

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

**BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„INTERKOMMUNALER  
GEWERBEPARK BA'SIC“**

**BEGRÜNDUNG DER 6. ÄNDERUNG  
(FASSUNG VOM 22.11.2011)**

**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 nach § 13 a Abs. 4 BauGB .....	3
<b>7*</b>	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen .....	7
<b>9*</b>	Anhang .....	8

# 1 Erfordernis der Planänderung

Langfristig ist es vorstellbar, dass auch der Bereich „Riedwald“ westlich der 6. Änderungen, der sich im Eigentum der Stadt Kehl befindet, in das Verbandsgebiet aufgenommen werden wird. Gewerbliche Baufelder würden sich dann unmittelbar an die 6. Änderung anschließen. Um den Gewerbetreibenden höchstmögliche Flexibilität zu ermöglichen wird nun im Rahmen der 6. Änderung (nachdem im Rahmen der 4. Änderung die westliche Baugrenze um fünf Meter nach Westen verschoben wurde) zum einen die nördliche Baugrenze um zwei Meter nach Norden verschoben, so dass auch hier eine bessere Nutzbarkeit der nördlichen Grundstücke ermöglicht wird. Damit wird der Abstand der nördlichen und südlichen Baugrenzen zu den Pflanzgebotsstreifen angeglichen.

Des Weiteren wird mit der 6. Änderung die westliche Geltungsbereichsgrenze so verschoben, dass entlang der westlichen Seite der nördlichen Gustav-Roos-Straße gleichtiefe Grundstücke (80 m) entwickelt werden können. Die Fläche des Bebauungsplanes vergrößert sich damit um ca. 1.750 m<sup>2</sup>, die heute landwirtschaftlich genutzt wird.

Änderungen in der textlichen Festsetzung gab es lediglich im Bereich der flächenbezogenen Schalleistungspegel. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes hat sich ergeben, dass diese neu beurteilt werden mussten. Dazu wurde ein Gutachten erstellt. In die 6. Änderung werden nun die Ergebnisse aufgenommen, das heißt die Schalleistungspegel entsprechend angepasst (siehe Kapitel 7 A 1.5).

# 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 6. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von 72.030 m<sup>2</sup>.

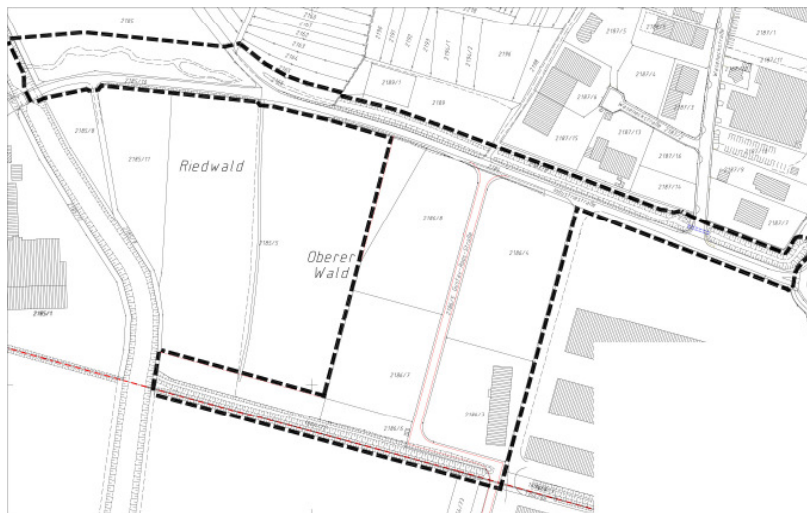


Abb. 1: Geltungsbereich der 6. Änderung

\* Nummerierung entspricht der Begründung zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. der Begründung der 1. Änderung und 4. Änderung, fehlende Nummern wurden durch die 6. 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 und die am 15.07.2011 in Kraft getretenen 4. Änderung des Bebauungsplanes bilden die Grundlage für die 6. Änderung.

