BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "GRÜNMATTEN NORD" ORTSTEIL BIENGEN DER GEMEINDE BAD KROZINGEN, LANDKREIS BREIGAU-HOCHSCHWARZWALD

1 Notwendigkeit und Anlass der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Grünmatten Nord“ wurde im Jahr 2003 zum Neubau eines Speditionsterminals der Firma Schenker Deutschland AG aufgestellt und auf deren spezifischen Nutzungserfordernissen und baulichen Anforderungen ausgerichtet. Neben der westlich (vor Kopf) vom Wendehammer der Elsässer Straße gelegenen Fläche (jetzt Lgb.Nr. 1146/2) hat die Fa. Schenker auf nördlich vom Wendehammer gelegene Flächen (jetzt Lgb.Nr. 1146/3) optiert um spätere bauliche Erweiterungen des Speditionsterminals vornehmen zu können. Die Optionsfläche wurde ebenfalls in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, jedoch im Gegensatz zur westlichen Hauptfläche nicht für den Speditionsbetrieb genutzt. Die Kaufoption, die die Stadt der Fa. Schenker gewährt hat, ist seit längerem abgelaufen. Die Firma Schenker sieht keinen Bedarf für eine Erweiterung in das östlich optierte Grundstück hinein, da auf ihrem Bestandsgrundstück noch ausreichende Flächenreserven für etwaige bauliche Ergänzungen vorhanden sind.

Die Änderung ist notwendig, um die auch im Bereich des östlichen Flurstücks 1146/3 bisher ausschließlich auf die Spedition ausgerichtete Planung so abzuändern, dass hier die Ansiedlung von Gewerbebetrieben allgemeiner Art im Sinne von §8 BauNVO möglich wird.

Anlass der Änderung sind die bei der Wirtschaftsförderung Bad Krozingen vorliegenden zahlreichen Anfragen von Gewerbetreibenden auf Erwerb eines gewerblich nutzbaren Grundstücks, so dass es notwendig ist, alle hierfür geeigneten kurzfristig verfügbaren Grundstücke zu aktivieren. Dies betrifft in besonderem Maße das vollständig erschlossene und bislang für die Erweiterung des Speditionsterminals der Fa. Schenker vorgehaltene Grundstück, dass derzeit noch landwirtschaftlich als zwischen Gewerbebetrieben eingeschlossene Pachtfläche genutzt wird.

2 Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel der Änderung ist die Öffnung des bisher eng auf den Speditionsbetrieb ausgerichteten Baurechts für eine allgemein gewerbliche Nutzung.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Gebietsrand des ursprünglichen Planbereiches zwischen den Betrieben Schenker und Rittal. Der Ursprungsplan wiederum liegt am nordwestlichen Ortsrand von Biengen. Die Lage des Änderungsbereiches im Verhältnis zum Gesamtgebiet ist dem Übersichtslageplan zu entnehmen.

Das Plangebiet ist eben, die Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. Es ist gemeinsam mit den anschließenden Gewerbeflächen gegen Hochwasser umwallt, es liegt in Bezug auf die südliche Erschließungsstraße rund 2 m tiefer.

