

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Öffentliche Bekanntmachung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Güterstraße“ im Regelverfahren

- **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

In der Zeit von 06.09.2021 – 08.10.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im selben Zeitraum fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat am 26.04.2022 in öffentlicher Sitzung die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen behandelt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Güterstraße“ gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dies wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Das Plangebiet befindet sich in der Güterstraße, nördlich der Bahngleise. Es wird begrenzt durch die Güterstraße im Norden und die nördlich daran anschließende Bebauung, welche überwiegend Wohnhäuser und eine gemischte bauliche Nutzung verzeichnen. Im Süden befinden sich die Bahngleise sowie südlich gelegene großflächige Gewerbe- und Industriegebiete. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst konkret das Flurstück Nr. 449/21 und beträgt rd. 3.482 m².



Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Güterstraße“ (ohne Maßstab)

Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Auf der Suche nach einer geeigneten Fläche zur Errichtung einer Wärmzentrale ist die EnergieDienst AG auf eine zum Verkauf stehende, ungenutzte Freifläche in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes Grenzach aufmerksam geworden und erwarb Ende 2019 das Grundstück in der Güterstraße. Dieses befindet sich in zentraler Lage, östlich des Bahnhofes sowie süd-

östlich des Entwicklungsgebietes „Neue Mitte“, und eignet sich zur Errichtung einer Wärmezentrale, welche die EnergieDienst AG betreiben wird. Darüber hinaus bietet das Grundstück großes Potenzial für Dienstleistungen und Gewerbe in Kombination mit Handel. Seitens der EnergieDienst AG sind des Weiteren die Unterbringung größerer (Büro)Räumlichkeiten für eine Sozialstation sowie ein Getränkemarkt und weiterer Gewerbe- sowie Dienstleistungsflächen vorgesehen.

Das Grundstück in der Güterstraße mit der Fl.nr. 449/21 liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortszentrum Zielmatten“. Der östliche Teilbereich liegt allerdings im unbeplanten Innenbereich. Die Gemeinde beabsichtigt daher, einen neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Bauvorhaben aufzustellen.

Externer artenschutzrechtliche Planausgleich:

Die Kompensation des Planeingriffs findet auf der Gemarkung der Gemeinde Grenzach-Wyhlen in Teilen auf den Flurstücken 3559, 3561/1, 3566, 3567, 3568 statt. Die externe Ausgleichsfläche liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde, südlich der Bahnlinie und nördlich des Gewanns „Beim Auhof“.



Fläche für den artenschutzrechtlichen externen Ausgleich entlang der Bahnlinie (Quelle: Geoportal BW; ohne Maßstab)

Für den bauplanungsrechtlichen Planausgleich sind zusätzlich 1.857 Ökopunkte auszugleichen, die mit dem Maßnahmenkomplex „Aufwertung rheinbegleitender Uferpflegestreifen, Offenland, Wasserkraftwerke Rheinfeldern und Wyhlen“, (AZ 336.02.020) auf dem Flurstück 3489, Gemarkung Wyhlen ausgeglichen werden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften liegt in der Zeit von

Montag, den 16.05.2022 bis einschließlich Freitag, dem 24.06.2022

im Rathaus Haus Nr. 19 der Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Rheinfelder Straße 19, 79639 Grenzach-Wyhlen, Bauamt, Zimmer Nr. 2.04 während der üblichen Dienststunden öffentlich aus.

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die oben genannten Unterlagen werden zusätzlich ins Internet unter folgender Adresse auf der Homepage der Gemeinde Grenzach-Wyhlen eingestellt. Wir bitten Sie von diesem Angebot bevorzugt Gebrauch zu machen: <https://www.grenzach-wyhlen.de/bekanntmachungen>

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Güterstraße“ umfasst:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil, bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP, Stand: 13.11.2018)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inkl. Konzept zum Schutz der Mauereidechse und Schlingnatter im Rahmen der Planumsetzung „B-Plan Güterstraße“ (saP, Stand: 05.04.2022)
- Schwingungstechnische Untersuchung (Stand: 17.12.2021)
- Schalltechnische Untersuchung (Stand: 15.07.2021)
- Gutachterliche Stellungnahme im Zusammenhang mit „angemessenen Sicherheitsabständen“ für den Betriebsbereich der DSM Nutrition Products GmbH (Stand: 23.04.2021)

Bestandteil der Unterlagen sind darüber hinaus bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen von Privaten, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingingen, zu folgenden Themen:

- *Immissionsschutz (Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder)*
- *Denkmalpflege und Denkmalschutz*
- *Kommunale Abwasserbeseitigung und Versickerung*
- *Störfallbetrieb Nutritional Products GmbH (DSM)*

Die Stellungnahmen können in ihrem genauen Wortlaut der tabellarischen Zusammenstellung des Abwägungsmaterials entnommen werden.

Weiterhin sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Umweltbericht mit Aussagen zu den Schutzgütern, Pflanzen und Tiere inkl. biologischer Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter. Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass Maßnahmen zum Ausgleich der Bodenfunktion sowie der dauerhaften Veränderungen der Biotop- und Nutzungstypen erforderlich sind. Für diesen bauleitplanerischen Ausgleich wird aufgrund der dauerhaften Veränderungen der Biotop- und Nutzungstypen die Ökokontomaßnahme „Aufwertung rheinbegleitender Uferpflegestreifen, Offenland, Wasserkraftwerke Rheinfeldern und Wyhlen“, (AZ 336.02.020) auf dem Flurstück 3489, Gemarkung Wyhlen, als ökologischen Ausgleich herangezogen.

- Tiere: es liegen eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Tierarten Schlingnatter und Mauereidechse sowie das Konzept zum Schutz der Mauereidechse und Schlingnatter im Rahmen der Planumsetzung „B-Plan Güterstraße“ vor, die die betroffene Fauna bewerten und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich aufzeigen. Im B-Plan wurden auf Grundlage der Gutachten Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriff der jeweils betroffenen Tiere festgesetzt.
- Mensch: Es liegen eine schwingungstechnische und schalltechnische Untersuchung sowie eine gutachterliche Stellungnahme im Zusammenhang mit „angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der DSM Nutrition Products GmbH vor. Im B-Plan wurden Festsetzungen zum Schutz vor Schienen- und Verkehrslärm, Erschütterungen und zum Schutz im Fall eines Störfallereignisses getroffen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen gegenüber der Gemeinde Grenzach-Wyhlen abgegeben werden.

Anschrift und Kontaktdaten lauten:

- Postalische Anschrift sowie mündliche Vorsprache: Hr. Deschler, Bauamt, Rheinfelder Str. 19, 79639 Grenzach-Wyhlen, +49 7624 32-108
- E-Mail: deschler@grenzach-wyhlen.de
- Fax: +49 7624 32-211

Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Gemäß § 4a Abs. 6 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Gemeinde Grenzach-Wyhlen, den 06.05.2022

Dr. Benz

Bürgermeister