Die Begründung zur 6. 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 und 4. 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 6. Änderung des Bebauungsplanes bildet die 1. Änderung und die 4. 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 m<sup>2</sup> 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 (UVP) 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 > Ausgangswert der Aufstockung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan 2004: notwendig waren 3,3 ha + 35 % (time-lag) = 4,455 ha Ersatzaufforstung) vergrößert sich um ca. 0,41

---

\* Nummerierung entspricht der Begründung zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. der Begründung der 1. Änderung und 4. Änderung, fehlende Nummern wurden durch die 6. Änderung nicht berührt

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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 im Rahmen der 4. Änderung eine alternative Fläche gesucht: Es handelt sich bei der Fläche um 5.000 m<sup>2</sup> des Flurstücks 1871/1, Gemarkung Ichenheim. Sie ist naturschutzfachlich geeignet, da es sich um einen Lückenschluss bereits bestehender Aufforstungsfläche handelt.



Abb.: alternative Aufforstungsfläche

Die in der ursprünglichen Umwandlungserklärung der Forstdirektion Freiburg vom 11.10.2004 vorgesehenen Flurstücke stehen nicht mehr in vollem Umfang für die Umwandlung von Wald zur Verfügung. Aus diesem Grund wurden Ersatzaufforstungsflächen geprüft. Die neu ermittelten Flächen sind der Begründung als Anhang beigefügt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls zur 1. Änderung bildet ebenfalls die Grundlage für die 4. Änderung und auch die 6. Änderung. Mit der 5. Änderung wurde allerdings die in der Vorprüfung des Einzelfalls dargestellte Teilfläche II (die in der 1. Änderung als Versickerungsfläche ausgewiesen wurde) wieder als Waldfläche ausgewiesen. Hier reduzierte sich somit der Bedarf an Ersatzaufforstungsflächen.

\* Nummerierung entspricht der Begründung zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. der Begründung der 1. Änderung und 4. Änderung, fehlende Nummern wurden durch die 6. Änderung nicht berührt

### Übersicht der Teilflächen aus der Vorprüfung des Einzelfalls zur 1. Bebauungsplanänderung:

- Teilfläche I: wurde für den Waldausgleich nicht berücksichtigt, da kein forstrechtlicher Bestand  
Teilfläche II: Teilfläche wird mit der 5. Änderung weiterhin als Waldfläche ausgewiesen  
Teilfläche III: das Gewerbegebiet erweitert sich um 0,3 ha in einen Forstbestand hinein.  
> 0,30 ha + 35% (time-lag) = 0,41 ha erforderliche Ersatzaufforstung

Die ehemals vorgesehenen Flurstücke für die Ersatzaufforstung vor der 1. Änderung (2004) (Flst.-Nr. 2185/11 und Flst.-Nr. 2185/05) stehen nur noch teilweise (0,73 ha von 4,5 ha) zur Verfügung, da das Flurstück 2185/05 langfristig als Erweiterungsbereich für das Gewerbegebiet vorgesehen ist. Aus diesem Grund wurden neue Aufforstungsflächen im Waldverbund gesucht.

### Aufschlüsselung Ersatzaufforstung - Verteilung der Ersatzaufforstungsflächen:

- 3,86 ha Ersatzaufforstung außerhalb des Geltungsbereiches auf drei Flächen (Flst. 2185/11 [0,73 ha]; 1871/1 [0,94 ha] ; 3545/00 [2,07 ha])  
0,44 ha Ersatzaufforstung außerhalb des Geltungsbereiches, da die zu integrierenden Gehölze im Forstbestand entfallen und ersetzt werden müssen (Flst. 3545/00)  
0,07 ha zusätzliche Ersatzaufforstung, da die ursprüngliche Entsiegelung/Aufforstung auf 0,2 ha nicht mehr stattfindet (Flst. 3545/00)  
+ 0,41 ha 1. Planänderung (Erweiterung um Teilfläche III), (Flst. 3545/00)

= 4,78 ha Ersatzaufforstungsfläche

Von diesen 4,78 ha sind bereits 3,86 ha abgedeckt, die offenen 0,92 ha Ersatzaufforstung stehen auf Flurstück 3545/00 zur Verfügung.

(In der Plandarstellung der "Aufforstungsflächen aus dem ursprünglichen B-Plan und Übersicht über die Lage der aktuellen Ersatzaufforstungsflächen (Plan-Nr. 1/4)" wurde sich lediglich auf den im Umweltbericht von 2004 genannten Bedarf der Ersatzaufforstungsflächen auf Acker von 3,86 ha beschränkt.