4 Übergeordnete Planungen

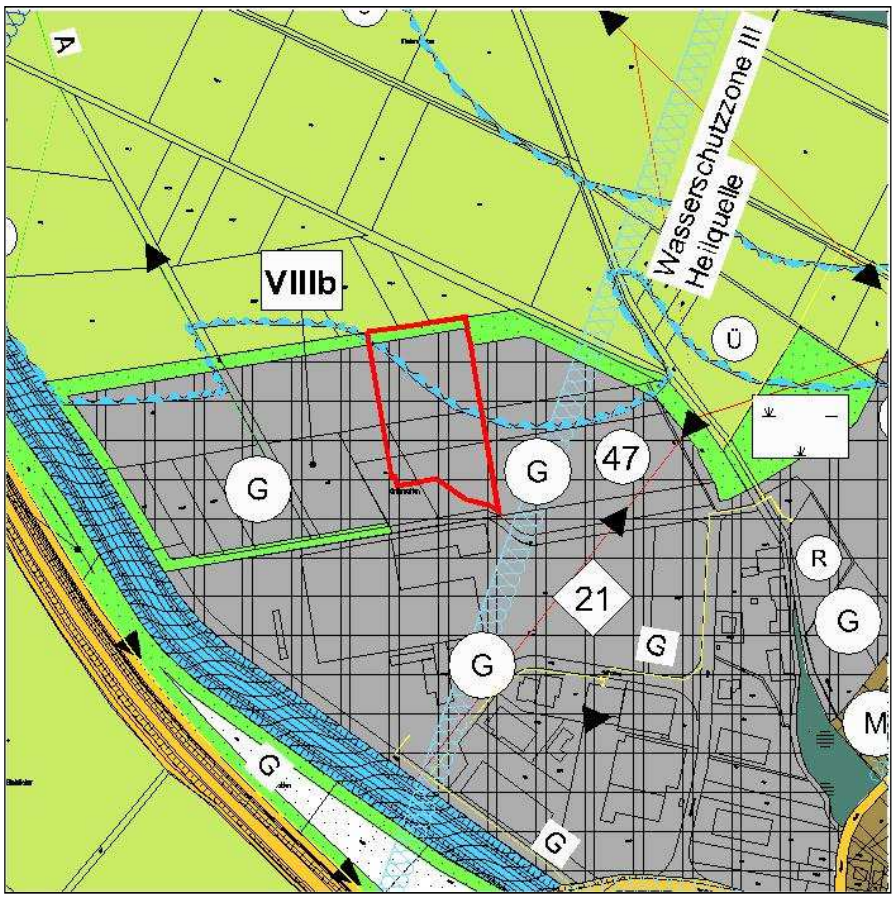
Übergeordnete Planungen sind nicht berührt. Konflikte zu höherrangigen Fachplanungen, hier: Hochwasserschutz, konnten im Zuge der Ursprungsplanung ausgeräumt werden. Die Lage des Änderungsgebietes im Bereich des hier für die Möhlin ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes wurde durch den Ausgleich des verlorengehenden Retentionsvolumens und entsprechende bauliche Festsetzungen und Maßnahmen im Plangebiet selbst berücksichtigt.

Weiterhin wurde durch Ertüchtigung des Hochwasserdammes entlang des Neumagens (Gewässer 1. Ordnung) durch das Regierungspräsidium Freiburg im Laufe diesen Jahres die gesamte hier anliegende Gewerbefläche „Grünmatten“ einschließlich „Grünmatten Nord und Ost“ von extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) wie Hochwasser mit 100-jährlicher Widerkehr (HQ_{100}) freigestellt. Die entsprechende Hochwasserkartierung wird noch angepasst werden.

5 Einfügung in die Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist unverändert zum ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

<u>Planauszug FNP mit Eintrag Geltungsbereich der 1. Änderung (rote Linie):</u>



6 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB vorgenommen. Die Änderung dient mit der Anpassung der zulässigen Nutzungsart der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der Schaffung von Arbeitsplätzen in Bad Krozingen.

Die zulässige Grundfläche des Änderungsbereiches beträgt 7.449 m². Der in §13a (1) Ziffer 1 BauGB genannte Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 m² wird in jedem Fall eingehalten.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang nach §13a BauGB aufgestellt oder geändert werden oder wurden, liegen nicht vor.

Zudem begründet die Änderung kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (europäische FFH oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Es bestehen auch keine Anhaltpunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit ist die Voraussetzung für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB gegeben.

In dem bisher einheitlich auf die Fa. Schenker als Investor ausgerichteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grünmatten Nord“ wird eine Aufteilung vorgenommen in den westlichen Hauptteil des eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes und das im Ostbereich gelegene Flurstück 1146/3. Letzteres wird nunmehr als gemäß §12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche abgeändert. Zur Verdeutlichung ist diese einbezogene Fläche im Deckblatt zum Zeichnerischen Teil entsprechend umrandet. Soweit für dieses Grundstück bisher Festsetzungen, die über den Ermächtigungsrahmen nach den §§9 und 9a BauGB hinausgehen getroffen wurden, werden diese geändert bzw. als örtliche Bauvorschriften inhaltsgleich neu erlassen. Im Übrigen finden die bisherigen Bebauungsvorschriften auch im Änderungsbereich weiterhin Anwendung.

Da für den ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfängliche Ausgleichsmaßnahmen sowohl zum Natur- und Bodenschutz als auch zum Hochwasserschutz bilanziert und durchgeführt wurden, wird - zum Erhalt des Sinnzusammenhangs und der Nachvollziehbarkeit - der Ursprungsbebauungsplan selbst geändert und auf eine separate Neuaufstellung oder Eingliederung in den benachbarten - herkömmlichen - Bebauungsplan „Grünmatten Ost“ verzichtet.

7 Erschließung

Die Erschließung ist vollständig vorhanden und bleibt unverändert.

8 Hochwasserschutz

Wie bereits unter Ziffer 4 dargelegt, sind alle äußeren Umwallungen hergestellt, so dass ein entsprechender Schutz vor Hochwasser auch für den Änderungsbereich besteht.

