

**Vorhabenträger : Maguti GmbH & Co.KG
Industriestraße 1
77694 Kehl - Goldscheuer**

**Zweckverband Gewerbepark ba´sic
Kehl - Neuried**

INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK BA´SIC 2. ÄNDERUNG

**„Gewerbepark Maguti“
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan im
vereinfachten Verfahren bzgl. Anwesen
Industriestraße 1)**

BEGRÜNDUNG STAND 03.12.2009

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
2	Geltungsbereich und Bestand	3
3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	4
4	Änderungsverfahren nach § 13 a Abs. 4 BauGB	4
5	Erschließung	5
6	Flächen	6
7	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	6
8	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	10
9	Anhang	10

1 Erfordernis der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark ba´sic“ befinden sich bestehende Betriebsflächen eines ehemaligen Betonwerks. Die Ziele, die durch die Aufstellung des Urplans erreicht werden sollten in Verbindung mit der Umstrukturierung des gesamten Bereiches westlich der B 36, konnten in den letzten Jahren nicht umgesetzt werden. Die Nachfrage nach den im Urplan angebotenen Gewerbegrundstücken ist in diesem Bereich verhalten und eine Erschließung, wie im Urbebauungsplan vorgesehen, soll nicht erfolgen.

Daher wurde in Zusammenarbeit mit einem privaten Investor der Bereich westlich der B 36 überplant. Eine Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit der Nutzung der bestehenden Hallen und Erschließungsstrukturen gewährleisten. Aufbauend auf den Urplan „Interkommunaler Gewerbepark ba´sic“ wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbepark Maguti“ entwickelt, um die speziellen Bedürfnisse eines zukunftsorientierten Spezialspediteurs mit den Belangen des Zweckverbandes bzw. der angrenzenden Gemeinden zu verknüpfen.

Die Teilfläche des privaten Investors umfasst überwiegend die Bereiche des ehemaligen Betonwerks.

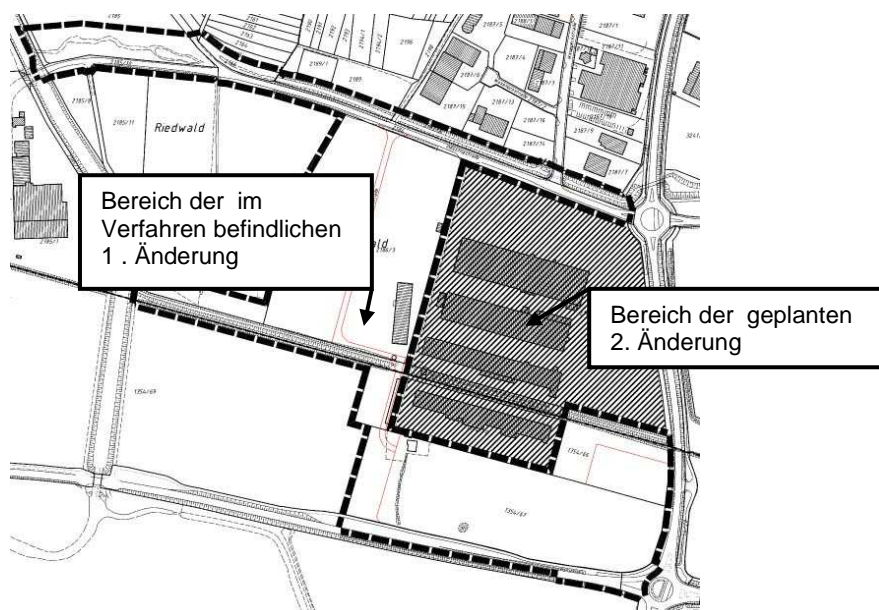


Abb. 1: Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (schraffiert)

Für die Teile außerhalb des ehemaligen Betonwerks sowie den westlichen Teil des ehemaligen Betonwerks werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der restliche Bereich des ehemaligen Betonwerks wird in den Geltungsbereich der 2. Änderung einbezogen.

2 Geltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich südwestlich anschließend an den Bereich des Kreuzungspunktes der B 36 (Lahr/ Kehl) und der Industriestraße am südlichen Rand des Kehler Ortsteils Goldscheuer.

Das Gebiet wird im Norden durch die Industriestraße, im Osten durch die B 36, im Süd-Osten durch den öffentlichen Grünzug mit dem Entwässerungsgraben parallel zur Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt Kehl und der Gemeinde Neuried und die geplante Retentionsfläche (1354/66), im Süden durch das Grundstück 1354/67 und im Westen durch die Westkante der internen Erschließungsstraße des ehem. Betonwerkes begrenzt. Der Änderungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbepark ba´sic“ („Urplan“).

Durch das Plangebiet verläuft die Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt Kehl und der Gemeinde Neuried in west-östlicher Richtung.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 76.466 m² (nördliche Teilfläche: 61.013 m² und südliche Teilfläche: 12.513 m², öffentlicher Grünzug: 2.940 m²) mit den Flurstücken 1354/70, 1664/3 und 2186/1.

