



GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

04

Begründung

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Güterstraße“

Fassung zur Offenlage

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Güterstraße“

Projekt-Nr.

20039

Bearbeitung

M. Sc. M. Kirstein

Interne Prüfung: WA, 04.04.2022

Datum

05.04.2022



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Freiburg

Habsburgerstr. 116

79104 Freiburg

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	2
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
2.2.1 Nutzungen.....	3
2.2.2 Erschließung.....	3
2.2.3 Ver- und Entsorgung.....	4
2.2.4 Immissionen.....	4
2.2.5 Denkmalschutz.....	4
2.2.6 Störfallbetrieb.....	4
2.2.7 Impressionen Plangebiet.....	6
3. Übergeordnete Vorgaben	7
3.1 Regionalplanung.....	7
3.2 Flächennutzungsplan.....	7
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	8
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	9
4. Verfahren	11
5. Artenschutz	11
6. Planungskonzept	12
6.1 Art und Umfang des Vorhabens.....	12
6.2 Baukonzept.....	12
6.3 Erschließung.....	14
6.4 Nachhaltigkeit.....	14
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	15
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
7.2.1 Grundflächenzahl.....	16
7.2.2 Maximale Gebäudehöhe.....	17
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
7.4 Stellplätze und Carports.....	18
7.5 Verkehrsflächen.....	18
7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18

7.6.1 Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen.....	18
7.6.2 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	19
7.6.3 Umgang mit Niederschlagswasser in Anlieferzonen.....	19
7.6.4 Dachbegrünung	19
7.6.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	19
7.6.6 Umweltbaubegleitung.....	20
7.6.7 Ökokontomaßnahme.....	20
7.6.8 Vermeidungsmaßnahmen.....	20
7.6.8.1 Umsiedlung und Vergrämung von Mauereidechse und Schlingnatter.....	20
7.6.9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	20
7.7 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte oder Kraft-Wärme-Kopplung.....	20
7.8 Maßnahmen, zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen.....	21
7.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	25
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	28
9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	29
9.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	29
9.1.1 Dachgestaltung	29
9.2 Werbeanlagen.....	29
9.3 Grundstücksgestaltung	30
9.3.1 Einfriedungen.....	30
9.4 Versorgungsleitungen	30
Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Plangebiets in Grenzach-Wyhlen.....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt	3
Abb. 3: „Angemessene Sicherheitsabstände“ für die untersuchten Freisetzungsszenarien (Quelle: Gutachterliche Stellungnahme für den Betriebsbereich der DSM Nutritional Products GmbH, S. 2, 2021).....	5
Abb. 4: Blick von Westen auf das Plangebiet	6
Abb. 5: Blick den denkmalgeschützten Bahnhofschuppen.....	6
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan.	7
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	8
Abb. 8: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Ortszentrum Zielmatten“ mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Güterstraße“ (rote Linie).....	9

Abb. 9: Natur- und Landschaftsschutzgebiete	10
Abb. 10: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.....	10
Abb. 11: Visualisierung des geplanten Neubaus „Sozialstation“, ohne Maßstab.....	13
Abb. 12: Visualisierung des geplanten Neubaus „GreenLAB/Getränkemarkt, ohne Maßstab	13
Abb. 13: Visualisierung der Solar-Carports, ohne Maßstab	14
Abb. 14: Visualisierung Sozialstation, ohne Maßstab	15
Abb. 15: Verortung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an der Sozialstation im EG (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, S. 31, 2021)	26
Abb. 16: Verortung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen am Getränkemarkt mit integriertem GreenLAB im 2. OG (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, S. 32, 2021)	26
Abb. 17: Berechnungsergebnisse Planungszustand (Quelle: Schwingungstechnische Untersuchung, S. 15, 2021)	27
Abb. 18: Schutzmaßnahme: vollständige Entkopplung des Fundaments mit elastischer Lagerung (Quelle: Schwingungstechnische Untersuchung, S. 18, 2021)	28

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen mit rund 14.723 Einwohnern (Stand 2019) liegt im Südwesten Baden-Württembergs, unmittelbar am Hochrhein sowie im Dreiländereck gelegen, und bildet den südlichsten Punkt Baden-Württembergs. Die dem Landkreis Lörrach angehörende Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Grenzach, Wyhlen und Rührberg.

Die Planfläche liegt im Ortsteil Grenzach südlich des Ortskerns und nördlich der angrenzenden Bahnlinie. Trotz ihrer attraktiven Lage direkt neben der westlich gelegenen Bahnhofstation sowie in räumlicher Nähe des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde, ist die Fläche mindergenutzt. Zurzeit wird sie als provisorischer öffentlicher Parkplatz genutzt.

Die Brachfläche soll entsprechend ihrer attraktiven Lage aufgewertet werden: Es soll eine Wärmezentrale, eine Sozialstation, Bürogebäude sowie ein Getränkemarkt realisiert werden.

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen möchte 2023 das geplante Nahwärmenetz in Betrieb nehmen, das eine bestehende Schule mit Kindergarten, das bestehende Freibad, ein Feuerwehrhaus, das Haus der Begegnung sowie die Nutzungen im Bereich des Entwicklungsgebiets „Neue Mitte“ mit Nahwärme versorgen soll. Auf der Suche nach einer geeigneten Fläche zur Errichtung der dafür benötigten Wärmzentrale ist die EnergieDienst AG auf die zum Verkauf stehende, ungenutzte Freifläche in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Grenzach aufmerksam geworden und erwarb Ende 2019 das Grundstück in der Güterstraße.

Für das ca. 28.800 m² große Entwicklungsareal „Neue Mitte“ wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ein Rahmen- und Entwicklungskonzept erarbeitet, welches entsprechend dem Konzept zur energetischen Stadtsanierung der Gemeinde die Abwärme der ansässigen Industrie nutzen soll. In diesem Zusammenhang ist die EnergieDienst AG bereits für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen tätig.

Darüber hinaus bietet das Grundstück großes Potenzial für Dienstleistungen und Gewerbe in Kombination mit Handel, sodass der Vorhabenträger einen Getränkemarkt mit Büronutzung in den Obergeschossen vorsieht. Der Getränkemarkt dient der Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Außerdem bietet die Planfläche ausreichend Platz für eine Sozialstation, um den Bedarf an Räumlichkeiten zur Organisation und Verwaltung häuslicher Pflege zu decken.