9 Lärmschutz

Die schalltechnischen Auswirkungen der auf der gesamten Baufläche des ursprünglichen Plangebietes vorgesehenen Spedition wurden durch ein entsprechendes Gutachten vom März 2003 im Zuge der Erstaufstellung des Bebauungsplanes untersucht. Im Ergebnis wurden für den Planbereich alle Wohnungen - auch Betreiberwohnungen - ausgeschlossen und maximale immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) für den Nachtzeitraum festgesetzt.

Der Ausschluss von Wohnungen wird für das Flurstück Nr. 1146/3 übernommen bzw. im übrigen Bereich unverändert belassen. Der bisher festgesetzte nächtliche IFSP bleibt für das Industriegebiet (GI) für Speditionen unverändert - Im Bereich des Flurstücks Nr. 1146/3 wird ein Gewerbegebiet festgesetzt dessen zulässiger Nachtwert unter den bisher dort festgesetzten IFSP liegt, so dass für dieses Grundstück keine weitere Begrenzung mehr erforderlich ist. Insgesamt sinkt dadurch die auf die Umgebung einwirkende Maximallärmbelastung. Da insoweit eine Verbesserung eintritt, kann daher auf weitere Untersuchungen verzichtet werden.

10 Änderungen

Die 1. Änderung erfolgt als Deckblattänderung. Weiterhin werden die Bebauungsvorschriften ergänzt und die für das Flurstück Nr. 1146/3 relevanten gestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften neu gefasst.

10.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist so gewählt, dass sowohl das vom Speditionsbetrieb nicht mehr optierte Flurstück Nr. 1146/3 (Kern der Änderung) als auch die westliche Randzone des Vorhabengrundstücks 1146/2 erfasst ist. Letzteres dient dazu die Randeingrünung des Speditionsgrundstückes sinngemäß an dessen endgültigen Grundstücksrand zu verschieben und dauerhaft zu sichern. Weiterhin ist der nördliche Damm- und Wegebereich miteingeschlossen. Hier ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen, es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme, die dazu dient, die Lesbarkeit des Planes bzw. der dort vorliegenden Planeinträge zu erhalten.

10.2 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird für das frei gewordene Flurstück Nr. 1146/3 von bisher Industriegebiet (GI) für Speditionen nach §12 (3) BauGB umgestuft in Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO mit einer entsprechenden allgemeinen Zulässigkeit von jetzt nur Gewerbebetrieben. Wegen den Auswirkungen der

umgebenden Betriebe auf das umgestuft Grundstück bleibt es unverändert beim Ausschluss von sonst in der Ausnahme zulassungsfähigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Für alle anderen Flächen des Änderungsbereiches bleibt die Art der Nutzung unverändert.

10.3 Maß der Nutzung

Wie bisher wird nur die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Für das freigewordene Flurstück Nr. 1146/3 wird das Hauptmaß der Grundflächenzahl von bisher 0,4 auf 0,8 angehoben, da bei herkömmlichen Gewerbebetrieben anstelle größerer Stellplatzflächen einer Spedition eher Hauptnutzungen in Form von Hallen und anderen Gebäuden zu erwarten sind.

Im Gegenzug wird für dieses Grundstück die sonst zugelassene erhöhte Gesamtgrundflächenzahl (§19 (4) Satz 2 und 3) von bisher 0,88 auf die Standardregelung des §19 (4) Satz 2 = 0,8 zurückgeführt. Maßgebend ist hierbei, dass der für den konkreten Speditionsbetrieb bestehende Mehrbedarf aus den Stellplatz-, Aufstell- und Rangierbereichen für herkömmliche Gewerbebetriebe nicht ersichtlich ist.

Für alle anderen Flächen des Änderungsbereiches bleibt das Maß der Nutzung unverändert.

Die zulässige maximale Gebäudehöhe wird für Flurstück Nr. 1146/3 entsprechend dem benachbarten Bebauungsplan „Grünmatten Ost“ von bislang 14,0 m für Hauptgebäude auf 12,5 m abgesenkt. Dies dient der besseren landschaftlichen Einbindung.