Die offenen, insgesamt 0,92 ha (Bestandsgehölze in der ursprünglich geplanten Aufforstungsfläche [0,44 ha]; Aufforstung im Geltungsbereich [0,07 ha]; Erweiterung 1. Planänderung [0,41 ha] werden in Flst. 3545/00 untergebracht.)

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.

Im Rahmen der umfangreichen Änderungen im Bereich West wurden auch die Kompensationsmaßnahmen neu berechnet (siehe Eingiffs- /Ausgleichsbilanz im Anhang). Als Kompensationsmaßnahmen für die 5. Änderung (im Zusammenhang mit der 4. 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 m<sup>2</sup> Gehölzflächen durch Pflanzung standortgerechter Bäume

\* Nummerierung entspricht der Begründung zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. der Begründung der 1. Änderung und 4. Änderung, fehlende Nummern wurden durch die 6. Änderung nicht berührt

und Sträucher; Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur auf ca. 300m<sup>2</sup> (ca. 900m<sup>2</sup> Gesamtfläche)

- Zusätzlich Schaffung eines 7 m breiten Gewässerrandstreifens; Anlage von 780 m<sup>2</sup> Gehölzflächen durch Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher, sowie Setzen von Weiden-/Erlen-Setzstangen; Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur auf 420 m<sup>2</sup> (ca. 1.200m<sup>2</sup>)

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.

### **Umwandlung von Acker- bzw. Mähwiese in Wald (Ersatzaufforstung)**

Die nach Landeswaldgesetz (LWaldG) für die geplante Ausstockung erforderliche Ersatzaufforstung dient auch dem Zweck des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Ziel der Entwicklung ist ein lichter, ungleichaltriger, artenreicher Hainbuchen-Stieleichenwald mit stark geschichteter Struktur. Zur Erreichung des zur Kompensation erforderlichen hohen naturschutzfachlichen Wertes des Waldes sind folgende Vorgaben einzuhalten:

Die Aufforstungsflächen müssen unmittelbar an einem artenreichen Hainbuchen-Stieleichenwald anschließen.

Begründung: Die Aufforstungsflächen allein sind nicht ausreichend groß, um Reviere der wertbestimmenden Vogelarten (z. B. Mittel- und Grauspecht) zu tragen. Zahlreiche wertbestimmende Waldarten der Vegetation und der Tierwelt sind relativ ausbreitungsschwach. Aufforstungen im Zusammenhang mit anderen Waldtypen würden nicht die für den Ausgleich erforderliche Wertigkeit erreichen.

Der von der Ausstockungsfläche abzutragende Oberboden muss auf den Aufforstungsflächen angedeckt werden.

Begründung: Die Waldbodenvegetation und -fauna ist relativ ausbreitungsschwach. Durch die Übertragung des Oberbodens wird mit den darin enthaltenen Samen, Wurzeln und sonstigen Lebewesen ein großer Teil der entsprechenden Flora und Fauna an den neuen Standort übertragen.

Die Aufforstung erfolgt ausschließlich mit standortheimischen Baumarten in lichtem Stand: Truppweise Pflanzung von max. 1.500 Bäumen / ha, weitere Entwicklung durch natürliche Sukzession.

Artenzusammensetzung:

Hainbuche	Carpinus betulus	Nebenbaumart
Schwarzpappel	Populus nigra	Nebenbaumart
Wildbirne	Pyrus pyraeaster	Nebenbaumart
Stieleiche	Quercus robur	Hauptbaumart im Truppkern
Flatterulme	Ulmus laevis	Nebenbaumart
Feldulme	Ulmus minor	Nebenbaumart

Begründung: Die Baumartenzusammensetzung entscheidet mit über die Qualität der Waldes als Lebensraum. Die für einen großen Artenreichtum ebenfalls förderliche lichte Struktur mit durch die Sukzession entstehendem mittelwaldähnlichem Gehölzunterwuchs wird durch die truppweise Pflanzung erreicht. Die lichte Struktur fördert den Arten- und Individuenreichtum der Insektenfauna, die wiederum Nahrungsbasis der Avifauna ist. So werden beispielsweise dichte Wälder aufgrund der Ameisenarmut i.d.R. vom Grauspecht nicht besiedelt.

Die Neuaufforstung wird als Mittelwald bewirtschaftet. Dabei wird die Hauptbaumart Eiche weiter gefördert. Unterholztriebe werden innerhalb von 10 Jahren auf maximal der Hälfte der Fläche ausgeführt. Im Oberholz sind jederzeit mindestens 100 über 80-jährige Stieleichen zu erhalten.

