

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Bestehender Bebauungsplan „Vollenburg-West“	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	INHALTE DER ÄNDERUNG	6
2.1	Zeichnerische Teil (Deckblatt)	6
3	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	8
4	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	9
5	BODENORDNUNG.....	9
6	KOSTEN.....	10
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Vollenburg-West“ auf der Gemarkung Kleinkems wurde im Jahr 2011 rechtskräftig und im Jahr 2019 erstmals geändert.

Bereits im Jahr 2020 stellte die Unternehmensgruppe ALDI SÜD eine Bauvoranfrage zur Ansiedlung eines ALDI-Discounters sowie eines dm-Drogeriemarkts auf dem Flurstück 3187/8. Die Bauvoranfrage wurde positiv beschieden und diente als Grundlage für die weiteren Überlegungen zur Bebauungsplanänderung.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan ursprünglich keinen Anschluss an die Kreisstraße K 6347 vorsah, wurde zur Erschließung der geplanten Märkte eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro dwd Diemer Wackenhuth Diewald durchgeführt. Eine zunächst angedachte Kreisverkehrslösung wurde aufgrund des hohen Flächenbedarfs verworfen. Stattdessen sieht die aktuelle Planung eine Aufweitung der K 6347 zur Einrichtung einer Linksabbiegerspur sowie einen einfachen Anschluss an die Rheinstraße vor.

Um für dieses Vorhaben das erforderliche Planungsrecht zu schaffen, muss der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Vollenburg-West“ entsprechend geändert werden.

Des Weiteren soll eine südlich angrenzende Teilfläche in den Änderungsbereich einbezogen werden. Dies betrifft das Mischgebiet (MI) im qualifizierten Teil des bestehenden Bebauungsplans.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Ziel der Planung ist im Wesentlichen:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich durch Aktivierung innerörtlicher Potenziale
- Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung und Infrastruktur

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Kleinkems der Gemeinde Efringen-Kirchen. Der ca. 1,88 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 3187/8 und 1154/43 vollständig, sowie die Flurstücke Nrn. 3228, 3187 und 3228/1 anteilig. Der Änderungsbereich grenzt im Westen an die Kreisstraße K 6347, im Osten an die Rheinstraße, die durch angrenzende Wohn- und Gewerbegrundstücke begrenzt wird. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an Streuobstbestände und im Süden an die Fortführung der Rheinstraße sowie an das Flurstück Nr. 1185/2.

Das Plangebiet ist teils unbebaut, teils bereits gewerblich genutzt. Auf dem Flurstück 1154/43 befindet sich seit Mai 2023 das „LÖ Hotel“, das als Bestand erhalten bleibt. Die übrigen Flächen, insbesondere das derzeit unbebaute Flurstück 3187/8, bieten Potenzial für die geplante gewerbliche Entwicklung.



Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung,
Quelle: Eigene Darstellung mit Information von LGL 2025.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde zum überwiegenden Teil bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Lediglich im Süden wurde eine vergleichsweise kleine Fläche von einem Mischgebiet (MI) zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) umgewandelt (Hotelgrundstück). Die vorliegende Bebauungsplanänderung verändert die Art der baulichen Nutzung also nur minimal, sodass auch weiterhin von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden kann.

1.4 Bestehender Bebauungsplan „Vollenburg-West“

Der Bebauungsplan „Vollenburg-West“ wurde im Jahr 2011 rechtskräftig. Seit seinem Inkrafttreten wurde den Plan einmal geändert. Mit der 1. Änderung (Rechtskraft seit dem 02.10.2019) wurde die Art der baulichen Nutzung der Flurstücke 1154/7 und 1154/31 von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) in ein Mischgebiet (MI) geändert. Hierdurch änderte sich auch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,6.



1. Änderung des Bebauungsplans „Vollenburg-West“, Quelle: Geoplan Büro für Stadtplanung (ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da das Plangebiet Teil des bereits erschlossenen Siedlungsbereichs ist. Darüber hinaus stellt das Gebiet „Vollenburg-West“ eine Konversionsfläche dar, auf der früher ein Zementwerk betrieben wurde. Durch die Nachnutzung dieser vormals industriell genutzten Fläche wird ein Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich geleistet und eine Nachverdichtung innerhalb des Gemeindegebiets ermöglicht.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert deutlich unterschritten, da die Grundfläche auf ca. 8.160 m² festgesetzt ist.

Durch die Änderung werden auch keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Bebauungsplanänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgelöst werden.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf eine frühzeitige Beteiligung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

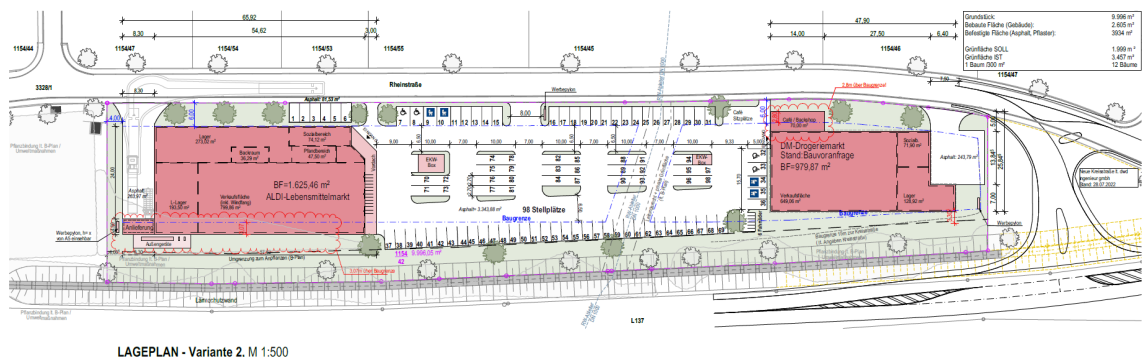
Verfahrensablauf

- ____.____.____ Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den 2. Änderung des Bebauungsplans „Vollenburg-West“ gem. § 2 (1) BauGB.
Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- ____.____.____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
____.____.____
- Anschreiben Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
vom ____.____.____
mit Frist bis
____.____.____
- ____.____.____ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Vollenburg-West“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

2 INHALTE DER ÄNDERUNG

2.1 Zeichnerische Teil (Deckblatt)

Für den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung wurde auf dem Flurstück Nr. 3187/8 die Ansiedlung von Aldi und dm geplant, die von der Gemeinde Efringen-Kirchen begrüßt wird und umgesetzt werden soll. Dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich weiterhin um eine Angebotsbaugebietenänderung und nicht um eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung handelt. Das bedeutet, dass sich die Baugrenzen zwar an der Hochbauplanung orientieren und die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) beibehalten wird, jedoch Spielräume für die weitere Ausgestaltung des Vorhabens bestehen.



LAGEPLAN - Variante 2, M 1:500

Städtebaulicher Entwurf Neubau eines Lebensmittelmarktes, Quelle: IFP2 Hangs GmbH (03.2025, ohne Maßstab)

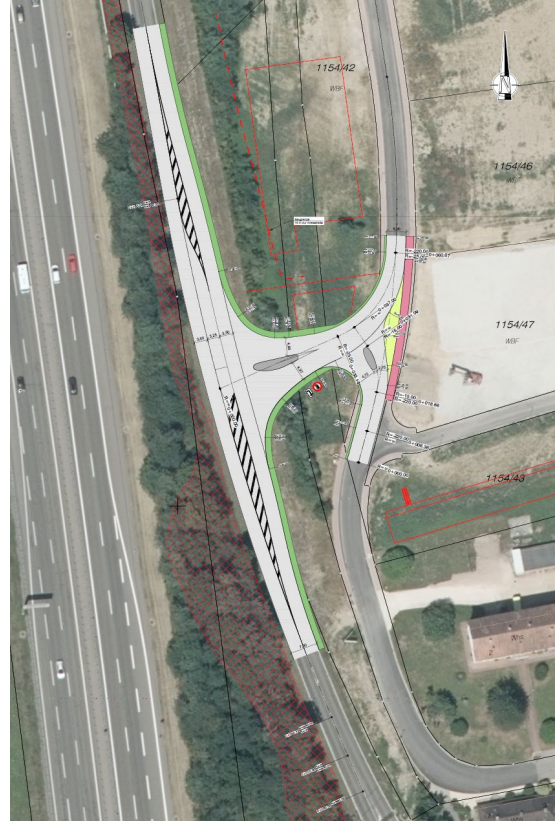
Der städtebauliche Entwurf sieht die Errichtung von zwei Gebäuden auf dem Flurstück Nr. 3187/8 vor: ein größeres Gebäude im nördlichen Bereich sowie ein kleineres im südlichen Teil des Plangebiets. Die zwischen den Gebäuden liegende Fläche ist für die Anordnung von Stellplätzen vorgesehen. Zur Umsetzung des Entwurfs werden die Baugrenzen entsprechend den vorgeschlagenen Gebäudeabmessungen angepasst. Dabei wird ein Mindestabstand von 15 m zur Fahrbahn als anbaufreie Zone der Kreisstraße K 6347 eingehalten.

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs, konkret auf dem Flurstück Nr. 1154/43, soll die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) geändert werden. Die bestehende Nutzung durch das Hotel bleibt hiervon unberührt. Aufgrund der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Lieferverkehre und Betriebsabläufe ist die Festsetzung eines Mischgebiets nicht geeignet. Die geänderte Gebietsausweisung ermöglicht eine gewerbliche Nutzung ohne wohnbezogene Einschränkungen und erlaubt höhere gewerbetypische Geräuschimmissionen gemäß den Vorgaben der TA Lärm.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Vollenburg-West“ sah ursprünglich keinen neuen Anschluss an die Kreisstraße K 6347 vor. Da die bestehende Erschließung jedoch umwegig über die Alte Weinstraße und Rheinstraße erfolgt, soll künftig ein direkter Anschluss an die Kreisstraße geschaffen werden. Dadurch kann die Attraktivität des Gewerbegebiets erheblich gesteigert werden. Für den geplanten Anschluss wurden durch das Ingenieurbüro dwd Diemer Wackenhuth Diwald aus Wehr-Brennet unterschiedliche Varianten geprüft.

Die zunächst vorgesehene Kreisverkehrslösung wurde zwischenzeitlich verworfen, da sie einen relativ hohen Flächenbedarf gehabt hätte. Stattdessen wird nun eine moderate

Aufweitung der K 6347 zur Schaffung einer Linksabbiegerspur sowie ein einfacher Anschluss an die Rheinstraße favorisiert. Hierzu liegt eine aktuelle Planung des genannten Ingenieurbüros vor. Der bestehende Lärmschutzwall muss an dieser Stelle unterbrochen werden. Er soll jedoch kompensierend nach Süden verlängert werden.



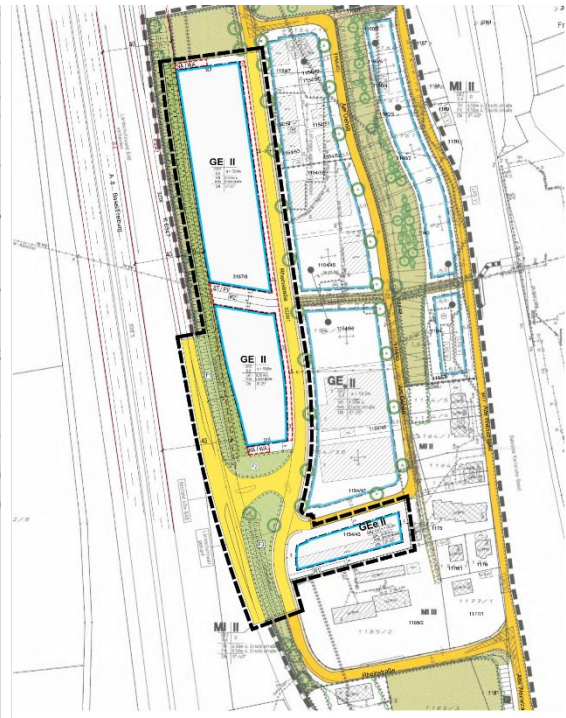
Anschlussvarianten von Rheinstraße und Kreisstraße K 6347, Quelle: dwd Diemer Wackenhuth Diewald (07.2022, ohne Maßstab)

Zur Umsetzung des vorgesehenen städtebaulichen Konzepts ist eine zeichnerische Anpassung des Bebauungsplans in Form eines Deckblatts erforderlich. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans ‚Vollenburg-West‘ in der Fassung der 1. Änderung im direkten Vergleich mit dem Deckblatt zur 2. Bebauungsplanänderung.

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens wird das Deckblatt mit einer entsprechenden Kennzeichnung (Fahne) auf den Bebauungsplan aufgebracht.



Ausschnitt aus dem BPL „Vollenburg-West“



Deckblatt 2. BPL-Änderung „Vollenburg-West“
(Stand: Offenlage)

3 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes, insbesondere die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans und etwaiger Änderungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich zu berücksichtigen.

Hierfür wurde vom Büro Decker GaLaPlan, Todtnauberg, ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung erarbeitet, der alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet; auf diesen wird im Detail verwiesen. Der Umweltbeitrag mit Anlagen wird der 2. Änderung des Bebauungsplans beigelegt und die Ergebnisse – soweit im Rahmen der Angebotsplanung festsetzbar – in die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans eingestellt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine Maßnahmenfläche (F1 im zeichnerischen Teil) festgesetzt, die den bestehenden Lärmschutzwall entlang der Flurstücke 3187 und 3187/8 umfasst. Zum Schutz der dort vorhandenen Vegetationsbestände sowie der nachgewiesenen Artenvorkommen ist während der Bauphase entlang der Nordgrenze des Plangebiets und entlang des Lärmschutzwalls ein stabiler Schutzzaun mit einer Höhe von mindestens 2 m zu errichten und über die Dauer der Bauarbeiten hinweg zu unterhalten. Sofern erforderlich, ist zusätzlich im unteren Bereich ein Reptilienschutzzaun anzubringen, um das Einwandern von Reptilien in den Eingriffsbereich wirksam zu verhindern.