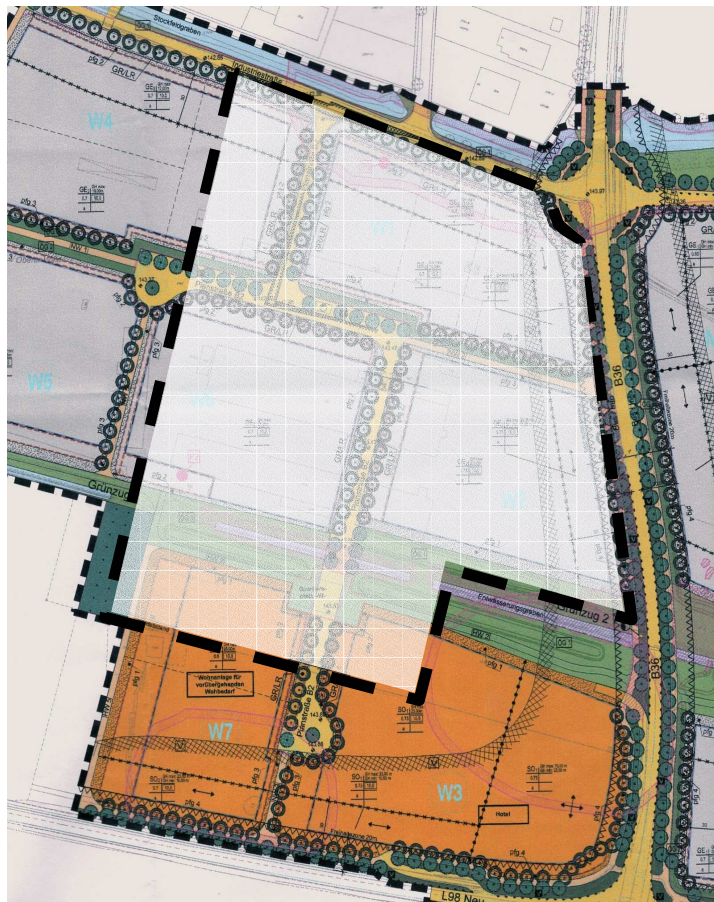


Abb. 3: Geltungsbereich der 2. Änderung auf der Basis des Urplans

3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der am 6. April 2005 in Kraft getretene Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark ba'sic“ bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die textlichen Festsetzungen werden durch die 2. Änderung teilweise geändert und entsprechend der Bedürfnisse des Vorhabenträgers modifiziert. Nicht von der 2. Änderung des Bebauungsplans betroffene Festsetzungen bleiben unberührt.

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 bleiben von der vorliegenden Planung unberührt und sind weiterhin Bestandteil des Urbebauungsplans und somit auch der Änderung.

4 Verfahren nach §13a Abs.1 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen) aufgestellt. Der Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark ba'sic“ wird hinsichtlich der spezifischen Nutzungsanforderungen des privaten Investors überarbeitet und angepasst.

Die vorhandenen Betriebsflächen des ehemaligen Betonwerks wurden im Urplan gegliedert, in einzelne Bereiche geteilt und gesondert erschlossen. Die bestehenden Betriebsgebäude blieben bei der Überplanung unberücksichtigt. Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen nun die ehemaligen Betriebsflächen und Gebäude wieder nutzbar gemacht werden. Es soll eine Bestandsfestschreibung mit Ergänzungen der Bausubstanz erfolgen.

Im vorliegenden Fall ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, die unter Punkt 9 Anhang beigefügt ist.

Als Ergebnis der Vorprüfung ist festzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach dem dargestellten Informationsstand nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führt.

Auswirkungen auf die naheliegenden NATURA-2000-Gebiete über das bereits im bestehenden Bebauungsplan zulässige Maß hinaus können ausgeschlossen werden. Das bestehende Biotop bleibt erhalten.

Für den vorliegenden Änderungsplan wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Auslegung und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung durchgeführt.

5 Erschließung

Zur äußeren Erschließung des hier betrachteten Gebiets wird vorrangig die Industriestraße und nachrangig die B36 herangezogen. Die Haupteerschließung erfolgt von der Industriestraße in die bestehende Werkstraße (Tor 2) und über Tor 1. Für Spezialtransporte erfolgt die Erschließung über Tor 3 an der B36 zwischen den beiden Kreisverkehren (B36 und Industriestraße bzw. B36 und L98). Die bauliche Ausführung wird so gewählt, dass eine geringstmögliche Beeinträchtigung des Fließverkehrs zu erwarten ist. Eine amtliche Genehmigung vom 17.07.2009 durch das Regierungspräsidium Freiburg liegt vor. Die Auflagen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Ver- und Entsorgung bzw. Entwässerung erfolgt für den Bestand teilweise über bestehende Anschlüsse. So sind Elektro-, Telekom- und Wasseranschluss bereits vorhanden und werden weiterhin in der vorliegenden Form genutzt.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem vorhandenen Trinkwassernetz gezogen. Ggf. können Retentionsbereiche im Dauerstau betrieben werden oder ein unterirdisches Regenklärbecken als Löschwasserspeicher dienen. Dies zur Entlastung des Trinkwassernetzes.

