

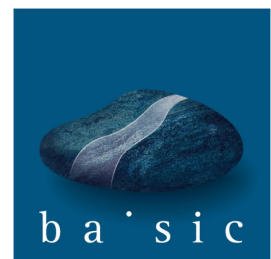
Zweckverband Gewerbepark ba´sic Kehl-Neuried

9. Änderung Bebauungsplan "ba.sic" (Teilbereich Mitte)

BEGRÜNDUNG

Zweckverband
Gewerbepark ba´sic

Entwurf
Stand: 26.11.2019



ba´sic

interkommunaler
gewerbepark
kehl • neuried

Inhaltsverzeichnis

I.	Notwendigkeit der Planaufstellung	3
II.	Verfahren	3
III.	Bestand / Topografie / bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
IV.	Übergeordnete Planungen.....	5
IV.1.	Regionalplan Südlicher Oberrhein	6
IV.2.	Bestehender Flächennutzungsplan.....	6
IV.3.	NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte	7
V.	Vorhandene Untersuchungen / Rahmenbedingungen	7
V.1.	Militärische Altlasten / Kampfmittel	7
V.2.	Sonstige Altlasten.....	8
V.3.	Störfallbetriebe	8
V.4.	Denkmalschutz / Archäologische Funde	8
V.5.	Grundwasserschutz.....	8
V.6.	Hochwasserschutz	9
V.7.	Gewässer.....	10
V.8.	Umweltbelange	10
V.9.	Bepflanzung / Eingriff - Ausgleich	10
V.10.	Verkehrliche Erschließung.....	11
V.11.	Ver- und Entsorgung	11
V.12.	Immissionen.....	11
VI.	Planungsziele	11
VII.	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	12

I. Notwendigkeit der Planaufstellung

Im Zuge der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung wurde das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches so konzipiert, dass die aktuell zu überplanende Fläche, je nach Bedarf, in mehrere, kleinere Grundstückseinheiten aufgeteilt werden konnte. Um diese Einheiten zu erschließen war eine Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Lastzüge vorgesehen.

Aktuell hat der Zweckverband ba-sic die konkrete Anfrage eines ortsansässigen Gewerbebetriebes vorliegen, der eine Betriebsfläche von ca. 2,5 - 3 ha sucht. Das Unternehmen ist im Maschinenbau tätig und besteht seit 1955. Es erfolgten mehrere Erweiterungen der Produktionshallen am bestehenden Standort. Die anhaltend gute Auftragslage und die Übernahme der Geschäftsanteile 2019 durch ein weltweit agierendes, ebenfalls in Baden-Württemberg ansässiges Unternehmen ermöglichen jetzt eine weitere Unternehmenserweiterung und -neustrukturierung, die am derzeitigen Standort aus Platzgründen nicht mehr möglich wäre.

Die Gemeinde Neuried und die Stadt Kehl als Träger des Zweckverbandes ba´sic möchten der Firma aber eine Entwicklungsmöglichkeit in räumlicher Nähe bieten, insbesondere um bestehende Arbeitsplätze auch langfristig zu erhalten. Hierzu soll ein Firmengrundstück in entsprechender Größe im Bereich des Gewerbeplans "ba´sic" bereitgestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Bebauungsplanänderung liegt die einzige verfügbare Fläche, die ein entsprechendes Flächenpotential aufweist. Durch die Zusammenlegung der ursprünglich, kleingliedriger geplanten Betriebsflächen entstünde, auf der Basis des derzeitigen Bebauungsplanes, ein Grundstück in U-Form, das logistisch schlecht bewirtschaftbar wäre. Darüber hinaus ist die Verkehrsfläche in diesem Umfang ohnehin nicht mehr erforderlich, da zukünftig in diesem Bereich nur noch ein Grundstück erschlossen werden muss. Deshalb soll der Bebauungsplan in diesem Bereich entsprechend geändert werden.

Die aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan resultierenden, grundsätzlichen Vorgaben für die Bebauung gelten auch weiterhin, weshalb die textlichen Festsetzungen unverändert bestehen bleiben. Lediglich die Flächenaufteilung und somit der zeichnerische Teil werden an die neue Situation angepasst.

II. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- Der Gesamtbebauungsplan "ba´sic" ist weitgehend umgesetzt, der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes und beschreibt einen, im Verhältnis zum Gesamtgeltungsbereich vergleichsweise kleinen Bereich (ca. 6%). Das Grundstück selbst ist derzeit noch nicht bebaut, der Siedlungszusammenhang ist aber gegeben, die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut bzw. werden gerade bebaut. Durch die Verlegung der

Wendeanlage wird die Verkehrsfläche minimiert und eine größere baulich nutzbare Fläche geschaffen, die eine größere bauliche Verdichtung zulässt. Durch die Schaffung der baulichen Voraussetzungen kann aktuell eine ortsansässige Firma umgesiedelt werden. Hierdurch wird die grundsätzliche Ortsnähe erhalten und eine Zukunftsentwicklung gesichert. Die damit verbundene Sicherung bestehender bzw. die Schaffung neuer Arbeitsplätze trägt zum Erhalt und zur Fortentwicklung der bestehenden lokalen Infrastruktur (Versorgungsbereiche) bei. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

- da die anrechenbare Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt – im bestehenden Bebauungsplan wurden von der Planänderung betroffene, bebaubare Grundstücksflächen von insgesamt ca. 26.900 m² (24.700 m² x 2.200 m²) ausgewiesen. Nach Verlegung der Wendeanlage wird die Fläche auf ca. 27.540 m² (25.785 m² x 1.755 m²) vergrößert. Die Grundflächenzahl GRZ von 0,7 wird nicht verändert. Die anrechenbare zusätzliche Grundfläche für dieses Bebauungsplanverfahren beträgt deshalb ca. 450 m² ((27.540 m² - 26.900 m²) x 0,7) und liegt somit deutlich unter den zulässigen 20.000 m² für dieses Verfahren.
- da die im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

III. Bestand / Topografie / bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet des Interkommunalen Gewerbeparks ba´sic befindet sich am südlichen Rand des Kehler Ortsteiles Goldscheuer, an der Gemarkungsgrenze Kehl / Neuried. Das Gebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße 98, die von der deutschen Autobahn BAB A5 in westlicher Weiterführung direkt über den Rheinübergang Altenheim-Eschau (N353 / N83) zur französischen Autobahn A35 führt. Darüber hinaus führt die wichtige Nord-Süd-Verbindung der Landesstraße 75 (ehemals Bundesstraße 36) unmittelbar durch das Gewerbegebiet.

Das Plangebiet liegt am süd-östlichen Rand des Interkommunalen Gewerbeparks ba´sic. Im Norden, Süden und Westen schließen sich weitere Gewerbeflächen an, nach Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen des regionalen Grünzugs an das Plangebiet.

Das Gelände ist nahezu eben, ohne große Geländebewegungen auf einer Höhe von ca. 143,60 m über Normalnull (ü. NN.).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,7 ha und liegt im Verbandsgebiet des Zweckverbandes ba´sic.

Für den Änderungsbereich besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2005, zuletzt geändert mit Satzung vom 18.10.2016 (Rechtskräftig seit 04.11.2016 - 7. Änderung). Die 8. Änderung befindet sich noch im Verfahren (als Satzung am 12.02.2019 beschlossen. Auf Grund der noch laufenden punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht veröffentlicht). Der Geltungsbereich der 8. Änderung überschneidet sich nicht mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung.

