

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

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„INTERKOMMUNALER
GEWERBEPARK BA'SIC“**

**BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG
(TEILBEREICH WESTLICH DER B 36)
(FASSUNG OFFENLAGE, STAND 21.07.2009)**

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planänderung- und erweiterung.....	2
2	Geltungsbereich und Bestand.....	3
3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	4
4	Änderungsverfahren nach § 13 a Abs. 4 BauGB.....	5
5	Erschließung.....	6
6	Flächenbilanz	6
7	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	7
8	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften.....	13
9	Anhang	13

1 Erfordernis der Planänderung- und erweiterung

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 Betriebsansiedlungen 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. Zudem hat es in letzter Zeit Veränderungen der Eigentümerstruktur gegeben.

Mit Ausnahme der B 36 und der L 98 befinden sich die bestehenden Erschließungsstraßen sowie Entwässerungsgräben im Eigentum der Stadt Kehl bzw. der Gemeinde Neuried.

Sämtliche Flächen westlich der B 36, einschließlich der Waldfläche am Südrand, befanden sich im privaten Eigentum der Starkenburger Grundstücksgesellschaft (ehemaliges Betonwerk). Die Flächen wurden inzwischen komplett an den Zweckverband, die Stadt Kehl, die Gemeinde Neuried und an einen privaten Investor verkauft. Die Verträge mit der Starkenburger Grundstücksgesellschaft wurden aufgelöst.

Für die Teilfläche des privaten Investors wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dieser umfasst überwiegend die Bereiche des ehemaligen Betonwerks.

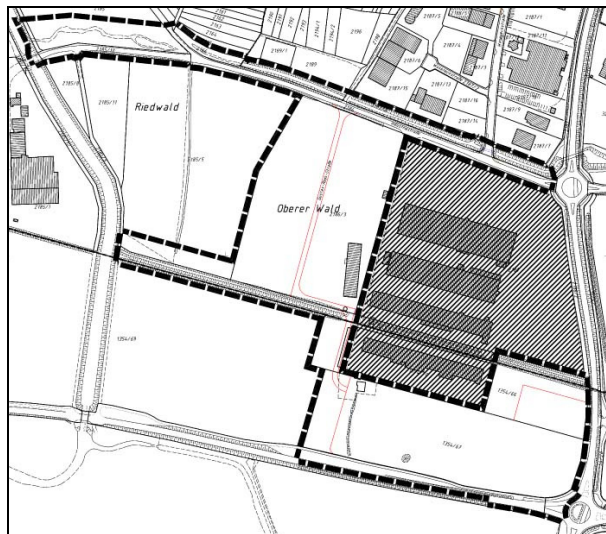


Abb. 1: Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (schraffiert)

Für das ausgewiesene Sondergebiet, welches Teilbereiche des ehemaligen Betonwerks umfasste, besteht kein Bedarf mehr. Die Planungen konnten bis heute nicht realisiert werden. Diese Flächen sollen zum Erhalt, zur Sicherung und zur Entwicklung der Wirtschaftskraft der Stadt Kehl und der Gemeinde Neuried ebenfalls als Gewerbestandort ausgewiesen werden.

Aus den genannten Gründen soll der Bebauungsplan geändert werden. Die 1. Änderung umfasst Teilbereiche westlich der B 36, da sich hier die beschriebenen umfangreichen Veränderungen ergeben haben (ehemalige Quartiere West).

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

Zur Erreichung sinnvoller Flächenzuschnitte für gewerbliche Nutzungen wurde das Gebiet westlich um drei Teilflächen erweitert, die überwiegend der Unterbringung von Grün- und Versickerungsflächen dienen. Die Erweiterungsflächen umfassen insgesamt 7.650 m², gelegen sowohl auf der Gemarkung der Stadt Kehl als auch der Gemeinde Neuried.

Die Änderungen sind unter Kapitel 8 und 9 ausführlich dargestellt.

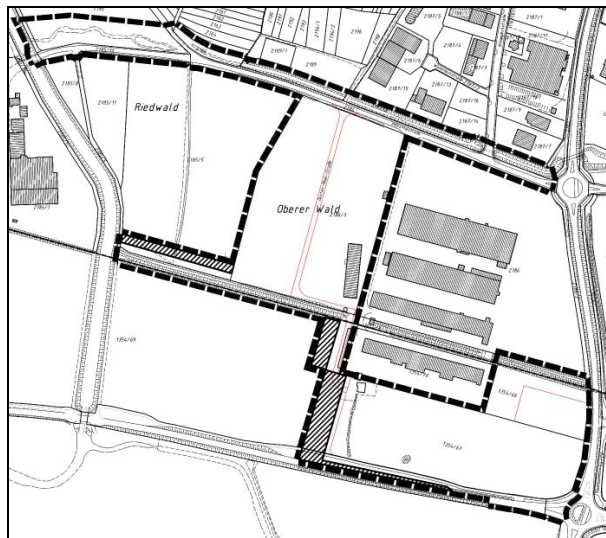


Abb. 2: Erweiterungsflächen (schraffiert)

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 1. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von 121.759 m². Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich der westlichen Fläche („W“) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark ba`sic“. Er beinhaltet Teile der ehemaligen Quartiere: W 3 bis W 7.