Hinsichtlich der Elektroversorgung ist beabsichtigt, die vorhandene Trafostation langfristig durch eine Garagenstation auf dem Gelände zu ersetzen.

Im Wesentlichen soll das im Urplan vorgesehene Entwässerungskonzept beibehalten werden. Es ist das modifizierte Trennsystem vorgesehen. Zum Einsatz kommen die Komponenten Retention / gedrosselte Ableitung und Versickerung.

Die Entwässerung erfolgt über drei getrennte Kanalstränge:

- Die Schmutzentwässerung soll über die bestehenden, bei Bedarf zu erneuernden Schmutzwasserkanäle zum Standort der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden ehemaligen Firmenkläranlage des ehemaligen Betonwerks geleitet werden. Es ist beabsichtigt diese als geschlossene Grube zu verwenden. Von dort wird es über ein Hebewerk in den öffentlichen Kanal in der Industriestraße gepumpt. Alternativ hierzu wird über den Bau einer Kleinkläranlage nachgedacht. Die Ableitung des Schmutzwassers der geplanten neuen Gebäude erfolgt über einen separaten Anschluss über einen Schacht in der Industriestraße.
- Die Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer der Dachflächen, Fußwege und PKW-Stellplätzen soll über das bestehende System in die zentral gelegenen Versickerungsmulden erfolgen.
- Die anfallenden Oberflächenwässer der versiegelten Flächen, die nicht unbedenklich versickert werden können, werden über ein getrenntes System zu einer Vorbehandlungsanlage geleitet und danach den öffentlichen Retentionsflächen zugeführt.

Die Detailplanung ist in Arbeit und wird bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages vorgelegt.

Ansonsten werden die Auflagen zum Grundwasserschutz und zum Überflutungsschutz aus dem Urplan beibehalten. Sie sind nochmals im Anhang im Entwässerungskonzept dargelegt.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus) erfolgt über die B 36, sofern die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Möglichkeit vorgesehene Bushaldebucht an der B36 südlich des Kreisels Industriestraße umgesetzt wird.

6 Flächen

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

Gewerbegebiet	73.526 m ²
Öffentlicher Grünzug	2.940 m ²
Summe:	76.466 m ²

Gesamtgebiet ohne äußere Erschließung: 76.466 m² = 100,0 %

Baufenster: 28.427 m² = 37,17 %

Öffentliche Grünfläche: 2.940 m² = 3,84 %

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.0 Gewerbegebiet

Aus betrieblichen Gründen sind unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte in Teilgebieten vorgesehen. Im Bereich des Kreisverkehrs ist der Neubau des Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäudes geplant.

Die bestehenden Hallen sollen in der bestehenden Form weiterhin gewerblich genutzt werden mit Anlagen für Transportunternehmen sowie betrieblicher Tankstelle, Lagerhäuser und offene, einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen. Ferner gewerbliche Nutzungen für Handwerksbetriebe und Lagerhaltung.

Hotels und Gaststätten sind aufgrund der Eigenart des Gesamtareals nicht zulässig. Weiterhin unzulässig sind Tankstellen und Einzelhandel jeder Art. Somit wird den Belangen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kehl Rechnung getragen.

Hingegen muss es möglich sein, das Gesamtgelände durch z.B. Hausmeister oder Betriebsleiter auch in der arbeitsfreien Zeit zu beaufsichtigen. Daher werden zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder auch Betriebsleiter für zulässig erklärt.

A2 Öffentliche Grünfläche

Das Gelände wird von einem öffentlichen Grünzug (Eigentum der Stadt Kehl) gequert. Dieser bleibt in der bestehenden Form erhalten. Der Grünzug wird von zwei Wegen gequert, die mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fa. Maguti belegt werden. Die Mulden und der Entwässerungsgraben dienen der Aufnahme der anfallenden unverschmutzten Regenwässer aus dem Baugebiet. Parallel des Grünzugs wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Zweckverbandes festgesetzt, das eine Pflege der Flächen auf dem Werksgelände ermöglicht.

A3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Auf Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO, werden keine weiteren Bestimmungen getroffen. Aufgrund der beabsichtigten Festschreibung des Bestandes wurden die bestehenden Flächen bilanziert und grundsätzlich eine GRZ von weniger als 0,4 ermittelt. Aufgrund vorliegender Erkenntnisse zu der Entwässerung des Gebietes sind bestimmte Flächen neu zu versiegeln. Daher muss die Höchstgrenze auf 0,6 erhöht werden. Innerhalb dieses Wertes sind auch noch Erweiterungen der Bausubstanz wie Büro oder Werkstatt möglich. Weitere Bebauungen sind jedoch nicht vorgesehen. Daher bleibt der Wert unter dem Höchstwert der BauNVO zurück.

Geschossflächenzahl (GFZ): ca. 0,3

Hinsichtlich der Geschossflächenzahl wird in diesem Bebauungsplan der Bestand festgeschrieben. Die derzeit nicht mit Zwischenböden horizontal gegliederten Hallen sollen auch weiterhin als eingeschossige Hallen benutzt werden. Eine Unterteilung ist nicht vorgesehen, Die GFZ ermittelt sich wie folgt:

Geschossfläche

Unter Berücksichtigung der geplanten Ausnutzung der Hallen ergibt sich hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Festlegung folgende Berechnung:

überbaute Fläche der bestehenden Hallen:				16.931 m ²
<u>Gebäudebestand</u>	<u>Fläche</u>	<u>Traufhöhe</u>	<u>sinnvolle Ausnutzung</u>	<u>Geschossfläche</u>
Halle Süd	2.917 m ²	5,10 m	1 Geschoss	2.917 m ²
Halle 1	3.629 m ²	9,2 m	1 Geschoss	3.629 m ²
Hallen 2+ 3	4.550 m ²	6,6 m	1 Geschoss	4.550 m ²
Hallen 4+ 5	4.585 m ²	10,8 m	1 Geschoss	4.585 m ²
Hallen 4+ 5 Anbau	<u>1.518 m²</u>	4,00 m	1 Geschoss	<u>1.518 m²</u>
gesamt	16.931 m ²		gesamt	17.199 m ²
Grundfläche des geplanten Bürogebäudes:				
		768 m ²		
Anzahl der geplanten Geschosse		4		
Geschossfläche	768 m ² x 4			3.072 m ²
Grundfläche der geplanten Werkstatt:				
		1.600 m ²		
Anzahl der Geschosse		1		
Geschossfläche				1.600 m ²
Gesamtgeschossfläche				21.871 m²

Geschossflächenzahl

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich eine Geschossflächenzahl unter Berücksichtigung der geplanten Ausnutzung der Hallen von :

Gesamtgrundstücksfläche	73.526 m ²
Gesamtgeschossfläche	21.871 m ²

Geschossflächenzahl (GFZ)

GFZ = 0,3 (0,297)

Zu o.a. Bilanzierung wird darauf hingewiesen, dass die abzureißenden Anbauten bereits herausgerechnet wurden.

Gebäudehöhen

Hinsichtlich der Gebäudehöhen wurde das Gebiet untergliedert in Hallenbestand mit einer Maximalhöhe von 12 m und das Verwaltungsgebäude mit 4 Geschossen mit einer Gesamthöhe von 18 m. Die Höhenfestlegung ist Maximalwert.

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.

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). Ergänzend wird für das Verwaltungsgebäude die offene Bauweise festgelegt, da das Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO der offenen Bauweise zuzuordnen ist.

A6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sollen den Bestand festschreiben und umfassen neben dem Hallenbestand lediglich noch die geplante Büroeinheit und die Werkstatt.

A8 Nebenanlagen

Die Möglichkeit Nebenanlagen für die Versorgung des Plangebietes auch außerhalb von ausgewiesenen Flächen anzubieten ergibt sich aus der möglichen Änderung z.B. der Stromversorgung in der Zukunft. Ggf. sind auch Anlagen für die Druckentwässerung entsprechend eines künftig zu erarbeitenden Konzeptes erforderlich, deren Standort momentan noch nicht bestimmt werden kann.

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).

Für den Geltungsbereich des Änderungsplanes werden jedoch lediglich zwei Pflanzgebote in der Fläche dargestellt sowie Baumpflanzungen im privaten Grundstücksraum.

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).

Die Festsetzungen für Flächen in direkter Nachbarschaft zum NATURA 2000 Gebiet wie z.B. die Ausbildung von Fensterflächen entfallen. Die Festsetzungen zur Beleuchtung bleiben bestehen, da Beleuchtung fernwirksam ist und somit sich Auswirkungen ergeben könnten.

Die Gegenüberstellung von Urplan und vorliegendem Änderungsplan ergibt eine Reduzierung der versiegelten Flächen gegenüber dem Urplan. In gleichem Maße reduzieren sich auch die Grünflächen, wie auch die Anzahl der Bäume auf Privatgrund, da die Flächen nicht wie im Urplan unterteilt werden und somit Randbereiche für eine Randeingrünung fehlen. Bäume im öffentlichen Bereich sind nicht ausgewiesen, da bis auf den bereits begrünten öffentlichen Grünzug ausschließlich private Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Weitergehende Maßnahmen im Außenbereich sind nicht zu ergreifen.

Fläche	Bebauungsplan Ba`sic	versiegelte Flächen	Kompensation + Grün	Änderungsplan Bestand	versiegelte Flächen	Kompensation + Grün
Gesamtfläche	76.488			76.488		
Einzelflächen						
öffentliche Verkehrsflächen	4.640	4.640				
Verkehrsfläche (Fahrrecht)				328	328	
Fläche Gewerbegebiet	54.138			73.526		
GRZ = 0.7		37.898				
GRZ = 0.6					44.115	
Begleitgrün						3.438
Fläche Sondergebiet	7.567					
GRZ = 0.75		5.675				
Grünfläche mit öff. Grünzug	9.075		9.075	2.614		2.614
Wald	845		845			
Wirtschaftsweg	201					
Grünfläche gesamt			9.920			6.052
Pflanzgebote Bäume privat	113		113	88		88
Pflanzgebote Bäume öffentlich	17		17			
		48.211			44.441	

Nach der Offenlage wurden Festsetzungen hinsichtlich Ausbildung von Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen aufgenommen. Weiterhin wurde das gesamte Plangebiet als hochwassergefährdeter Bereich gekennzeichnet. (Siehe hierzu auch die Abwägungsentscheidung)

A11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die Erschließung der südlichen Halle der Fa. Maguti ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf öffentlichem Grund einzutragen und zu sichern.

Weiterhin wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Zweckverbandes auf dem Betriebsgelände eingetragen, das die Pflege des öffentlichen Grünzugs gewährleisten soll.

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).

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).

Für das Plangebiet ist jedoch lediglich die Abstandsfläche zur B 36 maßgeblich.

8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

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

9 Anhang

- Vorprüfung des Einzelfalls
- Entwässerungskonzept
- Abwägungsentscheidung

Verbandsvorsitzender
(Borchert)



Vorprüfung des Einzelfalls

gemäß Anlage II zum BauGB in Anlehnung an §§ 3c und 25 Abs. 5 sowie Anlage 1 Nr. 13.6 und Anlage 2 UVPG i.d.F.v. 24. Juni 2005

Bezeichnung des Vorhabens: Vorhabenbezogener B-Plan Maguti GmbH & Co.KG

Antragsteller/Vorhabensträger: Maguti GmbH & Co.KG

Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit:

1 Merkmale des Vorhabens		
1.1	Rahmen, den der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben setzt	Der Vorhabenbezogene B-Plan liegt im Bereich des rechtskräftigen Gewerbegebietes BA`SIC, für den eine B-Planänderung/-erweiterung im Verfahren ist.
1.2	Ausmaß, in dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der vorhabenbezogene B-Plan hat Auswirkungen auf den rechtskräftigen B-Plan zum Gewerbegebiet BA`SIC bzw. auf dessen Änderungsplanungen (s. 1.1) .
1.3	Bedeutung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Bezug auf umwelt- und gesundheitsrelevante Erwägungen und eine nachhaltige Entwicklung	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat in Bezug auf umwelt- und gesundheitsrelevante Erwägungen und eine nachhaltige Entwicklung keine Auswirkungen.
1.4	Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevante, umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme	Die GRZ von 0,7, die für den Gewerbepark BA`SIC festgelegt wurde, wird eingehalten. Grünordnerische Festlegungen werden, soweit zutreffend, vom bestehenden BPlan übernommen (s. 1.1). Es werden keine relevanten umwelt- und gesundheitsbezogene Beeinträchtigungen erwartet.
1.5	Bedeutung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Es liegen keine Hinweise dafür vor, dass die Planungen für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften von Bedeutung sind. Bezüglich der Schutzgebietsausweisungen im Rahmen von NATURA-2000 siehe 2.6.1.
2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und betroffenen Gebiete		
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen Erheblichkeit der Auswirkungen:	Die Wirkungen treten mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein. Die Auswirkungen sind mit technischem Aufwand reversibel. erheblich / möglicherweise erheblich / nicht erheblich x
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen Erheblichkeit der Auswirkungen:	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat keinen kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter. erheblich / möglicherweise erheblich / nicht erheblich x
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen) Erheblichkeit der Auswirkungen:	Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt es nicht zu Risiken für die Umwelt oder der menschlichen Gesundheit. erheblich / möglicherweise erheblich / nicht erheblich x