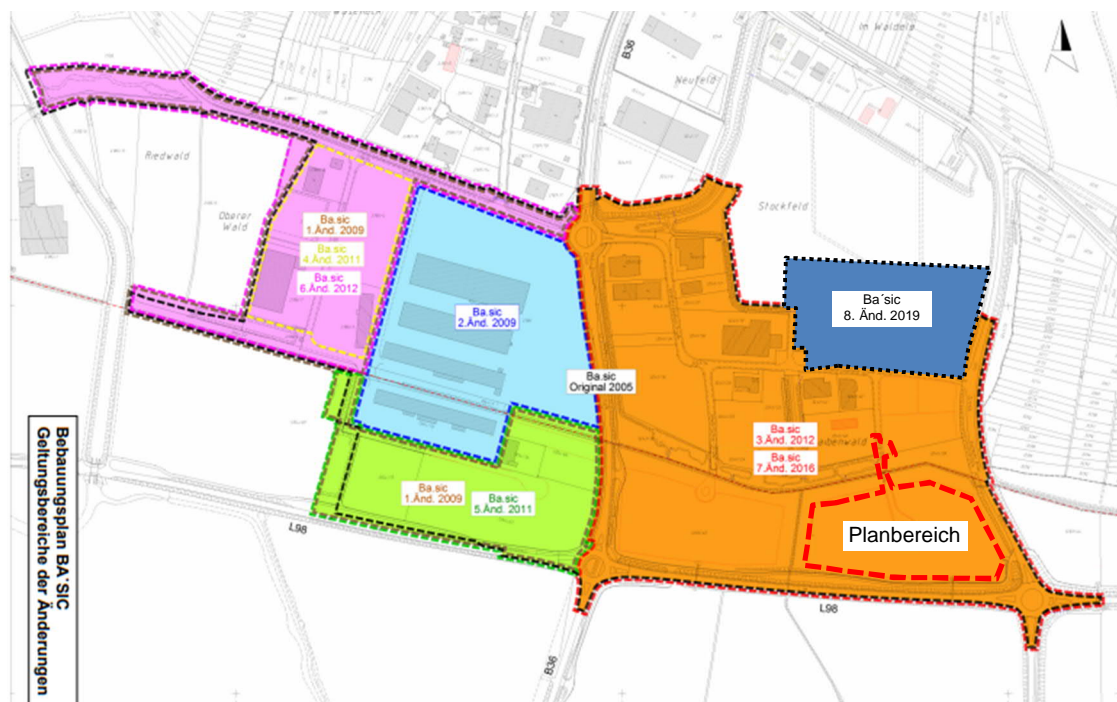


Abb. 1: Grundlage: Übersicht der Änderungen im Baugebiet "ba´sic"; Stadt Kehl

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan ist somit nicht genehmigungspflichtig.

IV. Übergeordnete Planungen

Die vorhandenen Planungen bzw. Untersuchungen bilden die Grundlagen für die weiteren Entwicklungen bzw. Konkretisierungen auf den nachfolgenden Planungsebenen.

IV.1. Regionalplan Südlicher Oberrhein

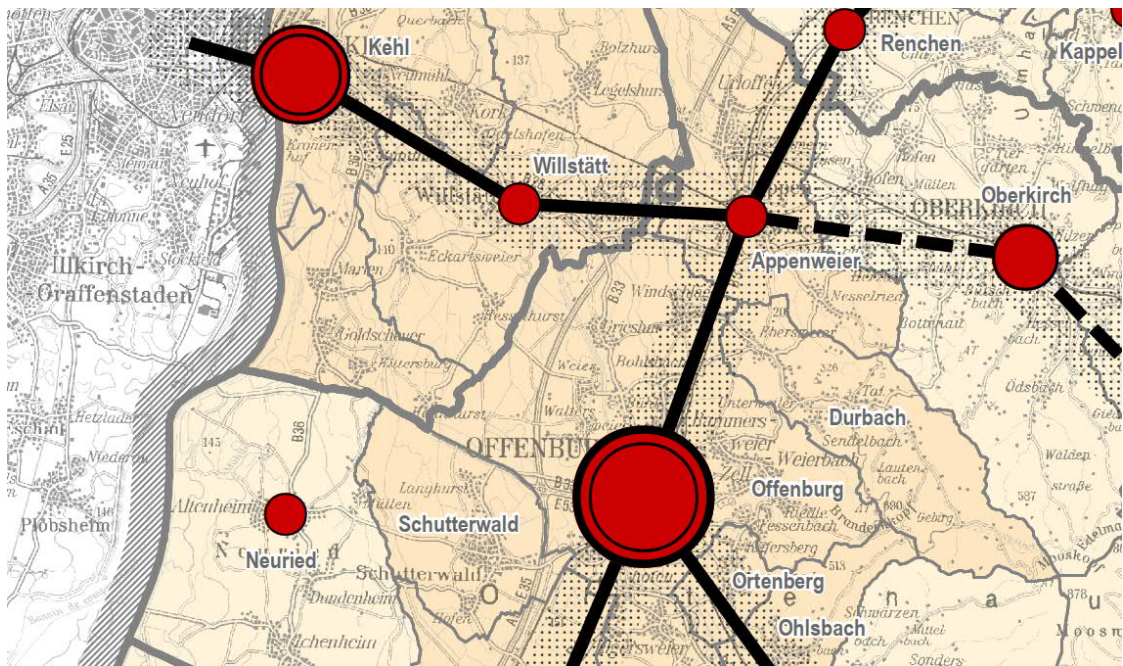


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein; Stand: 15.09.2017

Der Planbereich liegt unmittelbar an der südlichen Mittelbereichsgrenze des Mittelzentrums Kehl. Die angrenzende Gemeinde Neuried auf deren Gemarkung der Planbereich liegt, ist als Kleinzentrum, das Gebiet als Ländlicher Raum im engeren Sinne gekennzeichnet.