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.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Errichtung der Vorhaben planungsrechtlich.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Grenzach, parallel zu den Bahngleisen. 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 Bahnhof Grenzach liegt westlich des Plangebietes.

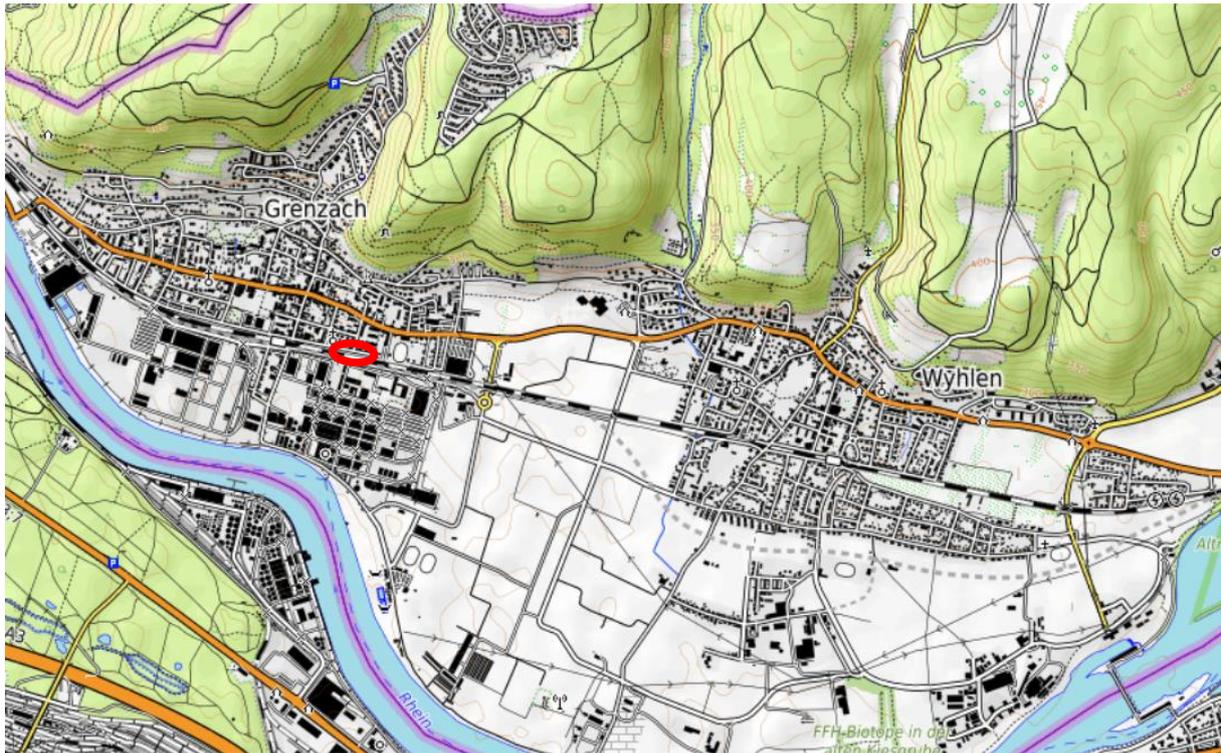


Abb. 1: Lage des Plangebiets in Grenzach-Wyhlen
(Quelle: OpenStreetMap, bhm 2021)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst konkret das Flurstück Nr. 449/21 mit einer Gesamtfläche von rund 3.482 m².



Abb. 2: Geltungsbereich im Katastralausschnitt
(Quelle: z. B. ALK Gemeinde Grenzach-Wyhlen, bhm 2020)

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Güterstraße“ befindet sich innerhalb des bebauten Ortsbereiches des Ortsteils Grenzach und ist derzeit unbebaut. Zurzeit wird sie als provisorischer öffentlicher Parkplatz genutzt. Eigentümerin des Grundstücks ist die EnergieDienst AG.

2.2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Güterstraße, die das Plangebiet nördlich tangiert und von der aus ebenfalls die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt.

Die Güterstraße führt in Richtung Norden und Osten zur Hauptstraße Grenzachs, der B34. Über diese überörtliche Straße ist Grenzach an seine Nachbarorte und das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die nächste Autobahnauffahrt (A5) befindet sich ca. 6 km entfernt.

An das Schienenverkehrsnetz ist das Plangebiet durch den unmittelbar am Plangebiet angrenzenden Bahnhof „Grenzach“ angebunden. Hier verkehren der InterCity und InterCity-Express sowie Regionalverkehrszüge. Ebenso fahren verschiedene Buslinien den Bahnhof sowie weitere in Grenzach-Wyhlen gelegene Bushaltestellen an.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Entlang der Erschließungsstraße befinden sich alle erforderlichen Leitungen.

2.2.4 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage Grenzach. Es ist umgeben von einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, wie es der Bebauungsplan „Neue Mitte“ nördlich des Plangebietes ermöglicht. Außerdem befinden sich öffentliche Einrichtungen wie z.B. die Volkshochschule in unmittelbarer Nähe. Westlich an den Geltungsbereich grenzen der Bahnhof Grenzach sowie südlich die Bahngleise an. Daran anknüpfend sind gewerblich sowie industriell genutzte Einrichtungen vorzufinden.

Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit keine Einrichtungen. Um die Verträglichkeit im Hinblick auf mögliche Geräuschemissionen und Immissionen der geplanten Nutzungen mit der umgebenden bewerten zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

2.2.5 Denkmalschutz

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich das nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschützte Kulturdenkmal „Bahnhof“. Die Laderampe der Güterhalle liegt als bauliche Anlage teilweise im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und ist als Verkehrsfläche Teil des Kulturdenkmals.

2.2.6 Störfallbetrieb

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem bestehenden Industriebetrieb DSM Nutritional Products GmbH (DSM), einem Betriebsbereich der oberen Klasse nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 Störfall-Verordnung. Im Falle eines Störfalls wird bei der Freisetzung von Chlor und Ammoniak die Grenze des Betriebsbereichs überschritten und die Stoffe überdecken das Plangebiet vollständig. Das Plangebiet liegt also vollständig innerhalb des „angemessenen Sicherheitsabstandes bezüglich der Freisetzung von Ammoniak bzw. Chlor.