2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen Erheblichkeit der Auswirkungen:	Die Auswirkungen treten innerhalb des ca. 7,8 ha großen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf. Die versiegelten Flächen belaufen sich auf max. 3 ha (Bestand Hallen plus geplantes Bürogebäude plus versiegelte Verkehrsflächen). Wirkungen nach Außen treten vor dem Hintergrund angrenzender Straßen (Norden und Osten) bzw. weiterer Gewerbeflächen (Süden und Westen) in den Hintergrund. erheblich / möglicherweise erheblich / nicht erheblich x
2.5	Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebietes in Bezug auf besondere natürliche Merkmale, des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung Erheblichkeit der Auswirkungen:	Es ist keine besondere Bedeutung in Bezug auf natürliche Merkmale, kulturelles Erbe oder Intensität der Bodennutzung vorhanden bzw. bekannt. erheblich / möglicherweise erheblich / nicht erheblich x
2.6	Schutzstatus der betroffenen Gebiete:	
2.6.1	NATURA-2000-Gebiete	Im Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans nicht vorhanden. Für die im näheren Umfeld liegenden NATURA-2000-Gebiete 7512-341 und 7512-401 gelten die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans BA'SIC.
2.6.2	Naturschutzgebiete	Im Wirkungsbereich nicht vorhanden
2.6.3	Nationalparke	Im Wirkungsbereich nicht vorhanden
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Im Wirkungsbereich nicht vorhanden
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope (§ 32 LNatSchG)	Entlang des Grabens zwischen nördlichem und südlichem Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans auf ca. 1.300 m ² vorhanden ("Hecken und Feldgehölze an der Gemarkungsgrenze zu Neuried"). Diese bleiben als Grünzug erhalten.
2.6.6	Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	Im Wirkungsbereich nicht vorhanden
2.6.7	Gebiete, in denen die Gemeinschaftsvorschriften zu festgelegten Umweltqualitätsnormen überschritten werden	Im Wirkungsbereich nicht vorhanden
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen	Im Wirkungsbereich nicht vorhanden
2.6.9	Amtliche Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmale, archäologisch bedeutende Landschaften	Im Wirkungsbereich nicht vorhanden.
	Erheblichkeit der Auswirkungen:	erheblich / möglicherweise erheblich / nicht erheblich x



Überschlägige Gesamteinschätzung

Die Bebauungsplanänderung führt wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit

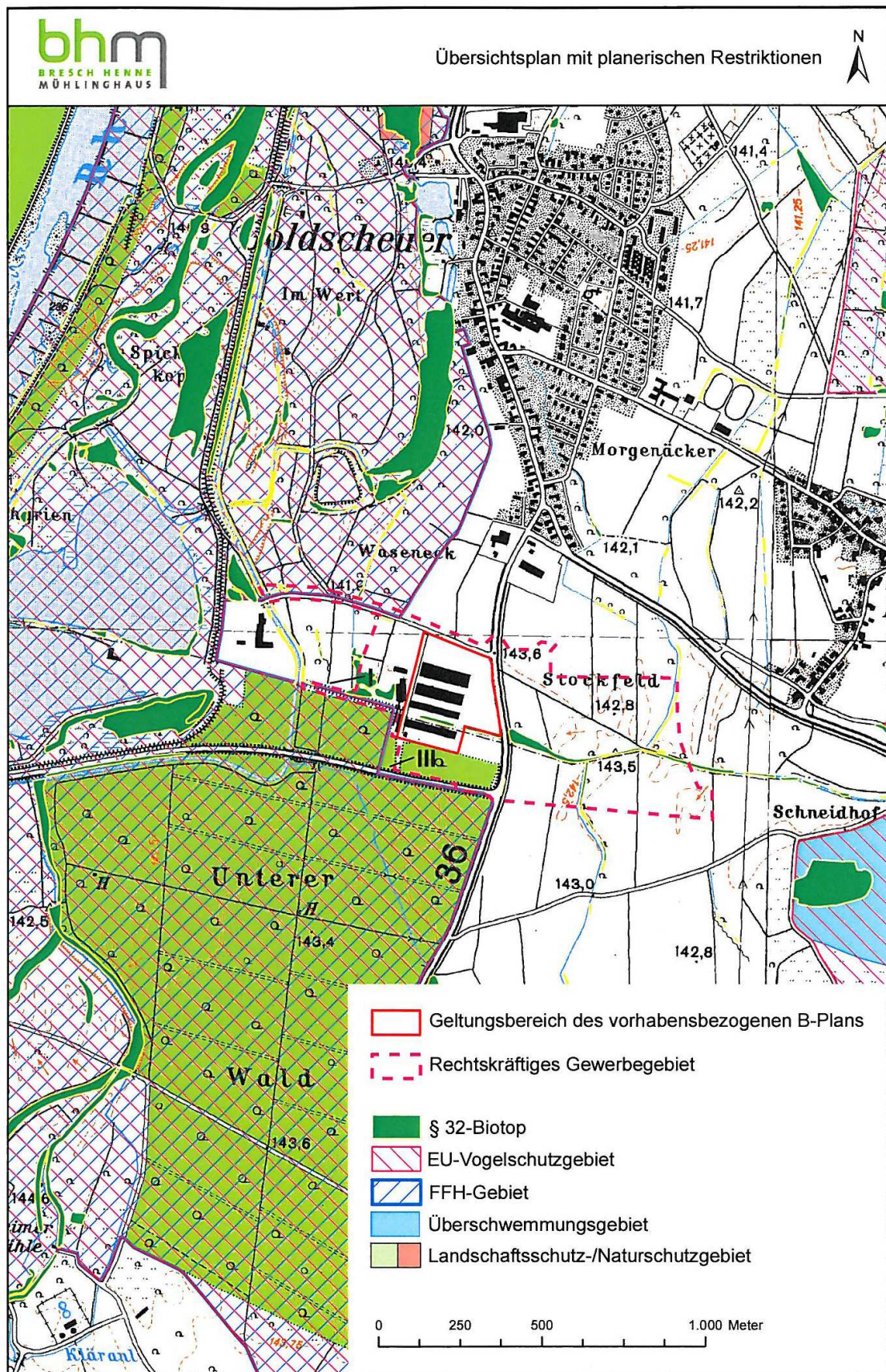
Der vorhabenbezogene B-Plan führt nach dem oben dargestellten Informationsstand nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.
Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit

Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan BA`SIC unterliegt die Fläche des vorhabenbezogenen B-Plans Vorbelastungen, die eine besondere Bedeutung der Fläche in Bezug auf ihre Funktionserfüllung im Naturhaushalt stark reduziert.

