

---

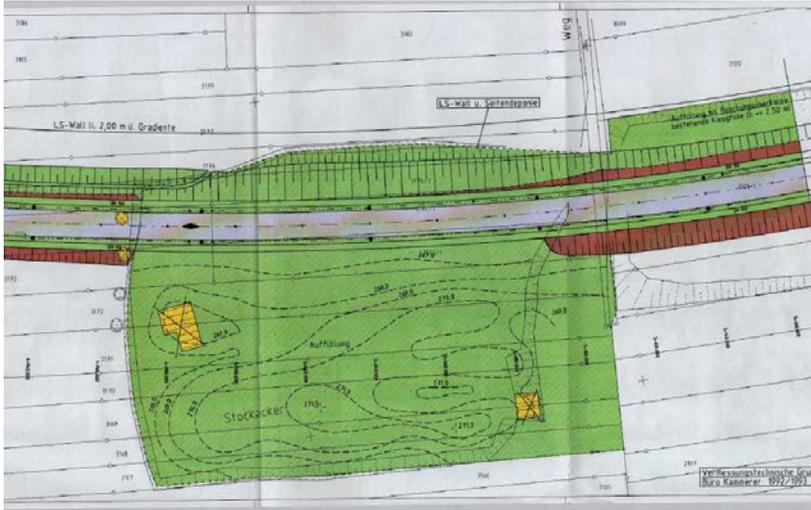
# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Stockacker“, Grenzach-Wyhlen

---

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
Frühzeitige Beteiligung vom 04.09.2017 bis 06.10.2017