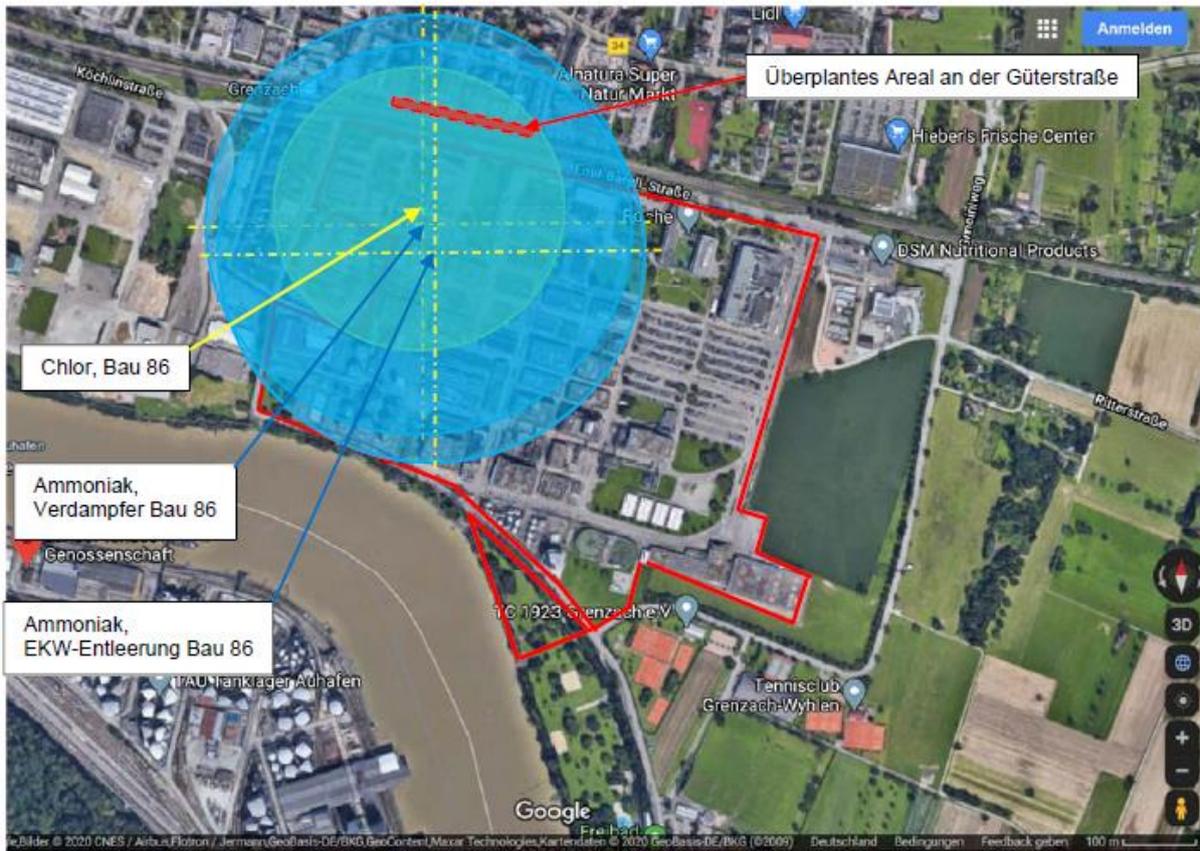


Abb. 3: „Angemessene Sicherheitsabstände“ für die untersuchten Freisetzungsszenarien (Quelle: Gutachterliche Stellungnahme für den Betriebsbereich der DSM Nutritional Products GmbH, S. 2, 2021)

2.2.7 Impressionen Plangebiet



Abb. 4: Blick von Westen auf das Plangebiet
Foto bhm, 18.02.2021.



Abb. 5: Blick den denkmalgeschützten Bahnhofschuppen
Foto bhm, 18.02.2021.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Im aktuellen Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist das betroffene Gebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet im Bestand, angrenzend an Bahngleise, ausgewiesen. Die geplanten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tragen somit den Zielen der Regionalplanung Rechnung.

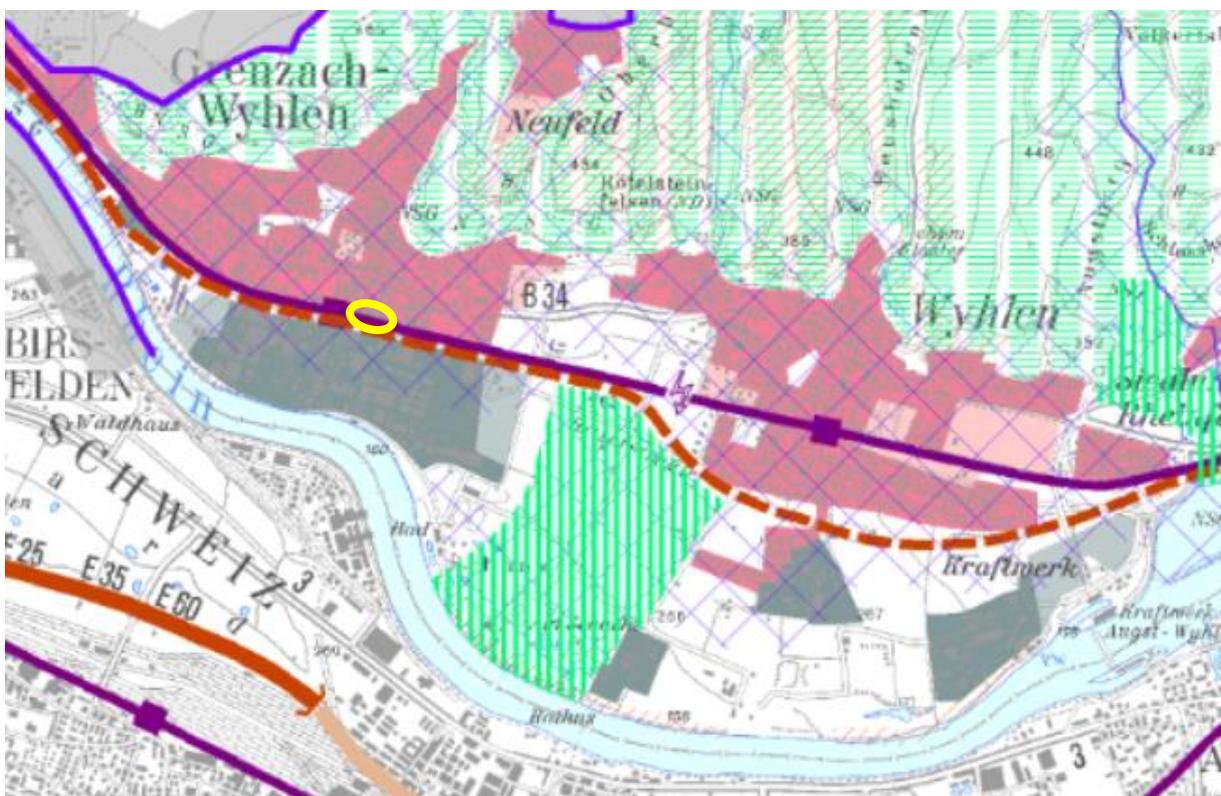


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan.

(Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Auszug Raumnutzungskarte, 2021)

3.2 Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Grenzach-Wyhlen stellt die Flächen des Bebauungsplanes „Güterstraße“ als bestehende Gewerbefläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan sieht zwar von einer Gebietsausweisung gemäß BauNVO ab, sichert jedoch durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Nutzungen eine mit einem

Gewerbegebiet vergleichbare Nutzungsstruktur. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist somit ausgeschlossen.

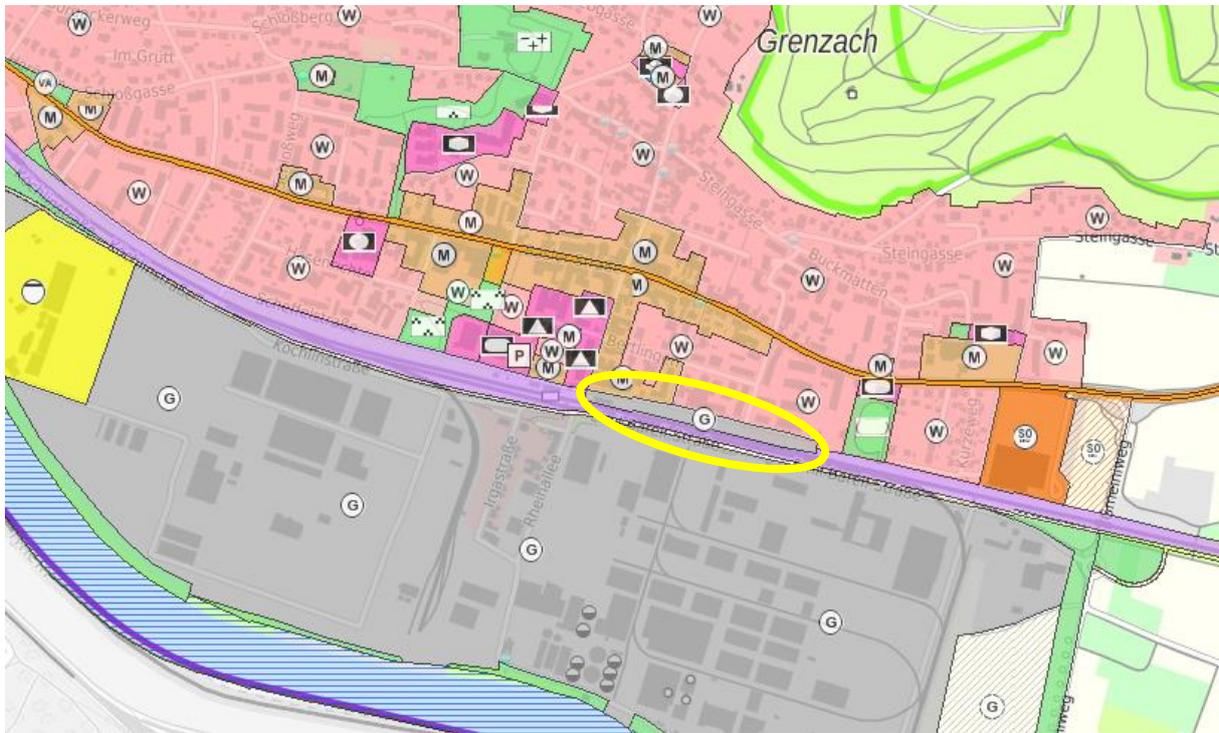


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Geoportal BW, 2021)

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im vorliegenden Fall erfolgt die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften, der im westlichen Teil einen bestehenden Altbebauungsplan überlagert und im entsprechenden Geltungsbereich ersetzt. Für den östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches existieren keine Bebauungspläne.

Der überplante Bebauungsplan, der im Juli 1987 in Kraft getreten und im Jahr 2006 geändert worden ist, trägt den Titel „Ortszentrum Zielmatten“. Die Überschneidung des ursprünglichen Bebauungsplanes und des Geltungsbereichs der vorliegenden Neuaufstellung umfasst eine Fläche von ca. 1.354 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Güterstraße“ werden die zum Teil vorhandenen zeichnerischen Festsetzungen, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des ursprünglich bestehenden Bebauungsplanes vollständig überlagert und ersetzt.

Eine Teilaufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgt mit dem Verfahren nicht.



Abb. 8: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Ortszentrum Zielmatten“ mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Güterstraße“ (rote Linie)
(Quelle: Gemeinde Grenzach-Wyhlen, bhm)

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Grenzach. Schutzgebiete der Natur und Landschaft sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Tüllinger Berg und Gleusen“ befindet sich in einer Entfernung von rund 550 m. Ebenso liegen keine ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete vor, wie den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen ist.