Auswirkungen auf die naheliegenden NATURA-2000-Gebiete über das Maß der Wirkungen des bestehenden Bebauungsplanes hinaus können ausgeschlossen werden. Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende § 32-Biotop bleibt als Grünzug erhalten.

Anlage: Übersichtsplan mit planerischen Restriktionen





B E R A T E N D E I N G E N I E U R E

Entwässerung

Im Wesentlichen soll das im Bebauungsplan vom 20.12.04 vorgesehene Entwässerungskonzept beibehalten werden. Es können die Einzelkomponenten Retention – Versickerung – Nutzung oder deren Kombination zum Einsatz kommen.

Das geplante Gewerbegebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Zum Einsatz kommen die Komponenten Retention/gedrosselte Ableitung und Versickerung.

Für den Vorfluter (Mühlbach) wird gefordert, dass die natürliche Abflussspende des ursprünglich unbebauten Gebietes nach der Bebauung nicht überschritten werden darf. In Abstimmung mit der Gewässerdirektion und der Genehmigungsbehörde wird für das geplante Gewerbegebiet eine Abflussspende von 15 l/s*ha festgesetzt.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde in einer baugeologischen Untersuchung geprüft. Es kann von einem gut sickerfähigen Untergrund ausgegangen werden.

Die Entwässerung erfolgt über drei getrennte Kanalstränge:

Regenwasser – 2 separate Kanalstränge

Niederschlagswasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen (z. B. Dachflächen, Fußwegen und Pkw-Stellplätzen) wird über einen der Regenwasserkanalstränge zentral gelegenen Versickerungsmulden zugeführt und über eine belebte Bodenzone im anstehenden Untergrund versickert. Eine im vorhergehenden Bebauungsplan vorgesehene Ableitung über Gräben ist aufgrund der weitgehenden Beibehaltung der Gebäude nicht möglich. Diese Versickerungsanlagen werden mit Notentlastungen ausgerüstet, die so zu gestalten sind, dass überschüssiges Niederschlagswasser gefahrlos über den Vorfluter abgeleitet werden kann.

Niederschlagswasser von Flächen, das nicht unbedenklich versickert werden kann (z. B. LKW-Parkstände, Ladeflächen o. ä.), wird über einen weiteren Regenwasserkanalstrang zentralen Retentionsanlagen mit vorhandenem Notüberlauf zugeführt und von dort gedrosselt (max. 15 l/(s*ha)) an die Vorflut abgegeben. Das Oberflächenwasser dieser Flächen mit nach ATV M 153 höher ausgewiesener Punktzahl wie F4 (z. B. LKW-Parkstände, Ladeflächen o. ä.) bedarf einer Vorbehandlung, bevor es den zentralen Retentionsanlagen zugeführt werden kann. Die Vorreinigung erfolgt vor Ort. Zu überlegen wäre, ein unterirdisches Betonbecken vorzusehen, welches sowohl als Regenklärbecken im Dauerstau als auch als Löschwasserspeicher genutzt werden kann.

Benötigt werden vier Retentions- bzw. Versickerungsflächen. Anlage 1 zeigt die Baugebietsflächen BA.SIC West, welche den vier Retentions- bzw. Versickerungsflächen zufließen. Orange eingefärbt sind außerhalb des Firmengeländes MAGUTI gelegene Flächen, rot eingefärbt Flächen der Fa. MAGUTI und grün eingefärbt die erforderlichen Retentions- bzw. Versickerungsflächen.

Es sind entsprechend Anlage 1 vier Retentions- bzw. Versickerungsflächen ausgewiesen, Mulde 1 östlich und Mulde 2 westlich des südlichen Bereichs der Fläche MAGUTI, Mulde 3 westlich der Fläche Zweckverband 2 sowie Mulde 4 südlich der Flächen Stadt 1,



Stadt 2 und Zweckverband 1. Die erforderlichen Retentions- bzw. Versickerungsflächen betragen für Mulde 1 3183 m², für Mulde 2 1928 m², für Mulde 3 2526 m² und für Mulde 4 4070 m². Die an die Mulden 1 bis 4 angeschlossenen Flächen sind Anlage 1 zu entnehmen. Den Mulden 1 und 3 fließt nur belastetes Regenwasser zu. Hier wird eine Vorreinigung erforderlich. Mulde 2 fließt nur unbelastetes Regenwasser zu und Mulde 4 räumlich voneinander getrennt sowohl belastetes als auch unbelastetes Regenwasser (siehe Anlage 1), d. h. auch bei Mulde 4 wird z.T. eine Vorbehandlung notwendig.