Für die übrigen Flächen westlich der B 36 (Teile der ehemaligen Quartiere W1, W2, W4 und W6/ ehemaliges Betriebsgelände des Betonwerks) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan durch einen Investor erstellt.

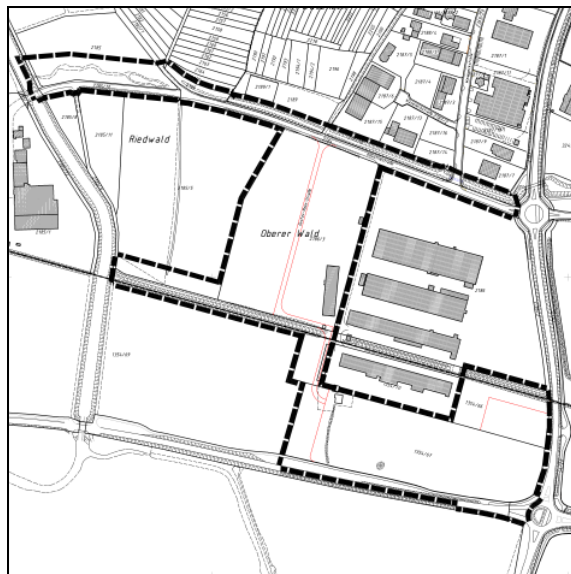


Abb. 3: Geltungsbereich der ersten Bebauungsplanänderung- und erweiterung

3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der am 6. April 2005 in Kraft getretene Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark ba`sic“ bildet die Grundlage für die 1. Änderung.

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 13.07.2009 wurden im Rahmen der 1. Änderung zum Teil geändert und sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die Begründung zur 1. 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 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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da er den heutigen Nutzungsanforderungen angepasst wird. Der Bebauungsplan darf 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 liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vor.

In der Gesamteinschätzung zur Vorprüfung des Einzelfalls heißt 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 Waldbegründungsfläche 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).

Diese Prüfung muss bis zum Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans noch erfolgen und in die Endfassung einfließen.

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.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 3 (2) BauGB die Auslegung und gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung durchgeführt.

5 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 Erschließungsstruktur vereinfacht. Die neu aufgeteilten Gewerbeflächen werden über die Gustav-Roos-Straße angebunden. Teile der Planstraße B 2 entfallen.

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

Die ehemals für das projektierte Hotel vorgesehene Direktzufahrt von der L 98 aus bleibt in der Änderung für die Gewerbenutzungen bestehen.

Die Ausfahrt in das Netz der äußeren Erschließungsstraßen war über eine einstreifige Zufahrt in die B 36 mit Einfädelspur am Nordrand des projektierten Hotelstandortes geplant. Diese Ausfahrt wird in der Änderung durch eine Zufahrt über die Gustav-Roos-Straße ersetzt.

Die Gustav-Roos-Straße wird mit einer einfachen Baumreihe an beiden Straßenseiten ausgebildet.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus) kann für den westlichen 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.

6 Flächenbilanz

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

Geltungsbereich 1. Änderung B-Plan, Stand 20.07.2009: 121.759 m²

Hiervon entfallen auf die äußere Verkehrserschließung 22.292 m² (L 98 und B 36). Diese Flächen werden aus der nachfolgenden Bilanz für die 1. Änderung des Gewerbeparks ba`sic herausgerechnet:

Gesamtgebiet 1. Änderung ohne äußere Erschließung:	99.467 m² = 100,00 %
Grundstücksflächen insgesamt	70.703 m² = 71,08 %
davon überbaubare Flächen	49.492 m ²
öffentliche Verkehrsflächen:	7.214 m² = 7,25 %
Straßen	4.514 m ²
Wege	2.700 m ²
öffentliche Grünflächen: (Grünzüge, Sickergräben, Verkehrsgrün)	21.550 m² = 21,66 %

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der L 98 war im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Sondergebiet für eine Hotelnutzung und eine Wohnanlage vorgesehen. Für diese Nutzungen konnten in den letzten Jahren keine Investoren bzw. Betreiber gefunden werden. Auch die Eigentumsverhältnisse haben sich geändert, so dass die Flächen in der 1. Änderung als GE 2 ausgewiesen werden (s. a. Kap. 1), da die Nachfrage nach Gewerbegebieten deutlich höher ist.

Gewerbegebiet

Aus städtebaulichen Gründen sind unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte in Teilgebieten vorgesehen. Das Gewerbegebiet GE wurde zu diesem Zwecke, je nach städtebaulicher Zielsetzung, aufgliedert in die Gebiete GE1 und GE2. Die Zonierung der Gewerbegebiete in einzelne Quartiere ist aufgrund der Komplexität dieser Festsetzungen weggefallen.

Es sind folgende Nutzungsspezifikationen vorgesehen:

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

GE2: neben den gewerblichen Nutzungen auch Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke

Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen sowie Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze und offene, einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen über 60 % 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.