10.4 Überbaubare Flächen und Fläche für Stellplätze

Zur Sicherung der Eingrünung des Speditionsbetriebes an seinem nunmehr endgültigen Ostrand (Flurstück Nr. 1146/2) wird die dort bisher durchgehende überbaubare Fläche aufgetrennt, so dass dem 5 m breiten Pflanzstreifen eine jeweils 3 m breite Stellplatzfläche vorgelagert wird bevor die überbaubare Fläche wieder mit Baugrenzen geschlossen wird. Die gewählte Anordnung sichert dem Grün einen ausreichenden beidseitigen Entwicklungsraum.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 1146/3 wird zur nördlichen Eingrünung analog verfahren, damit vergrößert sich das Baufeld dort um ca. 8 m gegenüber dem bisherigen Stand. Weiterhin wird das Baufeld bis zur östlichen Grundstücksgrenze von Flurstück Nr. 1146/3 geführt und hält entlang der Elsässer Straße einen Abstand von 3 m ein.

Die bislang am Ostrand des Geltungsbereiches aus der Konzeption der Spedition vorgesehene Stellplatzanordnung und Umfahrt entfällt zugunsten einer besseren Bebaubarkeit des Grundstückes mit Hauptanlagen. Die Umstellung ist im Sinne der für das Grundstück nunmehr geltenden Angebotsplanung und einer optimalen betrieblichen Nutzbarkeit geboten.

10.5 Flächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträuchern auf privaten Freiflächen

Die im Zeichnerischen Teil innerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden (einschließlich der Eingrünung zur Elsässer Straße) vom früher vorgesehenen Ostrand des Speditionsgrundstückes räumlich an den nunmehr endgültigen Ostrand des Betriebsgrundstückes verlegt. Damit wird die bereits angelegte Bepflanzung nachvollzogen. Da andererseits die damit entfallende Fläche für Bäume und Sträucher im Gegenzug nicht bepflanzt wurde, ergeben sich daraus keine grünordnerischen oder naturschutzfachlichen Verluste. Dabei bleibt die grundlegende zahlenmäßige Verpflichtung der Begrünung privater Freiflächen unverändert, diese bezieht sich auf die Grundstücksfläche selbst (1 Baum und 25 Sträucher je 400 m² Grundstücksfläche).

10.6 Örtliche Bauvorschriften

Die auf der Grundlage von §12 (3) BauGB getroffenen Festsetzungen zu Böschungen und Stützmauern und zum Bodenaushub werden für die nach §12 (4) BauGB einbezogene Fläche als örtliche Bauvorschriften nach LBO inhaltsgleich neu erlassen.

11 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild – Bewertung und Abwägung nach §1 (6) Nr. 7 und §1a BauGB

Es handelt sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Es besteht Baurecht. Aus dessen Anpassung sind keine maßgeblichen Veränderungen gegenüber dem bisher beurteilten naturschutzrechtlichen oder bodenschutzrechtlichen Belangen erkennbar. Dies gilt in analoger Weise auch hinsichtlich des Artenschutzes. Eine nähere Beurteilung der Schutzgüter wie des Artenschutzes durch einen Fachplaner ist den beigefügten Belangen des Umweltschutzes mit Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (SaP) zu entnehmen.

12 Umweltprüfung und Umweltbericht

Es liegen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vor. In Anwendung von §13a (2) i.V. mit §13 (3) BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, ebenso von der Zusammenfassenden Erklärung.

13 Städtebauliche Daten

13.1 Änderungsbereich

Industriegebiet Spedition	887 m²	8,44 %
Gewerbegebiet	8.868 m²	84,34 %
öffentliche Grünfläche	430 m²	4,09 %
Verkehrsfläche	329 m²	3,13 %
Geltungsbereich	10.514 m²	100,00 %

13.2 Veränderte Flächenbilanz für den Gesamtplan

	alt		neu	
Industriegebiet Spedition	39.809 m²	80,99 %	30.941 m²	62,95 %
Gewerbegebiet	0 m²	0 %	8.868 m²	18,04 %
öffentliche Grünfläche	6.635 m²	13,50 %	6.635 m²	13,50 %
Verkehrsfläche	2.710 m²	5,51 %	2.710 m²	5,51 %
Geltungsbereich	49.154 m²	100,00 %	49.154 m²	100,00 %

14 Kosten und Finanzierung

Aus der Bebauungsplanänderung ergeben sich für die Stadt Bad Krozingen keine weiteren Bau- oder Erschließungskosten.

15 Beabsichtigte Maßnahmen

Die Bebauungsplanänderung soll die rechtliche Grundlage bilden für:

- die Erschließung,
- die Umlegung bzw. Grenzregelung und
- die Bebauung.

Freiburg, den 29. Juli 2019

Bad Krozingen, den 29. Juli 2019

..... Siegel .....

Die Planer

Bürgermeister Volker Kieber

ARBEITSGEMEINSCHAFT BRENNER • THIELE
Freie Architekten und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg