gesteckten Ziele, deren Umsetzung mit komplexen Festsetzungen erreicht werden sollte, in den vergangenen Jahren nicht ausgeführt werden. Ansiedlungen hat es im gesamten Gewerbegebiet bisher nur wenige gegeben.

Aus den genannten Gründen soll der Bebauungsplan geändert werden. Die 3. Änderung umfasst den Teilbereich östlich der B 36, nördlich der L 98 (ehemalige Quartiere Mitte).

Zur Umsetzung der derzeitigen Nutzungsanforderungen werden die komplexen Festsetzungen vereinfacht, insbesondere durch den Wegfall der Zonierung des Plangebietes in Einzelquartiere.

# 2 Geltungsbereich und Bestand

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, die die A5 bei Offenburg mit der neuen Rheinbrücke bei Altenheim verbindet und von dort aus an das Französische Nationalstraßen- und Autobahnssystem angeschlossen ist.

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

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

Das Plangebiet der 3. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von 223.774 m<sup>2</sup>. Der Änderungsbereich umfasst die Teilbereiche der mittleren Fläche („M“) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark ba`sic“. Er beinhaltet Teile der ehemaligen Quartiere: M 1 bis M 10.



Abb. 1: Geltungsbereich der dritten Bebauungsplanänderung

### 3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der am 6. April 2005 in Kraft getretene Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark ba`sic“ bildet die Grundlage für die 3. Änderung.

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.11.2009 wurden im Rahmen der 3. Änderung zum Teil geändert und sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die Begründung zur 3. 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“ weiter fort. Insbesondere die Themen der Kapitel 8-18 der Begründung wurden im Änderungsbereich kaum verändert.

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

## 4 Änderungsverfahren

Änderungsbeschluss	28.01.2010
Frühzeitige Beteiligung	06.09.2010 bis 08.10.2010
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Offenlagebeschluss	27.06.2011
Offenlage	11.07.2011 bis 12.08.2011
Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage, Billigung des vorgelegten Planentwurfs und Beschluss zur erneuten Offenlage	

## 5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Erschließung

Das gesamte im Geltungsbereich heute bereits vorhandene Straßennetz (B 36 und L 98) wird zur äußeren Erschließung der Teilbereiche des Gewerbeparks ba`sic herangezogen.

Im Änderungsbereich wird die ursprünglich vorgesehene und zum Teil bereits realisierte Erschließungsstruktur nicht geändert.

Es wird aber die vom Regierungspräsidium zugesagte Zufahrt in das Gebiet nördlich des Kreisverkehrs B 36 / L 98 aufgenommen (zum ehemaligen Quartier M 2, s. Abb. 2), um für die ehemaligen Quartiere M 2 und M 5 eine direktere Erschließung zu ermöglichen.

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

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus) kann für den Bereich über die B 36 erfolgen. Bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde die Möglichkeit einer Bushaltestelle an der B36 südlich des Kreisels Industriestraße gegeben.

### Ver- und Entsorgung

Im Wesentlichen wird das im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Entwässerungskonzept beibehalten. In der 3. Änderung befinden sich innerhalb der Grünflächen Sicker- und Retentionsmulden.

Zusätzlich wird im südlichen Bereich des Grünzuges 1 ein zusätzlicher Graben aufgenommen, der den Anschluss an den Bereich südlich der L 98 sicherstellt.

## 6 Flächenbilanz

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

Geltungsbereich, Stand 07.07.2010: 223.774 m<sup>2</sup>

Hiervon entfallen auf die äußere Verkehrserschließung 18.965 m<sup>2</sup> (L 98, B 36 und Eschauer Allee). Diese Flächen werden aus der nachfolgenden Bilanz für die 3. Änderung des Gewerbeparks ba`sic herausgerechnet:

	<b>3. Änd.</b>
<b>Gesamtgebiet 3. Änderung, ohne äußere Erschließung:</b>	204.809 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksflächen insgesamt</b>	124.420 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Flächen	105.845 m <sup>2</sup>
<b>öffentliche Verkehrsflächen:</b>	24.731 m <sup>2</sup>
Straßen	11.642 m <sup>2</sup>
Wege	13.089 m <sup>2</sup>
<b>öffentliche Grünflächen:</b> (Grünzüge, Sickergräben, Verkehrsgrün)	55.658 m <sup>2</sup>

## 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### A1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für den gesamten Bereich Gewerbegebiete ausgewiesen. Mit der 3. Änderung wird dies beibehalten.