Schutzgebiete

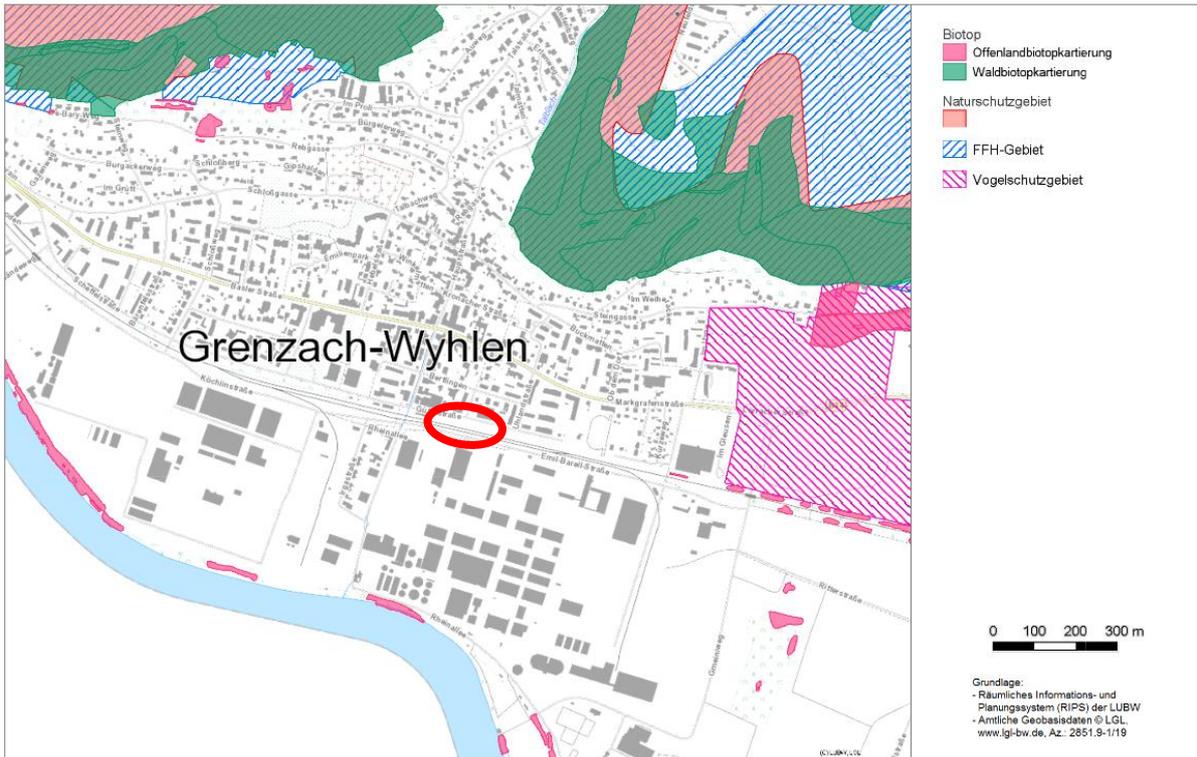


Abb. 9: Natur- und Landschaftsschutzgebiete
(Quelle: LUBW, Zugriff am 03.02.2021)

Schutzgebiete

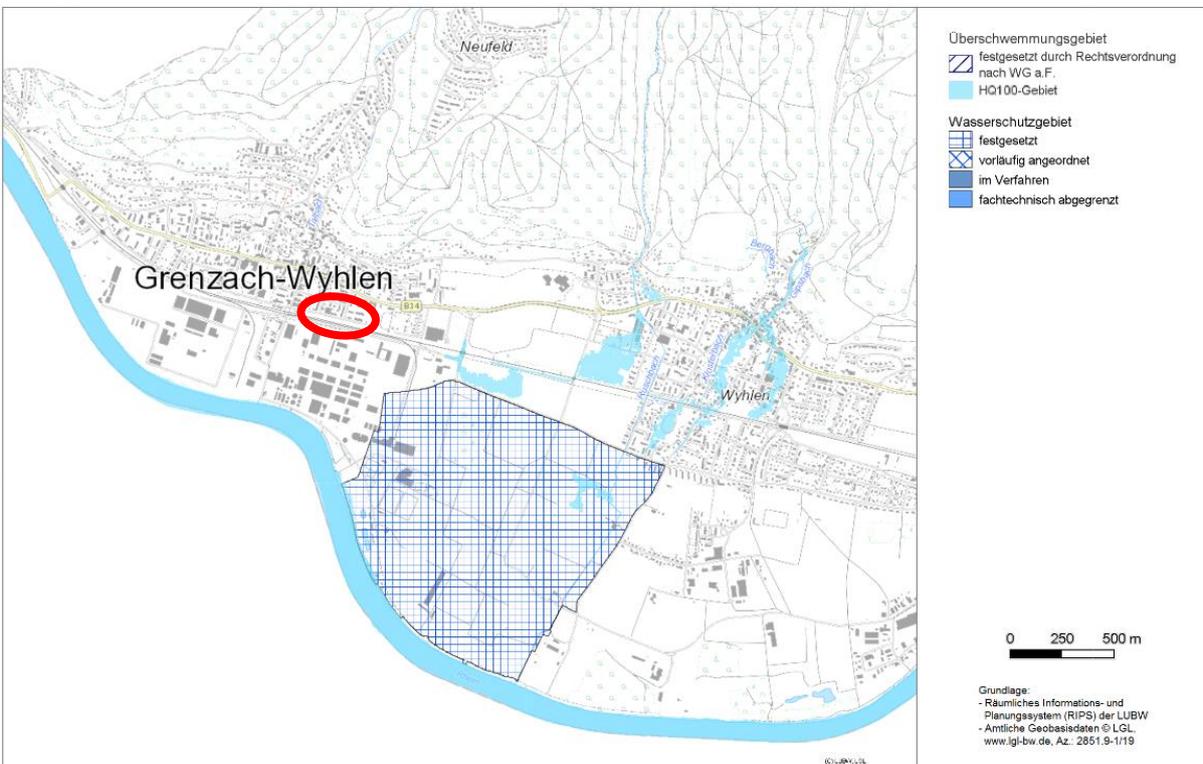


Abb. 10: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete
(Quelle: LUBW, Zugriff am 03.02.2021)

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Bauvorhabens „Güterstraße“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen gem. § 12 BauGB und im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (2018) wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Anschließend wurden Kartierungen vorgenommen und diese in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht in der Wirkprognose sowie im Maßnahmenkonzept berücksichtigt und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gem. § 10 a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5. Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Demnach ist es grundsätzlich verboten, wildlebende Tiere der besonders und streng geschützten Arten zu stören, zu töten, ihnen den Lebensraum - im Besonderen die Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten - wegzunehmen oder zu zerstören.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Güterstraße“ erstreckt sich über eine ungenutzte Freifläche. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, der Fläche eine bauliche Nutzung zuzuführen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass folgende artenschutzfachlich relevante Strukturen im Plangebiet vorliegen: Gehölze, Ruderalvegetation sowie vegetationsfreie, steinige oder sandige Flächen. Ein Vorkommen der Mauereidechse konnte während der Begehung im Juli 2018 nachgewiesen werden. Durch die vorhandenen Habi-

tatstrukturen waren darüber hinaus Vorkommen der Schlingnatter nicht auszuschließen. Auf Grundlage weitergehender Untersuchungen (faunistische Kartierungen) der Artengruppen Mauereidechsen und Schlingnatter wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen entwickelt, bei deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG nicht erfüllt werden. Die Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

6. Planungskonzept

6.1 Art und Umfang des Vorhabens

Der Bebauungsplan „Güterstraße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sowie der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger Bestandteile des Bebauungsplanes.