Die Stadt Kehl, als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe ist in der Kategorie B geführt, die Gemeinde Neuried ist in der Kategorie C geführt.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

IV.2. Bestehender Flächennutzungsplan

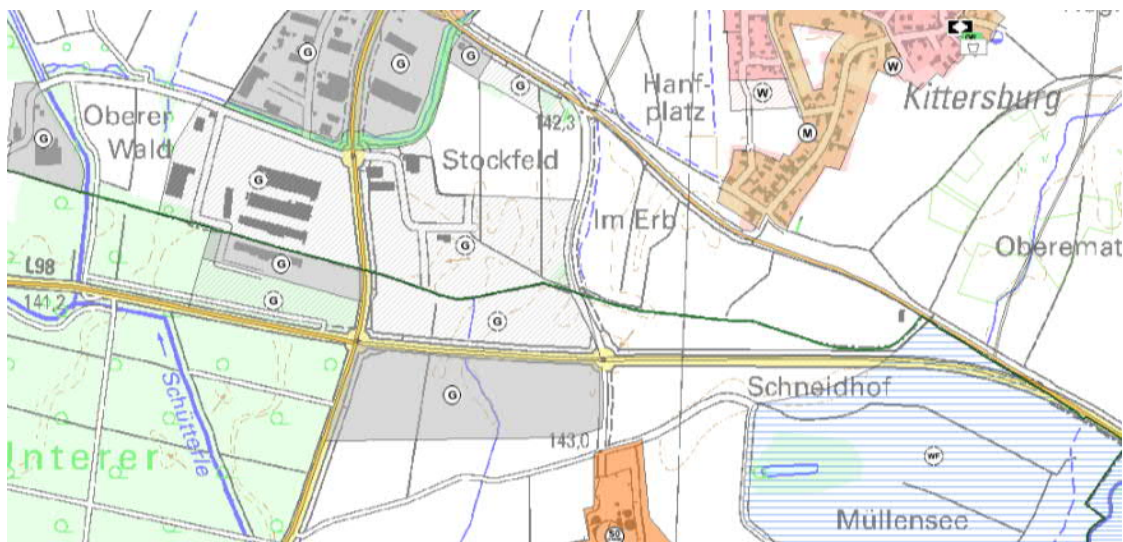


Abb. 3: Abbildung 1: Auszug aus dem Geoportal Raumordnung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; Internetabfrage vom 26.11.2019

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried ist das Plangebiet als geplante Gewerbefläche verzeichnet. Der daraus entwickelte Bebauungsplan "ba´sic" wurde erstmalig 2005 rechtskräftig. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

IV.3. NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte¹



Abb. 4: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 26.11.2019

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Offenlandbiotop (Hecken und Feldgehölze S Goldscheuer). Es wird durch die Anlage der Erschließungsstraße tangiert. Die Planung wird in diesem Bereich aber nicht geändert. Eingriff- und Ausgleich wurden bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes ermittelt und Maßnahmen entsprechend festgesetzt.

Am Rande aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt das Offenlandbiotop (Feldhecken - Gewinn 'Kasperwald' N(E) Altenheim). Dieses Biotop wird von der Planung nicht tangiert.

V. Vorhandene Untersuchungen / Rahmenbedingungen

V.1. Militärische Altlasten / Kampfmittel

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Interkommunaler Gewerbepark ba´sic" eine multitemporale Luftbildauswertung hinsichtlich möglicher Kampfmittelbelastungen als Folge militärischer Einwirkungen im Zeitraum zwischen dem 26.12.1944

¹ Siehe auch Umweltbericht in der Anlage zur Begründung

und 14.05.1945 vorgenommen. Die Auswertung hat Anhaltspunkte ergeben, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. (Nähere Informationen im Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 25.09.2003, Aktenzeichen: 14.1-1115.8/OG-2019)

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

V.2. **Sonstige Altlasten**

Im Geltungsbereich liegen, nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

V.3. **Störfallbetriebe**

Das Biomassekraftwerk Neuried ist in der Liste der Störfallbetriebe im Ortenaukreis aufgeführt und gilt nach §2 der Störfallverordnung der 12. BImSchV als Betriebsbereich der unteren Klasse, es gelten entsprechend die Grundpflichten des ersten Abschnittes der 12. BImSchV. Nach dem Konzept des Betreibers, der badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG, Freiburg, zur Verhinderung von Störfällen können Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes der Anlage außerhalb des Betriebsbereiches (der Grundstücksgrenzen) keine relevanten nachteiligen Auswirkungen verursachen. Es sind somit keine weiteren Vorkehrungen für das Plangebiet zu treffen.

V.4. **Denkmalschutz / Archäologische Funde**

Im Plangebiet liegen nach dem vom Landesdenkmalamt herausgegebenen archäologischen Stadtkataster Kehl keine Flächen innerhalb des Interessenbereichs der Archäologischen Denkmalpflege. Dennoch können im gesamten Plangebiet archäologische Funde auftreten (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.). Dies ist umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

V.5. **Grundwasserschutz**

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Neuried / Kehl verläuft großräumig parallel zum Rhein in nördlicher Richtung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 400 m nordöstlich bzw. ca. 300 m nördlich der Grundwassermessstellen 131/065-0 und 136/065-5.

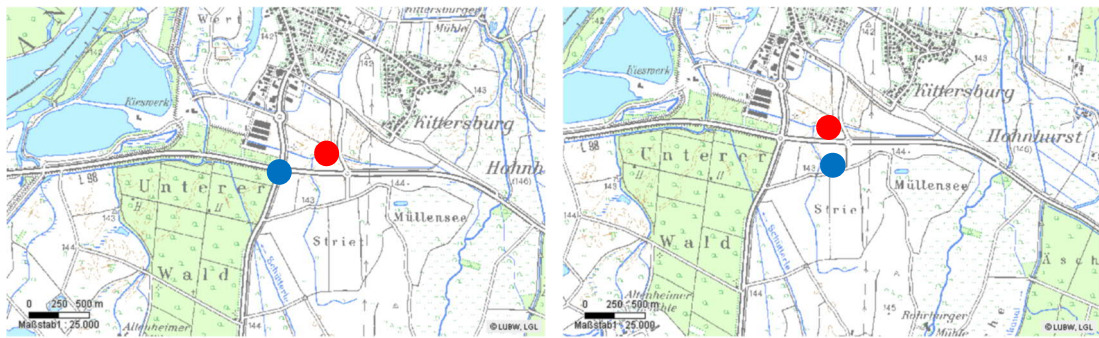


Abb. 5: Standorte der Grundwassermessstellen 131/065-0 und 136/065-5 (rot: Plangebiet, blau: Pegel)

Die Werte für die beiden Grundwassermessstellen sowie die daraus ermittelten Werte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Grundwasser- messstelle	niedrigster Grundwasser- stand	mittlerer Grundwasser- stand	höchster Grundwasser- stand	mittlerer höch- ster Grundwasser- stand (bez. auf die letzten 10 Jahre)
131/065-0	140,38 m ü. NN	141,23 m ü. NN	142,46 m ü. NN	141,92 m ü. NN
Plangebiet	140,87 m ü. NN	141,54 m ü. NN	142,66 m ü. NN	142,10 m ü. NN
136/065-5	141,36 m ü. NN	141,85 m ü. NN	142,85 m ü. NN	142,28 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 (GOK) ausgegangen werden muss.

Der bekannte höchst gemessene Grundwasserstand stellt einen Montagswert dar, d. h., dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist. Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Im Fall eines Retentionsbetriebes beim Kulturwehr Kehl / Straßburg und der Polder Altenheim in Verbindung mit einem stärkeren Niederschlagsereignis muss damit gerechnet werden, dass die Grundwasserstände die Geländeoberkante erreichen.