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
1	<p><b>Bürger 1, Stellungnahme vom 26.09.2017</b>                      Es werde Einspruch gegen die Gemeinderats Beschlussvorlage 883/2017-Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB „Stockacker“ <u>und</u> die zweite punktuelle Änderung des FNP „Stockacker“ erhoben.</p> <p>Als Wohnungseigentümer in der Ritterstr. 58 in Grenzach-Wyhlen werde, gegen die geplante Zweite punktuelle Änderung des FNP „Stockacker“ hiermit Einspruch erhoben.</p> <p>Für den Einspruch würden folgende Argumente angeführt werden:</p> <p>1. Es werde angeführt, dass eine Verlagerung in ein bestehendes Gewerbegebiet „aus mangels Gebäuden dort die städtebauliche Struktur stören“ würde.</p> <p><b>Gegenargument:</b></p> <p>a) Im Gewerbegebiet befände sich schräg gegenüber der Firma Hortus ein Gelände, das nur als Lagerfläche diene. Dort stünde kein Gebäude stehen, siehe Anlage 1.</p> 	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt.</b>                      Genau diese aufgeführten Beispiele dokumentieren, warum sich eine reine Lagerfläche schlecht in ein Gewerbegebiet einfügt:                      Es ergibt sich keine geschlossene Siedlungsstruktur und auch die Ausnutzung der Fläche ist fraglich. Darüber hinaus hat sich bei einer Recherche gezeigt, dass derzeit keinerlei Flächen in den Gewerbegebieten verfügbar sind.                      Um sicherzustellen, dass sich im Gebiet keine weiteren über der vorgesehenen Lagernutzung ansiedeln, wurde der Gebietstypus auf ein Sondergebiet umgestellt; dies erlaubt eine engere Festsetzung der zulässigen Nutzungen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 1	<p>b) Gegenüber der Kletterhalle befinde sich die Firma fluid tech. Das Grundstück sei in etwa gleich groß wie das Gelände für die Firma Gersbacher. Dort würde auch nur ein Gebäude in ähnlicher Größe stehen, wie die Firma Gersbacher planen würde. Auch dort würde nur Material gelagert werden.</p>	
	<p>2. Es werde aufgeführt, dass "die heute durch die Firma Gersbacher genutzten Flächen zur Aufschüttung von Erdreich und später für Pflanzmaßnahmen benötigt" würde.</p> <p><b>Gegenargument:</b> In keinen Auswertungen seitens RP bzw. Straßenbauamt würde erwähnt werden, dass dieser Bereich für irgendwelche Ausgleichsmaßnahmen benötigt würde. Auch die Gemeinde stünde hier nicht in der Pflicht.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b> Siehe hierzu den Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der B34; die Planung mit Auffüllung und Ausgleich ist im Bebauungsplan-Entwurf nachrichtlich dargestellt und hier nochmals als Auszug übernommen:</p>  <p>Quelle: <a href="https://www.grenzach-wyhlen.de/de/Aktuelles/Aktuelle-Projekte/B-34-Umgehungsstra%C3%9Fe/Einzelpl%C3%A4ne-B34">https://www.grenzach-wyhlen.de/de/Aktuelles/Aktuelle-Projekte/B-34-Umgehungsstra%C3%9Fe/Einzelpl%C3%A4ne-B34</a></p>
	<p>3. Der Zufahrtsweg ab Gewerbestraße betrage 500 Meter. Dies sei ein landwirtschaftlich genutzter Fahrweg im entsprechenden Zustand, siehe Anlage 2. Dieser Weg würde nicht die Belastung von Lastkraftwagen, die bis zu 40 t wiegen, aushalten.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt.</b> Nach Rücksprache mit Rapp Regioplan wurde mitgeteilt, dass die Belastung durch Baufahrzeuge geringer ist als durch Traktoren. Der Weg ist grundsätzlich ausreichend tragfähig, es wird</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 1</p>	<p>Er weist jetzt schon durch die landwirtschaftlichen Fahrzeuge verursachte Schlaglöcher auf. Außerdem sei er an der schmalsten Stelle, von Grasrand zu Grasrand, nur 2,30 Meter breit, siehe Anlage 3. Dies würde auf die Dauer nicht so bleiben. Eine Wegverbreiterung würde zu Lasten der Grundbesitzer rechts und links vom Weg stattfinden. Dies käme einer Enteignung gleich.</p>  <p>Außerdem würde ein Nussbaum am Wegesrand stehen, dessen Äste sich in geringer Höhe über dem Feldweg befinden würden, siehe Anlage 4.</p>	<p>aber eine Regelung zwischen Gersbacher und der Gemeinde vereinbart, nach welcher der Weg durch das Bauunternehmen in gutem Zustand gehalten wird.</p> <p>Die Breite des Weges beträgt laut Kataster an der schmalsten Stelle 3,20 Meter; von daher kann von Enteignung keine Rede sein.</p> <p>Der Nussbaum wurde begutachtet. Alle größeren Äste befinden sich in einer Höhe von mehr als 4 Metern, sodass hindurchfahrende LKW diesen nicht beschädigen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 1		
	<p>4. Die Feststellung "Der neue Standort sei mit weniger Belastung für Anwohner verbunden" könnte bei Verlagerung abgeändert werden in: "... mit keiner Belastung für Anwohner verbunden".</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