Die bestehenden Kanäle des Geländes der Fa. MAGUTI werden soweit als möglich für die Umsetzung der zukünftigen Entwässerung umgenutzt, falls die zukünftig erforderlich werdenden Dimensionen zur Ableitung des Oberflächenwassers von z. B. den zu 100 % befestigten LKW-Stellplätzen und der zu 100 % befestigten Ladefläche und der Kanalzustand dies zulassen.

Anlage 2 enthält eine mögliche Entwässerungsvariante, in der zukünftig nutzbare bestehende und fiktiv geplante Entwässerungskanäle mit ihrer Nutzungsart und ihren Einleitpunkten in die geplanten Retentions- bzw. Versickerungsanlagen sowie die zukünftig erforderlichen Schmutzwasserpumpwerke eingezeichnet sind. Anlage 2 enthält eine Einteilung der bestehenden Regenwasserkanäle bzgl. der Ableitung von Regenwasser von verunreinigten und nicht verunreinigten Flächen sowie eine Zuordnung der verunreinigten und nicht verunreinigten Regenwasserabflüsse zu den zur Verfügung stehenden 4 Retentions- bzw. Versickerungsmulden.

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 am Ort der Entstehung ohne weitere Maßnahmen flächig versickert.

Schmutzwasser – 1 Kanalstrang

Übergangsweise wird das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser über die bestehenden, bei Bedarf zu erneuernden Schmutzwasserkanäle zum Standort der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden ehemaligen Firmenkläranlage des Betonwerks Koch geleitet, welche nach Erfüllung der Auflagen des LRA zunächst als geschlossene Grube genutzt wird.

Von hier wird das Schmutzwasser der Fa. MAGUTI über ein zukünftig auf dem Firmengelände der Fa. MAGUTI erforderliches Schmutzwasserhebwerk in den öffentlichen Kanal in der Industriestraße gepumpt. Das Schmutzwasser der Fläche Zweckverband 1 wird über ein in der Industriestraße vorgesehene Pumpwerk an den Kanalbestand in der Industriestraße angeschlossen (Anlage 2).

Die Duldung der ehemaligen Firmenkläranlage durch das LRA ist unter den o. g. Umständen bis 2010 möglich.



Die Ableitung des Schmutzwassers des geplanten Verwaltungs- und Bürogebäudes an der Nordostseite erfolgt in den Schacht in der Industriestraße/Waseneckstraße.

Grundwasserschutz

Im Planungsgebiet beträgt der mittlere Grundwasserstand zwischen 140,7 m ü. NN und 141,62 m ü. NN und der höchste, historisch bekannte Grundwasserstand zwischen 141,21 m ü. NN und 142,31 m ü. NN.

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 ausgegangen werden muss.

Dies muss bei Nutzung bestehender Gebäude bekannt sein. Die Höhenlage neu zu errichtenden 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 auftriebssicher auszuführen. Für unterirdische Anlagen ist der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Werden Gebäude im Grundwasser errichtet, ist eine weiße Wanne auszubilden. Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes nicht verzichtet werden kann, ist hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis 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.

Schutz zu entwässernder Grundstücksflächen gegen Überflutung

Der Gewerbepark Gutmann liegt mit einer Geländehöhe zwischen ca. 142,0 m ü. NN und 144,0 m ü. NN im hochwassergefährdeten Bereich. Es kann zu Überflutungen durch Sättigung der Sickerflächen und Rückstau in den Vorflutern kommen.

Die bestehenden baulichen Anlagen sind gegen etwaiges eindringendes Oberflächenwasser zu schützen. Diesbezügliche Auflagen der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) sind zu berücksichtigen.

Die EFH geplanter Anlagen ist zur Vermeidung von Überflutung ca. 1,5 m über dem bestehenden Gelände im überflutungssicheren Bereich festgesetzt. Die festgesetzte EFH darf unterschritten werden. In diesem Fall sind die baulichen Anlagen gegen etwaiges Eindringen des Oberflächenwassers zu schützen. Private Freiflächen und Außenanlagen, welche 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



BERATENDE INGENIEURE

Flächen zu rechnen ist. Soll oder muss eine Überflutung ausgeschlossen werden, so ist mindestens die Höhe der festgesetzten EFH einzuhalten.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wird aus dem vorhandenen Trinkwassernetz gezogen bzw. über den auf dem Gelände der Fa. MAGUTI vorhandenen Brunnen und das zur Vorbehandlung der LKW- Fahr- und Stellflächen erforderliche Regenklärbecken im Dauerstau, welches gleichzeitig als Löschwasserspeicher genutzt werden kann, gedeckt.

Je nach Art und Nutzung der Hallen ist ein entsprechender Nachweis zur Deckung des Löschwasserbedarfs über die Haustechnik zu führen.