#### **Gewerbegebiet**

Aus städtebaulichen Gründen sind unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte in Teilgebieten vorgesehen. Das Gewerbegebiet GE wurde zu diesem Zwecke, je nach städtebaulicher Zielsetzung, aufgegliedert in die Gebiete GE 3 und GE 4 (GE 1 und GE 2 werden im Bereich West (Bereich der 1.Änderung) ausgewiesen, aus diesem Grund wurde auf diese Bezeichnungen verzichtet). Die Zonierung der Gewerbegebiete in einzelne Quartiere ist aufgrund der Komplexität dieser Festsetzungen weggefallen.

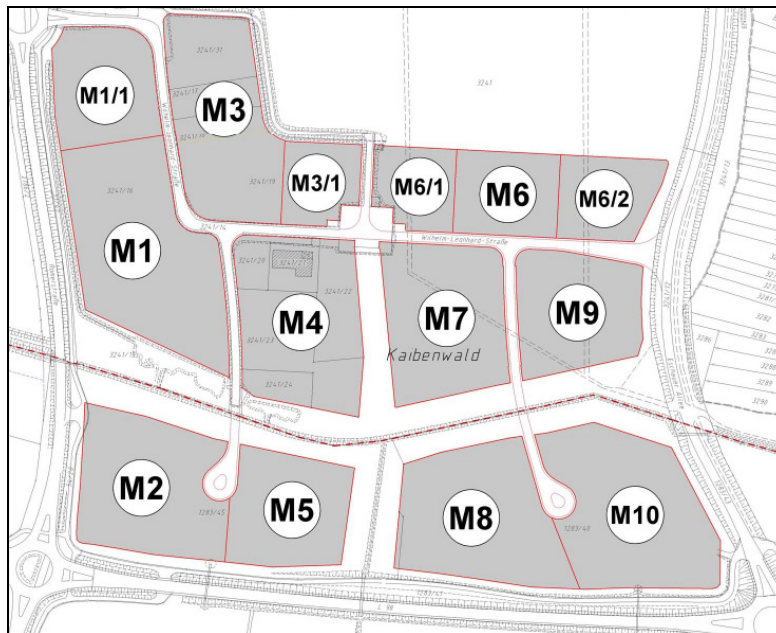


Abb. 2: ehemalige Quartiersbezeichnungen des Bereichs Mitte

Es sind folgende Nutzungsspezifikationen vorgesehen:

- GE 3:** reine gewerbliche Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke
- GE 4:** zusätzlich zu den Nutzungen des GE 3: Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandel mit dem Kernsortiment Lebensmittel bis max. 200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

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, weiterhin 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.

### A1.1 GE 3 – Gewerbegebiet

Der überwiegende Teil des Bereichs Mitte wird in das GE 3 eingestuft. Hier sollen vorrangig Flächen für reine gewerbliche Nutzungen freigehalten werden mit der Möglichkeit auch Betriebe mit einem Bedarf an großen Parzellen ansiedeln zu können.

### A1.2 GE 4 – Gewerbegebiet

Das GE 4 hält durch seine Lage unmittelbar an der B 36 und am Quartiersplatz breitere Nutzungsmöglichkeiten vor.

Gastronomiebetriebe sind nur im GE 4 zulässig, da sich diese Flächen unmittelbar an der B 36 oder am Quartiersplatz befinden und auch zur gebietsinternen Versorgung beitragen sollen.

Aus diesem Grund ist auch in eingeschränktem Maß ausnahmsweise Einzelhandel in diesem Bereich zulässig, der der Nahversorgung dient.

Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenfalls zulässig da sie der Versorgung des Gebietes dienen und zur Belebung beitragen können.

## Vergnügungsstätten

Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in allen Gewerbegebieten als nicht zulässig festgesetzt, um die Qualität des Gewerbegebiets zu sichern. Bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist, abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte, mit einer Niveauabsenkung des Gebiets zu rechnen. Als Folge kann es zu Abwanderungen, Leerständen oder Neuansiedlungen der entsprechenden Anlagen kommen wodurch ein sog. Trading-Down-Effekt ausgelöst werden kann.