\* Nummerierung entspricht der Begründung zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. der Begründung der 1. Änderung und 4. Änderung, fehlende Nummern wurden durch die 6. Änderung nicht berührt

Begründung: Die Baumzusammensetzung entscheidet mit über die Qualität des Waldes als Lebensraum für die Tierwelt. Der Stieleiche kommt dabei eine maßgebliche Bedeutung zu. Die für den Reichtum an seltenen und gefährdeten Arten ebenfalls erforderliche lichte Struktur wird durch die Beweritschaftung als Mittelwald erhalten.

Pflegeeingriffe erfolgen lediglich bei Massenentwicklung von störenden Neophyten wie z. B. Indisches Springkraut (*Impatiens glandulifera*) oder Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*).

Übertragung von Oberboden einschließlich der enthaltenen entwicklungsfähigen Pflanzenteile (z.B. Samen, Wurzeln, Keimlinge, Jungpflanzen) der Ausstockungsfläche auf die als Ersatz aufzuforstenden Ackerflächen.

## **7\*** **Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Gewerbegebiet**

Im Rahmen der 6. Änderung wurden keine Änderungen zu den festgesetzten Nutzungen vorgenommen.

### **A 1.5\* 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.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zur 5. Änderung wurde eine Gutachterliche Stellungnahme zu den im Gebiet ausgewiesenen flächenbezogenen Schalleistungspegeln beauftragt. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde das Gebiet westlich der Bundesstraße in vollkommen neue Quartiere, unbeachtet der dort bereits vorhandenen, damals brachliegenden, Lagerhallen unterteilt. Diese Unterteilung wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben, die Erschließung wurde der Bestandssituation angepasst.

---

\* Nummerierung entspricht der Begründung zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. der Begründung der 1. Änderung und 4. Änderung, fehlende Nummern wurden durch die 6. Änderung nicht berührt

Ansiedlungsinteressen haben inzwischen gezeigt, dass an das Gebiet westlich der Bundesstraße höhere schalltechnische Anforderungen gestellt werden. So wurde eine schalltechnische Anpassung an die vorhandenen Strukturen notwendig.

Im Zuge dieser Anpassung ist das Emissionskontingent des ursprünglichen Teilbereichs südlich der Landesstraße (L 98) in die schalltechnische Ausgestaltung des Bereichs westlich der B 36 eingeflossen. In der im Anhang angefügten Gutachterliche Stellungnahme „Schalltechnische Überarbeitung des Teilbereichs West“ wird die Berechnung der einzelnen Kontingente nachgewiesen.

Insgesamt hat die schalltechnische Überarbeitung des Teilbereichs West insbesondere für die Nachtzeit zu einer Anhebung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel geführt. Lediglich die der Nordgrenze des Planungsgebietes nächstgelegenen Teilflächen konnten aufgrund ihrer Nähe zu den maßgeblichen Immissionspunkten nicht in gleicher Weise aufgewertet werden.

Im GE 2 wurden 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.

## **A6\***      **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen sollen eine möglichst großzügige Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten. Langfristig ist es vorstellbar, dass auch der Bereich „Riedwald“ westlich der 6. Änderungen, der sich im Eigentum der Stadt Kehl befindet, in das Verbandsgebiet aufgenommen werden wird. Gewerbliche Baufelder würden sich dann unmittelbar an die 6. 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. Allerdings wird die nördliche Baugrenze um zwei Meter nach Norden verschoben, so dass auch hier eine bessere Nutzbarkeit der nördlichen Grundstücke ermöglicht wird. Damit wird der Abstand der nördlichen und südlichen Baugrenzen zu den Pflanzgebotsstreifen angeglichen.

## **9\***      **Anhang**

- Vorprüfung des Einzelfalls
- Gutachterliche Stellungnahme „Schalltechnische Überarbeitung des Teilbereichs West“ (ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH, Beratende Ingenieure VBI) vom 23.03.2011
- Abbildungen Ersatzaufforstungsflächen (4 Seiten)

---

\* Nummerierung entspricht der Begründung zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. der Begründung der 1. Änderung und 4. Änderung, fehlende Nummern wurden durch die 6. Änderung nicht berührt