Mit dem Vorhaben sind seitens der EnergieDienst AG im Wesentlichen die Einrichtung und der Betrieb einer Sozialstation, eines Getränkemarktes, Büroräumlichkeiten und eine Wärmezentrale verbunden. Die Abgrenzung des gesamten Geltungsbereichs entspricht dem Baugrundstück Fl.nr. 449/21.

6.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung von drei freistehenden Gebäuden entlang der Güterstraße vor. Die Baukörper passen sich optisch an die Bestandsbebauung an und bilden einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Bebauung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt im westlichen Teil des Geltungsbereiches eine zweigeschossige Sozialstation dar. Die Räumlichkeiten dienen rein der Organisation und Verwaltung der häuslichen Pflege von Menschen mit altersbedingten und/oder sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen in ihrem privaten Umfeld sowie der Beratung von Angehörigen. Im Erdgeschoss sind der Empfangsbereich, Büro-, Personal- und Nebenräume mit einer Außenterrasse auf der westlichen Gebäudeseite sowie ein Stationszimmer vorgesehen, das zur Planung und Organisation der externen Pflegeeinsätze dient. Im Obergeschoss sind weitere Nebenräume, wie ein Archiv-, Copy- und EDV-Raum, Sozial- und Büroräume geplant.

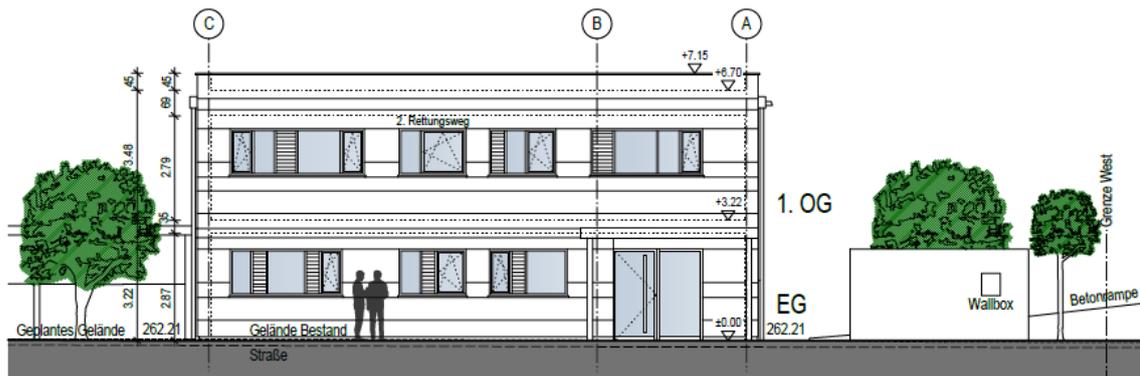


Abb. 11: Visualisierung des geplanten Neubaus „Sozialstation“, ohne Maßstab
(Quelle: EnergieDienst, Stand: 17.03.2022)

Östlich an die Sozialstation grenzt ein großflächiger Parkplatz für die Sozialstation sowie den Büroräumlichkeiten von GreenLAB und dem Getränkemarkt an.

Der Getränkemarkt befindet sich im Erdgeschoss des insgesamt dreigeschossigen Gebäudes in der Mitte des Plangrundstückes inklusive Lager, Personal- und sonstigen Nebenräumen. Der Verkaufsraum beträgt ca. 431,45 m². Die beiden Obergeschosse werden von GreenLAB mit einer Nutzfläche von ca. 1.200 m² als Büroräume zur Verfügung gestellt, welche flexibel und individuell als Coworking Plätze genutzt werden können. Neben einem Empfang im ersten Obergeschoss mit angrenzenden Besprechungsräumen und einer Lounge, bietet das Raumkonzept Arbeitsplätze in unterschiedlichen Qualitäten. Großzügig eingeschobene und stark begrünte Lichthöfe steigern das angenehme Raumempfinden. Die Büroflächen sind als großzügige Bürolandschaften mit unterschiedlichsten Qualitäten geplant. In einem Wechselspiel aus offenen und intimen Räumen finden die unterschiedlichen Nutzer die Raumqualität die sie für sich wünschen. Das sachliche und abwechslungsreiche Interieur unterstreicht dieses Raumerlebnis und fördert effektives und kreatives Arbeiten. In hochwertige und modern ausgestattete Besprechungsräume mit unterschiedlichen Größen lassen sich Besucher empfangen und Besprechungen professionell führen.



Abb. 12: Visualisierung des geplanten Neubaus „GreenLAB/Getränkemarkt, ohne Maßstab
(Quelle: EnergieDienst, Stand: 17.03.2022)

Der östliche Baukörper im Plangebiet bildet die Wärmezentrale, welche der Versorgung der umliegenden Bebauung dienen soll.

In der Wärmezentrale befindet sich eine Wärmeerzeugungsanlage in Form einer Holzhackschnitzelverbrennungsanlage. Die Lagerung der Holzhackschnitzel sowie die Feuerungsanlage befinden sich innerhalb des geplanten Gebäudes. Die maximale Feuerungsleistung beträgt 2 Megawatt (MW), der Pufferspeicher beträgt 50 bis 100 m³.

Die Holzhackschnitzelanlieferung erfolgt im Winterbetrieb maximal dreimal wöchentlich zwischen 07:00 und 19:00 Uhr. Hinzu kommen drei bis vier Anlagewartungen in der Woche von Montag bis Samstag zwischen 7:00 und 17:00 Uhr.

Im Sommerbetrieb erfolgen maximal zwei Anlieferungen von Hackschnitzeln im Monat zwischen 07:00 und 19:00 Uhr. Hinzu kommt eine Anlagewartung in der Woche von Montag bis Samstag zwischen 7:00 und 17:00 Uhr.

Stördiensteinsätze können auch außerhalb der angegebenen Zeiten durchgeführt werden.

Die Wärmezentrale wird von den zuständigen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen angefahren; Kundenanfahrten sind nicht vorgesehen.

Die Ascheentsorgung erfolgt im Zuge der Anlagenwartung und wird per Sprinter oder Containerwagen abtransportiert.

Es ist eine Lüftungsanlage sowie eine PV-Anlage auf dem Dach geplant.