Diese Maßnahme soll auf das Flurstück Nr. 3187 außerhalb des Geltungsbereichs ausgedehnt werden. Die Gemeinde Efringen-Kirchen stellt sicher, dass diese Fläche entsprechend dem Artenschutzkonzept gepflegt und weiterentwickelt wird.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist vorgesehen, den verbleibenden südlichen Abschnitt des Lärmschutzwalls über die geplante Zufahrt hinaus in südlicher

Richtung zu verlängern. Zudem sollen in diesem Bereich Habitatstrukturen für Reptilien geschaffen werden, da im Rahmen der Erschließung Vergrämnungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Maßnahme dient sowohl dem Artenschutz als auch der ökologischen Aufwertung. Sie ist Bestandteil der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation und wird im Artenschutzbericht als Maßnahmenfläche F3 ausgewiesen.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie (vorgezogene) Ausgleichmaßnahmen für die Artengruppen Reptilien, Insekten und Vögel umzusetzen.

4 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Für das Vorhaben im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Vollenburg-West“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durch Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans (Stand: 20.06.2025) durchgeführt. Grundlage waren die aktuellen Planungen zur Ansiedlung eines ALDI-Discounters und eines dm-Drogeriemarkts sowie die geänderte Erschließungssituation mit einem Anschluss an die Kreisstraße K 6347.

Die Untersuchung berücksichtigt den relevanten Straßenverkehrslärm sowie die bestehende und geplante bauliche Situation. Insbesondere wurde geprüft, ob die Nutzungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der geltenden Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm gewährleistet sind.

Zur Abschirmung der Verkehrsräusche besteht ein Lärmschutzwall entlang der Westgrenze. Eine Erhöhung des Walls auf 4,0 m wurde schalltechnisch untersucht, hätte jedoch lediglich eine geringe Pegelminderung von ca. 0,5 bis 1,5 dB(A) im Plangebiet zur Folge.

Durch die geplante Zufahrt wird der Lärmschutzwall im südlichen Bereich unterbrochen. Nach der derzeitigen Bewertung ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dies erhebliche negative Auswirkungen auf die östlich angrenzenden Gebiete haben wird. Zudem können die geplanten Gebäude eine zusätzliche Abschirmwirkung haben.

Des Weiteren ist es geplant, den südlich der Zufahrt verbleibenden Wall in südlicher Richtung zu verlängern. Zusätzlich werden dort Habitatstrukturen für Reptilien vorgesehen, da im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Vergrämnungsmaßnahmen erforderlich werden. Diese Maßnahme dient gleichzeitig dem Artenschutz und der ökologischen Aufwertung.

Der Schienenverkehr wurde ebenfalls in die Untersuchung einbezogen, wirkt sich jedoch mit einer Pegelerhöhung von unter 1 dB(A) nicht wesentlich auf das Plangebiet aus.

Die Einhaltung der schallschutzrechtlichen Anforderungen kann durch bauliche und funktionale Maßnahmen, insbesondere durch die Anordnung schutzbedürftiger Räume, sichergestellt werden. Für Räume, die dem Nachtschlaf dienen, wird empfohlen, mechanische Lüftungssysteme vorzusehen, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftaustausch sicherzustellen.

Hinsichtlich detaillierterer Aussagen wird auf die durchgeführte Untersuchung verwiesen, die den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung beigelegt ist.

5 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

6 KOSTEN

Die Kosten für die Planung, einschließlich der erforderlichen Fachgutachten, werden von der GEG Gemeindeentwicklungsgesellschaft Efringen-Kirchen getragen. Die notwendigen Erschließungskosten übernimmt der Planungsbegünstigte. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet (GE)	ca. 8.379 m ²
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca. 1.826 m ²
private Grünfläche	ca. 1.618 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 2.009 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 5.047 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 18.879 m²

Efringen-Kirchen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Carolin Holzmüller
Bürgermeisterin

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Efringen-Kirchen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Efringen-Kirchen, den

Efringen-Kirchen, den

Carolin Holzmüller
Bürgermeisterin

Carolin Holzmüller
Bürgermeisterin