A1.1 GE₁ – Gewerbegebiet

Im GE1 sollen vorrangig Flächen für reine gewerbliche Nutzungen freigehalten werden. Durch die Nähe zur offenen Landschaft und die unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet „Kleine Waseneck“ soll hier die Ansiedlung lokaler Betriebe mit ihren spezifischen Bedürfnissen möglich sein.

A1.2 GE₂ – Gewerbegebiet

Das GE 2 hält durch seine Lage unmittelbar an der B 36 und L 98 breitere Nutzungsmöglichkeiten vor.

Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe sind nur im GE 2 zulässig, da sich diese Flächen unmittelbar an der L 98 befinden und auch zur gebietsinternen Versorgung beitragen sollen.

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 müsste, abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte, mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. 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 generell ausgeschlossen.

In allen Gewerbegebieten wurde jedoch 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 m² 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 Gestaltung 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. In der 1. Änderung wurde die Flächenbeschränkung für offene

(einem Betrieb untergeordnete) Lagerflächen von ehemals max. 20 % den Anforderungen der Betriebe angepasst und auf max. 60 % der betrieblichen Nutzfläche erhöht.

Speditionen, Logistik und Fuhrunternehmen

Auch in der 1. 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 1 und GE 2 wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf maximal eine Wohnung pro Betrieb beschränkt.

Durch den Wegfall des Sondergebietes sind die Wohnnutzungen (Hotel und Boarding-House) im westlichen Bereich entfallen.

A1.5¹ 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 1. Änderung übernommen. Da im rechtskräftigen Bebauungsplan unterschiedliche Pegel für die einzelnen Quartiere festgesetzt waren, diese Quartiere aber in den Änderungsbereich nicht aufgenommen wurden, wurde zur Einhaltung der Schutzbedürftigkeit der ermittelte kleinste Pegel für die Flächen allgemein festgesetzt.

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.

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

A2 Öffentliche Grünfläche

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

Innerhalb der Grünflächen befinden sich ebenfalls die Sicker- und Retentionsmulden. Durch das Büro Wald + Corbe wurden der Flächenbedarf für den gesamten Bereich westlich der B 36 und nördlich der L 98 ermittelt (Juni 2009). Insgesamt werden Becken von ca. 7.000 m² benötigt, die in den zeichnerischen Teil aufgenommen wurden. Diese war nur nach Absenkung des Korrekturfaktors nach ATV-A 117 ausreichend. Aufgrund der zu erwartenden Fließzeit von rund 10 Minuten wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Korrekturfaktor bei der Berechnung leicht zu verringern.

Um die beantragte Einleitmenge einhalten zu können wurde beim östlichen Bereich der spezifische Drosselabfluss auf 9 l/sha abgesenkt, was für diesen Bereich zu einem größeren spezifischen Beckenflächenbedarf führt. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen ist dies jedoch möglich.

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 wurden im Änderungsbereich nicht festgesetzt, anstatt dessen wurde im GE 1 eine GFZ von 1,2, im GE 2 von 2,0 festgesetzt.

Die Festsetzung einer höheren GFZ im GE 2 soll in dem Bereich nördlich der L 98 eine höhere Ausnutzbarkeit gewährleisten. Das GE 1 im nordwestlichen Bereich grenzt an die bestehende Bebauung der Ortschaft und an die offene Landschaft an, aus diesem Grund wurde eine geringere GFZ festgesetzt.

Gebäudehöhe

Je nach Standort sind Gebäudehöhen bis max. 25,0 m zulässig. Die Höhenfestsetzung beträgt im Einzelnen:

- max. 15 m am Übergang zu dem nördlichen Gebietsrand, es erfolgt eine Abstufung zu dem bestehenden Gewerbegebiet „Kleine Waseneck“ im Norden.
- max. 25 m in den übrigen Gebietsteilen des Änderungsbereichs. Abgeschildert vom Unteren Wald ist ohne negative Beeinträchtigung angrenzender Bebauung oder der freien Landschaft diese bessere Ausnutzung zumutbar. Entlang der L 98 sind zu Gunsten einer besseren Außenwirkung diese Gebäudehöhen zulässig. Die an die L 98 angrenzenden Gebiete 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.
- min. 10,0 m aufgrund der für die Außenwirkung bedeutsamen Bereiche entlang der L 98

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.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan entlang der B 36 festgesetzten 30 m breiten Streifen entlang der B 36 und der L 98, die zwingend eine Mindesthöhe von 10 m festsetzten, sind entfallen, da diese 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. 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 in jenen Bereichen außerhalb der Baugrenzen Stellplätze zulässig, die nicht mit Pflanzgeboten belegt sind. In der 1. Änderung sind auch Garagen außerhalb der Baugrenzen zulässig, um auch hier die größtmögliche Flexibilität zu erreichen.

A8 Nebenanlagen

Die Einschränkung der Zulässigkeit zu den Nebenanlagen wurde in der 1. 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.

A11 Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004, fehlende Nummern befinden sich nicht im Bereich der 1. 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 1. 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 1. 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.

9 Anhang

Vorprüfung des Einzelfalls

Gemeinde Neuried (Borchert Bürgermeister)

Stadt Kehl (Dr. Petry Oberbürgermeister)