V.6. Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen. Der Großraum Neuried / Kehl ist mit seiner Lage an Schutter, Kinzig und Rhein und unweit der beiden Rhein-Polderflächen in Neuried-Altenheim ein besonders kritischer Punkt. Mit einem aufwändigen Sanierungsprogramm wurden viele Deiche im Ortenaukreis in den letzten Jahren von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg (Gewässer 1. Ordnung) saniert.

Das Kulturwehr Kehl/Straßburg und die Polder Altenheim sind in Baden-Württemberg die ersten Anlagen zur Hochwasserrückhaltung am Oberrhein und gehören zum Integrierten Rheinprogramm (IRP). Das IRP hat zum Ziel, neben dem Hochwasserschutz auch die verlorengegangene naturnahe Auelandschaft wiederherzustellen. Das Planungsgebiet liegt jedoch außerhalb des Auswirkungsbereiches der Hochwasserschutzanlagen Kulturwehr Kehl/Straßburg und Polder Altenheim.



Abb. 6: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 26.11.2019

Die vom Land Baden-Württemberg erstellte Hochwassergefahrenkarte weist für das Plangebiet keine Überflutungsfläche aus. Es sind deshalb keine weiteren Vorkehrungen zu treffen.

V.7. Gewässer

Westlich, außerhalb des Geltungsbereiches grenzt ein Gewässer 2. Ordnung ("Strietgraben") an das Plangebiet. Das Gewässer wird durch die Planung nicht tangiert.

V.8. Umweltbelange

Auf dem zu überplanenden Grundstück befindet sich derzeit eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Bei einer Bebauung ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

V.9. Bepflanzung / Eingriff - Ausgleich

Im Bebauungsplan waren, entlang der Erschließungsstraße zwischen den privaten Stellplätzen Baumpflanzungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Durch die Verlegung der Wendeanlage und die Verkürzung der Erschließungsstraße ist das innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr möglich. Die Baumpflanzungen werden aber in gleicher Anzahl in den Pflanzgebieten zur

Randeingrünung (pfg 1 und pfg 4) neu festgesetzt, so dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz unverändert bestehen bleibt. Weitere nennenswerte Eingriffe in bisher festgesetzte Grünflächen sind nicht vorgesehen.

V.10. **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt über das, überwiegend bereits bestehende Straßennetz des Gewerbeparks "ba´sic". Es ist ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aufnehmen zu können.

Ursprünglich waren im Bebauungsplan entlang der Straßen Stellplätze auf privatem Grund vorgesehen, die von den zugehörigen Betrieben auf die Zahl der zu schaffenden notwendigen Stellplätze angerechnet werden dürfen. Die Stellplätze sollten in erster Linie die Funktion von Besucherstellplätzen übernehmen, und den größten Teil des zu erwartenden betriebsfremden Pkw Verkehrs aufnehmen. Ein Teil dieser Stellplätze entfällt durch die Verkürzung der Erschließungsstraße und die Verlegung der Wendeanlage. Da die notwendigen Stellplätze durch die Planänderung aber nicht verringert werden, wird auch die Gesamtanzahl der Stellplätze nicht verringert. Von einer ausreichenden Anzahl kann somit weiterhinausgegangen werden. Eine Änderung der schriftlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

V.11. **Ver- und Entsorgung**

Gas / Wasser / Strom / Medien:

Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert. Alle erforderlichen Versorgungsleitungen sind im angrenzenden Straßennetz vorhanden.

Schmutz-/Regenwasser:

Der Gewerbepark "ba´sic" wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Hierbei werden betriebliche Schmutzwässer, schädlich belastetes Oberflächenwasser und nicht schädlich belastetes Oberflächenwasser jeweils getrennt erfasst und entsprechend ihres Verschmutzungsgrades entsorgt.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden durch die Planänderung nicht tangiert.

V.12. **Immissionen**

Lärm / Geruch / Feinstaub (PM 10)

Die Flächennutzung und -verteilung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes im Geltungsbereich nicht relevant verändert, deshalb werden auch die immissionsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes durch die Planänderung nicht tangiert.

VI. **Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes und die Ansiedlungsmöglichkeit eines ortsansässigen Gewerbebetriebes geschaffen.

VII. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Da von den Änderungen der 9. Änderung nur die zeichnerischen Festsetzungen betroffen sind, bleiben die textlichen Festsetzungen der 7. Änderung in der Fassung vom 07.10.2016 in Kraft, die weitgehend den textlichen Festsetzungen der 3. Änderung entsprechen.