	<p>5. Östlich an dem geplanten neuen Standort der Firma Gersbacher würden die Grundstücke Lgb.Nr. 3167 bis 3173 angrenzen. Der Zugang zu diesen Grundstücken würde bisher über den Feldweg erfolgen. Nun würde der Zugang durch die Firma Gersbacher abgeschnitten werden. Wie sollte nun der Zugang erfolgen?</p> <p>Im Umweltbericht von Anne Pohla, Dipl.-Ing. Freie Landschaftsarchitektin,</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Flurstücke werden künftig durch das RP genutzt; während der Bauphase wird das Grundstück der Firma Gersbacher überfahren, welche spätere Zufahrt geplant ist, muss die Straßenbauverwaltung des RP klären; die Fläche ist nicht Teil des Bebauungsplans.</p> <p>Der Umweltbericht lag im ersten Entwurf vor und wird zur Of-</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p>seien Fragen noch nicht beantwortet, z.B. unter Schutzgut Wasser: "Die Möglichkeiten der Versickerung, evtl. vorzuschaltende Reinigungsverfahren oder die nötige Ableitung über die Regenwasserkanalisation müssten geklärt werden".</p>	<p>fenlage nach Rücksprache mit den Trägern öffentlicher Belange ergänzt.</p>
<p>noch 1</p>	<p><b>Zusammenfassung</b>                      Wenn in unmittelbarer Nähe zum geplanten neuen Standort ein Gewerbegebiet bestünde, dann sollte dies auch entsprechend genutzt werden können. Andernfalls würde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Begründung bezüglich "Störung der städtebauliche Struktur" nicht haltbar sein</li> <li>• landwirtschaftlich genutztes Gelände einer Zweckentfremdung zugeführt werden</li> <li>• durch eine notwendige Wegverbreiterung Grundeigentümer enteignet werden</li> <li>• müsste ein schmaler Feldweg ausgebaut werden zu Lasten der Bürger</li> <li>• der Zugang zu Grundstücken nicht mehr gewährleistet sein</li> <li>• ein Nussbaum durch den Einfluss durch den Verkehr nicht standhalten und</li> <li>• der Umweltbericht auf ungeklärte Zustände hinweisen.</li> </ul>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>2</p>	<p><b>Bürger 2, Stellungnahme vom 25.09.2017</b>                       Identische Stellungnahme wie Bürger 1</p>	<p><b>Siehe Abwägungsvorschläge zu Stellungnahme Nr. 1.</b></p>
<p>3</p>	<p><b>Bürger 3, Stellungnahme vom 02.10.2017</b>                      Einspruch gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplans Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Stockacker". Einspruchsfrist bis 06.Oktober 2017.                       Hiermit werde Einspruch erhoben gegen die geplante 2. Änderung im Bebauungsplan Stockacker, Stand 11.07.2017. Es würde sich auf den</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b></p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch 3</p>	<p>Flächennutzungsplan bezogen werden, s. Anlage 1 und 2.</p> <p>1. Der Bauhof der Firma Gersbacher liege seit Jahrzehnten im Trassenbereich der inzwischen im Bau befindlichen B34 neu, d.h. es sei seit jeher klar gewesen, dass die Firma dort weichen müsse, wenn die Straße gebaut würde. So sollte man annehmen, dass in der im Anschluss an die Baugenehmigung für die B34 neu vorgenommenen neuen Flächennutzungsplanung für das Industriegebiet Fallberg Nord, selbstverständlich Ausweichflächen für so eine bereits dort bestehende Firma vorsehen würden, d.h. diese auf das geplante Industriebaugelände umsiedeln könne (s. Anlage 2, Stand 13.06.2016) Die Fa. Gersbacher nutze momentan Teile von Flurst. 3176, 3175/1,3177 411 , 317311 und 3172 und 3171 im Bereich der dort befindlichen ehemaligen Kiesgrube.</p> <p>2. Damit würde der Anspruch erfüllt werden. „Dem Unternehmen sollte Gelegenheit gegeben werden, in unmittelbarem Umfeld alternative Flächen zu nutzen.“ Damit wäre dann zur Schaffung dieser Flächen ... die Aufstellung eines Bebauungsplans" nicht erneut „erforderlich „ Und dass " ... ein größtenteils als offene Lagerfläche genutztes Grundstück die Ordnung im Gebiet" <b>nicht</b> "stören müsste (s. Planungsalternativen), könne man im bereits bestehenden Gewerbegebiet Fallberg an mehreren Stellen beobachten.</p> <p>Auch an jedem Standort im Planungsbereich des Gewerbegebiets Fallberg Nord gelte, dass "vom Betrieb keine großen Störungen weder von Wohngebieten ..... noch der Natur ... zu erwarten seien. „(zitiert nach Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Stockacker", Begründung, Stand 11.07.2017, S. 3 u. 4)</p>	<p>Das Gebiet Fallberg-Nord ist bis zum Termin der Flächeninanspruchnahme noch nicht verfügbar. In den übrigen Gebieten waren nach Recherche der Gemeinde keine Flächen verfügbar.</p>
	<p>2. Durch den Bau der Bundesstraße 34 neu würden in Grenzach-Wyhlen im Laufe der nächsten 3,5 Jahre dreißig Hektar landwirtschaftlicher Flächen verbraucht werden (s. Protokoll Planungswerkstatt B34). Im Gewinn Außerdem sei ein Baugebiet von mehreren Hektar Fläche geplant. Das in der Planungsphase befindliche Industriegebiet Fall-</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Für den Bau der B34 wurden im Rahmen des zugehörigen Bauleitplanverfahrens entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 3	<p>berg Nord würde noch einmal große Flächen verbrauchen und - noch bevor dieses angelegt sei- würden die Planung für neuen Flächenverbrauch im Außenbereich für die Umsiedlung der Firma Gersbacher weitergehen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen und damit aber auch Grün- und Freiflächen würden gerade im großen Stil verplant, verbaut, verdichtet, versiegelt werden.</p> <p>Es sei bekannt, dass es sich dabei um eine endliche Ressource handle, die sowohl für die Qualität der Atemluft als auch den Wasserhaushalt, den Klimaausgleich, für die Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse, als Naherholungsbereich, und als biologischer Lebensraum unverzichtbar sei.</p>	