## Einzelhandel

Zum Schutz der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Nachbarschaft und im näheren Einzugsbereich des Gewerbe Parks ba'sic werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Lediglich im GE 4 sind ausnahmsweise zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup>, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Des weiteren wurde in allen Gewerbegebieten ein sogenanntes **Handwerkerprivileg** aufgenommen. Dies erlaubt ausnahmsweise Verkaufsflächen zuzulassen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.

Zur Auslegung der Festsetzung wurde auf den Hinweis in Ziffer C 15 verwiesen, der die Auffassung des Zweckverbandes wiedergibt, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Diese Ausnahmeregelung wird als 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.

## Lagerflächen

Bezüglich der Zulässigkeit von Lagerflächen sind im Bebauungsplan Einschränkungen getroffen. Dies ist in der beabsichtigten Hochwertigkeit des Gewerbegebietes begründet, die sich auch in einer überdurchschnittlich anspruchsvollen Gestal-

tung der betrieblichen Anlagen wieder finden soll. Lagerflächen in Gewerbegebieten entsprechen überwiegend nicht dem hier zugrunde gelegten Anspruch. Zum Erreichen der genannten Ziele sind daher selbstständige Lagerplätze überhaupt nicht zulässig.

Des Weiteren sind Einschränkungen bezüglich der Größe von zulässigen Lagerflächen getroffen.

## **Speditionen, Logistik und Fuhrunternehmen**

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind diese Betriebe wegen des angestrebten Branchenmixes im Gewerbegebiet ba'sic nicht zulässig. Die mit dieser Betriebsart verbundene großflächige Lagerhaltung entspricht nicht der Zielsetzung des Zweckverbandes.

## **Wohnnutzung**

In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf maximal eine Wohnung pro Betrieb beschränkt.

### **A1.5<sup>1</sup> Flächenbezogener Schalleistungspegel**

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.

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.

Die im Schallgutachten ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für den Tages- und Nachtzeitraum wurden in die 3. Änderung übernommen.

Im GE 3 und 4 werden 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.

## **A2 Öffentliche Grünfläche**

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

---

<sup>1</sup> Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich der 3. Änderung und wurden deswegen nicht aufgeführt



## **A3 Maß der baulichen 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) und der Geschossflächenzahl (GFZ) gesteuert.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die GRZ wird in allen Gebieten auf 0,7 festgesetzt.

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 im Gewerbegebiet sich immer bis zu einer GRZ von 0,7 entwickeln kann.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Baumassenzahlen, wie im ursprünglichen Bebauungsplan, oder Geschossflächenzahlen wurden im Bereich Mitte nicht festgesetzt. Auch hier soll den zukünftigen Bauherren eine höhere Flexibilität ermöglicht werden.

### **Gebäudehöhe**

Generell sind Gebäudehöhen bis max. 25,0 m zulässig. Entlang der L 98 wurde eine Mindestbauhöhe von 10,0 m aufgrund der für die Außenwirkung bedeutsamen Bereiche festgesetzt.

Der im ursprünglichen Bebauungsplan auch entlang der B 36 festgesetzte 30 m breiten Streifen, der zwingend eine Mindesthöhe von 10 m festsetzte, ist entfallen, da dies als starke Einschränkung für die zukünftigen Gewerbetreibenden eingeschätzt wurde. Auch hier soll die Flexibilität für die Vermarktung gegeben sein.

## **A4 Höhenlage**

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

## **A5 Bauweise**

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

## **A6 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen sollen eine möglichst großzügige Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten. Mit der 3. Änderung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise vergrößert, um den Gewerbetreibenden eine höhere Flexibilität zu er-

möglichen. Die Baugrenzen sind aus gestalterischen Gründen vom öffentlichen Straßenraum, den internen Grünzügen oder den angrenzenden Landschaftsraum teilweise zurückgesetzt.

## **A7 Garagen und Stellplätze**

Die Regelung soll eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung von Stellplätzen bieten. Daher sind auch außerhalb der Baugrenzen Stellplätze zulässig.

## **A8 Nebenanlagen**

Die Einschränkung der Zulässigkeit zu den Nebenanlagen wurde in der 3. Änderung nicht mehr mit aufgenommen, um den künftigen Gewerbetreibenden breitere Nutzungsmöglichkeiten zu geben.

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**

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

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

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

### **Wasserversorgung**

Im Zuge des Umbaus des Anschlussknotens Industriestraße/B 36 zum Kreisverkehr wurden die notwendigen Anschlüsse an das Plangebiet vorbereitet.

### **hochwassergefährdete Gebiete**

Das Land ist derzeit dabei, die fachtechnische Abgrenzung der hochwassergefährdeten Gebiete durchzuführen und in sogenannten Hochwassergefahrenkarten darzustellen. Im Zuge dieser Erstellung wird auch der Rhein berücksichtigt. Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Abgrenzungsgebiet als "hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich" einzustufen ist. Es sind daher die o.g. Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAWS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringsicherheit, Beschädigungssicherheit, etc.) für Neuanlagen zu erfüllen. Dementsprechend wurde in den Festsetzungen eine entsprechende Regelungen getroffen und der hochwassergefährdete Bereich im Planteil eingearbeitet.

**A11** Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich der 3. Änderung und wurden deswegen nicht aufgeführt

**A12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)**

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

**A13** Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich der 3. Änderung und wurden deswegen nicht aufgeführt

**A14** Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich der 3. Änderung und wurden deswegen nicht aufgeführt

**A15 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

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

## **8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften entsprechen den Festsetzungen vom 20.12.2004.

Bei den Werbeanlagen wurde zusätzlich Fremdwerbung als allgemein unzulässig aufgenommen (siehe B 2.2). Fremdwerbungen dienen nicht der angemessenen Gestaltung des Gewerbegebietes und entsprechen nicht dem Anspruch an das Plangebiet. Ausnahmsweise ist Fremdwerbung lediglich im Kreuzungsbereich der L98/B36 und am süd-östlichen Gewerbegebietsrand zulässig. Diese Bereiche sind die südlichen Gebietseingänge entlang der Landesstraße, die die Verbindung von Offenburg nach Frankreich darstellt.

## **9 Umweltbericht**

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 3. Bebauungsplanänderung.

Im Kapitel 6 „Flächenbilanz“ dieser Begründung wird dargestellt, welche Größen sich bei den einzelnen Flächen verändert haben. In der folgenden Tabelle wird dargestellt, dass sich die Eingriffs-Ausgleichs-Parameter durch die geänderten Flächen nicht ändern.

Tab.: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz Biotope

Art und Größe der Fläche		Biototyp	Bestand (m²)		Entwicklung (m²)		Biotopwert					
lfd. Nr.	Biotoptyp (Nr.)		1.580	12.818	1.580	9.048	Grundwert	Wertespanne	Biotoptwert			
1	12.60	Graben	1.580	12.818	1.580	9.048	11	-	11	17.380	17.380	
2	42.20	Gebüsch mittlerer Standorte pfg 1: Randeingrünung (standorttypische Gehölze, Sträucher) pfg 7: Bepflanzung Verkehrsgrün mit Baumreihe und Heckenstrukturen	5.630	5.630	0	0	21	-	21	118.230	118.230	
3	42.30	§ 32 Biotop Gebüsch und Hecken feuchter Standorte, Ufergehölze	0	0	0	0	21	-	21	0	0	
4	56.10	Wald mittlerer Standorte Bestandswald: mittlere Standorte, überwiegend heimische Gehölze	101.988	101.988	99.855	99.855	1	-	1	101.988	99.855	
5	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche Baufläche, in Privatgrünfläche integrierte Stellfläche	45.375	45.375	47.243	47.243	1	-	1	45.375	47.243	
6	60.21 60.22	Völlig versiegelte + gepflasterte Straße oder Platz Straße, Geh-/Rad- u. Wirtschaftsweg, Infobucht / Quartierplatz, öffentliche Parkierung	56.119	56.119	60.154	60.154	4	-	4	224.476	240.616	
7	60.50	Kleinflächige Grünanlage nicht bebaubare und nicht mit pfg versehene Fläche der Baufläche; ÖG 1 + ÖG 2: öffentliche Grünfläche; V: Verkehrsgrünfläche (ohne pfg 7)	424	424	251	251	98	-	98	41.552	24.598	
8		Anzahl Einzelbäume (Angabe in Stück) pfg 5, pfg 6: Einzelbäume	223.510	223.510	223.510	223.510						
Gesamtfläche (Kontrolle)												
Wertsomme											741.273	683.641
Kompensationsbedarf:												57.632

**Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Schutzgut Boden**

Durch die 5. Änderung entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden.

\*Bewertungsverfahren nach LUBW

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft

Für den Zweckverband Ba.sic, der Verbandsvorsitzende

gez.  
(Dr. Petry)

Kehl, 07.02.2012