6.3 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Güterstraße. Im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches befinden sich Car-Sharing sowie Besucherparkplätze. Der östlich an die Sozialstation angrenzende Parkplatz stellt 39 Stellplätze bzw. Carports für die Sozialstation sowie den Getränkemarkt und die Büroräume von GreenLAB bereit. Zwischen den Baukörpern „GreenLAB/Getränkemarkt“ und „Wärmezentrale“ befindet sich ein großräumiger Anlieferungsbereich.

6.4 Nachhaltigkeit

Bei der Umnutzung der ungenutzten und brachliegenden Fläche steht das Thema Nachhaltigkeit im Fokus. Die EnergieDienst AG setzt sich dabei zum Ziel, CO²-neutrale Gebäude in Holz-Hybridbauweise zu errichten. Die Tragkonstruktion besteht dabei in großen Teilen aus Holz. Die Fassaden sollen mit wartungs- und verschleißarmen Materialien verkleidet werden. Sie garantieren eine lange Lebensdauer bei geringen Unterhaltskosten.

Außerdem sorgen Photovoltaikelemente auf dem Dach und an der Südfassade zur Bahn für eine ausgewogene Energiebilanz. Der Parkplatz soll ebenfalls teilweise mit Solar-Carports ausgestattet werden.

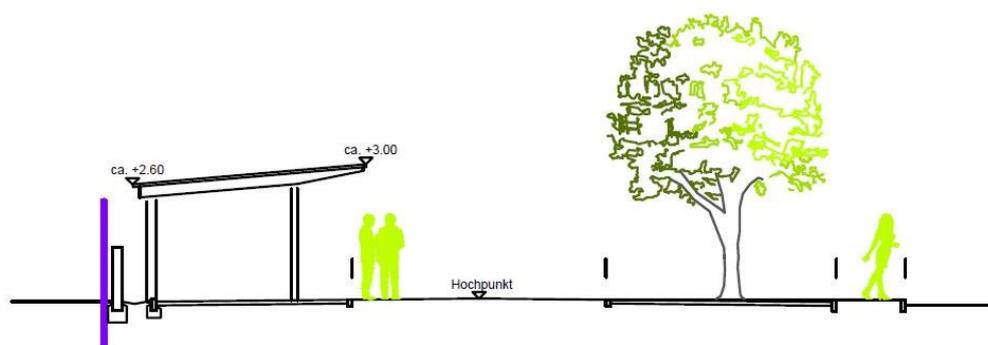


Abb. 13: Visualisierung der Solar-Carports, ohne Maßstab

(Quelle: EnergieDienst, Stand: 05.02.2021)

Der Planungs- und Bauprozess wird von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) begleitet.



Abb. 14: Visualisierung Sozialstation, ohne Maßstab
(Quelle: EnergieDienst, Stand: 27.04.2021)

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Um die derzeit aufgrund der großen Baulücke unbefriedigende städtebauliche Situation zu verbessern und das Grundstück einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, soll im Plangebiet eine gewerbe- und dienstleistungsähnliche Nutzung mit einem angegliederten Einzelhandelsbereich und einer Wärmezentrale entstehen. Da für das geplante Bauvorhaben ein konkreter Bebauungsplanentwurf vorliegt, stellt die Gemeinde Grenzach-Wyhlen gemäß § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Güterstraße“ auf. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan setzen hierbei den planungsrechtlichen Rahmen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt anhand der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Nutzungen. Aus diesem Grund wird kein Baugebiet gemäß der BauNVO festgesetzt, sondern die zulässigen Nutzungen werden dezidiert geregelt. Dadurch

wird bereits bauplanungsrechtlich und nicht erst im Durchführungsvertrag sichergestellt, dass auch diese speziellen Nutzungen, differenziert nach Geschossen, umgesetzt werden.

Aufgrund des dringlichen Bedarfs an neuen Verwaltungsräumen zur Organisation und Planung häuslicher Pflege, wird im westlichen Baufenster des Plangebiets eine Sozialstation realisiert. Die entsprechenden Nutzungen der Sozialstation, mit zweckdienlichen Empfangs-, Büro-, Besprechungs-, Sozial-, EDV- und sonstigen Nebenräumen sowie Nebenanlagen, werden zugelassen.

Innerhalb des Baufensters mit der Art der baulichen Nutzung „GreenLAB mit Getränkemarkt“ ist im Erdgeschoss ein nicht großflächiger Getränkemarkt mit max. 450 m² Verkaufsfläche und den notwendigen Nebenanlagen, Anlieferungsbereiche, Lagerflächen wie Freilager für Leergut, Sozialräume, sonstige Nebenräume und Stellplätzen zulässig. Im 1. und 2. Obergeschoss sind Büroräume, die notwendigen Nebenanlagen, Lagerräume, Sozialräume, sonstige Nebenräume sowie die im direkten Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden Nebennutzungen zulässig. Der Getränkemarkt dient der flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Mit der Realisierung kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge nach.

Das östliche Baufenster dient der Unterbringung einer Wärmezentrale mit Wärmeerzeugungsanlage inklusive dazugehörigen Lager-, Speicher- und Pufferflächen. Die Wärmezentrale soll über ein Nahwärmenetz mehrere öffentliche Einrichtungen wie bspw. eine Schule mit Kindergarten, ein Freibad und ein Feuerwehrhaus, Wohnbebauung sowie weitere Nutzungen der „Neuen Mitte“ versorgen. Durch den gezielten Ausbau des Nahwärmenetzes, verknüpft mit der Nutzung erneuerbarer Energien leistet die Gemeinde einen wichtigen Beitrag zum nachhaltigen Klimaschutz.

Mit den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung erfolgt die langfristige Sicherung der Fläche. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB gilt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

7.2.1 Grundflächenzahl

Die GRZ von Hauptgebäuden wird mit 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung sichert im Plangebiet die mit der geplanten Nutzung einhergehende erforderliche Befestigung von Flächen. Eine GRZ von 0,5 ermöglicht eine aufgelockerte Baustruktur im Geltungsbereich und notwendige Flächen, welche für Lager- und Anlieferungsbereiche genutzt werden können.