	<p>3. Das für die Umsiedlung der Firma Gersbacher vorgesehene Areal würde im Norden durch die B34 neu begrenzt werden und im Westen durch einen Feldweg. Östlich schließe sich eine Restfläche bis hin zum geplanten Industriegebiet Fallberg Nord an. Diese würde nach der Ansiedlung der Fa. Gersbacher über Feldwege nicht mehr zu erreichen sein.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Flächen östlich des heutigen Standorts der Firma Gersbacher werden durch den Bau der B34 abgeschnitten, daher sind Fragen zur Erschließung dieser Grundstücke auch in diesem Planungskontext zu besprechen.</p>
	<p>4. Das Plangebiet für die Firma Gersbacher selber liege an einem nur einspurig befahrbaren, holperigen Feldweg und sei nur auf großen Umwegen über die Straße „Am Wasserkraftwerk“ nach Süden, die Gewerbestraße nach Westen und dann nach Norden eben auf etwa 500 m über zwei mögliche, in ihrem weiteren Verlauf zu einem Weg zusammenführende Feldwege zu erreichen. Diese Wege seien in keiner Weise für das Befahren durch Lastwagen geeignet - weder von Seiten der Befestigung noch von ihrer Breite her. Das würde bedeuten, dass der eine oder der andere ausgebaut und verbreitert werden müsste. Die Frage stelle sich, in wessen Zuständigkeit eine solch aufwendige und kostenträchtige Baumaßnahme fallen würde, woher die Fläche dazu kommen würde und wer die Planung und Durchführung des</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b> Nach Rücksprache mit Rapp Regioplan wurde mitgeteilt, dass die Belastung durch Baufahrzeuge geringer ist als durch Traktoren. Der Weg ist grundsätzlich ausreichend tragfähig, es wird aber eine Regelung zwischen Gersbacher und der Gemeinde vereinbart, nach welcher der Weg durch das Bauunternehmen in gutem Zustand gehalten wird.</p> <p>Die Breite des Weges beträgt laut Kataster an der schmalsten Stelle 3,20 Meter.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 3	<p>Projekts finanzieren würde.</p> <p>Die Wege führen außerdem an Baumbestand vorbei, der durch das Vorbeifahren von Lastwagen geschädigt werden würde. Alternativ gäbe es viele mögliche Standorte, die z.B. über die Straße „Am Wasserkraftwerk“ oder über bestehende, kurze Stichstraßen von der Gewerbestraße aus (s. Degussaweg oder auch weiter westlich davon) sehr viel direkter erreichbar seien und gleichzeitig im Planungsbereich von Fallberg Nord liegen würden.</p>	<p>Der Nussbaum wird durch das Büro Pohla begutachtet und falls erforderlich werden pflegerische Maßnahmen durchgeführt.</p>
	<p>Zusammenfassend bleibe festzustellen, dass es für die Umsiedlung der Firma Gersbacher weit ressourcenschonendere, verkehrstechnisch günstiger gelegene Standorte geben würden, die das Ausweisen von Gewerbeflächen außerhalb derer von Fallberg Nord (s. Anlage 1) unnötig machen würden.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
4	<p><b>Bürger 4, Stellungnahme vom 28.09.2017</b> Hiermit werde gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Stockacker“ Einspruch erhoben. Es werden folgende Gründe für den Einspruch angeführt:</p> <p><b>1. Lage und Nutzung des Geländes</b> Durch die Verschiebung des Bauhofes entstände eine weitere Zersiedelung im Bereich südlich der B34 neu. Es solle hier eine als „Außenbereich gem. § 35 BauGB“ deklarierte Fläche, ohne räumlichen Zusammenhang zu einem anderen Gewerbegebiet, ungenutzt werden. Die vorhandenen/geplanten Gewerbegebiete sollten vorrangig verwendet werden.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Das Areal der Firma Gersbacher wird lediglich verlagert und in diesem Zuge gegenüber dem heutigen Stand auch verkleinert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden so eng formuliert, dass keine weiteren Nutzungen außer der hier beschriebenen möglich sein werden. Um sicherzustellen, dass sich im Gebiet keine weiteren über der vorgesehenen Lagernutzung ansiedeln, wurde der Gebietstyp auf ein Sondergebiet umgestellt; dies erlaubt eine engere Festsetzung der zulässigen Nutzungen.</p>
	<p><b>2. Verkehrsanbindung</b> Die Verkehrsanbindung des Bauhofes sollte von der Gewerbestraße aus, über den schon heute bestehenden Feldweg erfolgen. Dieser Feldweg hätte zukünftig außerdem die Funktion, es als einzige Möglichkeit Bewohnern des Gebietes Ritter-/ Jura und Kraftwerkstrasse zu</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b> Es ist korrekt, dass ein potentieller Interessenkonflikt besteht. Es wird jedoch einerseits ein nur geringes Verkehrsaufkommen erwartet, da die meisten Baumaschinen direkt von einer Baustelle zur nächsten gebracht werden. Darüber hinaus finden</p>

Bebauungsplan „Stockacker“

Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch 4	<p>ermöglichen, zu Fuß oder mit Fahrrad an den Rhein zu gelangen.</p> <p>Hier entstünde folglich ein Interessenskonflikt zwischen Naherholung und Materialtransporten von und zum Bauhof. Ein Gewerbegebiet sollte auch als solches angebunden sein und nicht über einen Feldweg an den Verkehr angebunden werden.</p> <p>Es werde für die Bearbeitung dieses Einspruches gedankt.</p>	<p>abends und am Wochenende keine Fahrten statt.</p>
5	<p><b>Bürger 5, Stellungnahme vom 26.10.2017</b> Das Schreiben entspricht der Stellungnahme Nr. 1.</p>	<p><b>Siehe Abwägungsvorschlag zu Stellungnahme Nr. 1.</b></p>

Lörrach, den 15.12.2017 – Fä / Stadtbau Lörrach