Um die Bebauung mit den notwendigen Nebenanlagen zu gewährleisten, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (sogenannte „GRZ II“) bis 0,9 ermöglicht. Die gemäß BauNVO vorgesehene Obergrenze von 0,8 für die GRZ II wird

somit leicht überschritten. Die festgesetzte GRZ II wird im Wesentlichen durch die erforderlichen befestigten Stellplätze samt Zufahrten bedingt. Der Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise durch die Festsetzung, dass Flachdächer zu begrünen sind. In Anbetracht der ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzung, welche besagt, dass die PKW-Stellplätze und Fußwege in wasserdurchlässigem Material auszuführen sind, wird gewährleistet, dass die Entwässerungs-/ Bodenfunktionen in diesem Bereich erhalten bleiben. Begründet werden diese abweichenden Bestimmungen damit, dass bei einer wasserdurchlässigen Ausführung der Stellplätze und Zugänge und der Pflanzung von Bäumen nur mit einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen ist. Eine Einhaltung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 unter Einbeziehung aller Grundflächen für Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten würde eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten. Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung der Obergrenze der GRZ, sind nicht zu erwarten. Eine GRZ II von 0,9 ist somit städtebaulich und ökologisch vertretbar.

7.2.2 Maximale Gebäudehöhe

Die Festsetzungen zur maximalen Höhe der Hauptgebäude erfolgen in Orientierung am Bestand sowie an dem Bebauungskonzept, um sich in die Umgebung einzufügen. Durch Festsetzung von unteren Bezugspunkten wird eine angemessene Höhenstaffelung, die sich in die natürliche Umgebung einfügt, gewährleistet. Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,5 m begrenzt, um einer Überdimensionierung entgegenzuwirken.

Zur Förderung der Errichtung von Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und Sicherstellung anderer technischer Anlagen, darf die Gebäudehöhe durch solche um maximal 0,80 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zum Dachrand einzuhalten ist. Hiermit wird gesichert, dass die Dachflächen großzügig durch technische Anlagen genutzt werden können, jedoch eine Sichtbarkeit aus Straßenperspektive vermieden wird und somit das städtebauliche Erscheinungsbild optimiert wird.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Der Bebauungsplan sieht ein Baufenster aus Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO vor. Demnach dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Durch die definierten Baufenster werden die geplanten Neubauten gewährleistet.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt. Dies dient beispielsweise zur Unterbringung von Fahrradstellplätzen, Müllsammelstellen oder an-

deren Nebenanlagen, die dem Zweck der in dem Baugebiet liegenden Nutzungen oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

7.4 Stellplätze und Carports

Stellplätze oder dreiseitig offene überdachte Stellplätze (Carports), welche Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur in den hierfür zeichnerisch ausgewiesenen Bereichen („CP“) zulässig. Die Carports befinden sich im südlichen Bereich des Plangebiets, mit der geschlossenen Wand Richtung Bahngleise gelegen. Sie dienen zum einen als Sichtschutz, zum anderen können sie verkehrsinduzierte Lärmemissionen mindern.

Entlang der erschließenden Straße sind lediglich offene Stellplätze („St“) zulässig, um eine visuelle Verengung des Straßenraums zu verhindern und die Verkehrssicherheit im Bereich der Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten.

7.5 Verkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie zur Erschließungsstraße sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Ein- und Ausfahrten sind entlang der Parkflächen der Güterstraße unzulässig. In dem zeichnerisch definierten Bereich, darf von Verkehrsflächen nicht auf die angrenzenden Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden. Diese Beschränkung dient der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des geordneten Verkehrsflusses auf der Erschließungsstraße.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine rein private Grundstücksfläche, die von der Güterstraße tangiert und über diese verkehrlich erschlossen wird. Mit der Straßenbegrenzungslinie entlang der tangierenden öffentlichen Verkehrsfläche wird die Erschließung des Plangebiets dargestellt und gesichert.

7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und soweit als möglich durch geeignete Maßnahmen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen.

Die nachfolgend erläuterten Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern eine umweltverträgliche Planung und entsprechen dem Stand der Technik.

7.6.1 Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen

Die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksfläche dient der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Arbeitende sowie Besucher und Besucherinnen.

7.6.2 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Niedrig frequentierte Stellplätze wie bspw. Mitarbeiterstellplätze oder auch Kundenstellplätze der Sozialstation, der Wärmezentrale und der Büroräume sind in versickerungsfähiger Bauweise herzurichten. So kann der Versiegelungsgrad reduziert und die Bodenfunktion (z. B. Speicher- und Filterfunktion, Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) zumindest teilweise erhalten werden.

Die Verwendung von Flächenbelägen zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen, die vom Deutschen Institut für Bautechnik zugelassen sind oder gleichwertige Beläge, ist bei stärker frequentierten Kundenstellplätzen wie die des Getränkemarkts ausdrücklich erwünscht (<https://www.dibt.de/de/bauprodukte/informationsportal-bauprodukte-und-bauarten/produktgruppen/bauprodukte-detail/bauprodukt/anlagen-zur-behandlung-mineraloelhaltiger-niederschlagsabfluesse-fuer-die-versickerung/>).

7.6.3 Umgang mit Niederschlagswasser in Anlieferzonen

Anlieferzonen, die von LKW befahren werden, sind in einer wasserundurchlässigen Bauweise herzurichten, um Schadstoffeinträge in den Boden zu vermeiden.

7.6.4 Dachbegrünung

Durch die Begrünung von Dachflächen werden die ungenutzten Flächenreserven auf den Dächern zur Verbesserung des Kleinklimas genutzt. Durch die Dachbegrünung wird das Aufheizen der Flächen gemindert und der starken Erhitzung der Oberfläche entgegengewirkt. Zudem ist die Vegetation in der Lage, Niederschlagswasser zu halten und zeitverzögernd abzugeben.

7.6.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung mit hohem UV-Anteil angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch alternative, UV-anteilarmer Lichtquellen kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Die neutralweiße Lichtfarbe erlaubt dennoch eine gute Farberkennung auch bei nebeligen Bedingungen und ermöglicht eine bessere Dunkeladaptation des Auges als kaltweißere Lichtfarben. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft wird das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt. Diese Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird und kein Licht direkt in die angrenzende Landschaft ausstrahlt.

7.6.6 Umweltbaubegleitung

Die Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person gewährleistet die fachgerechte Ausführung der im Umweltbericht formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

7.6.7 Ökokontomaßnahme

Aufgrund von dauerhaften Veränderungen der Biotop- und Nutzungstypen durch das Vorhaben sind nach schutzgutübergreifender Verrechnung 1.857 Ökopunkte auszugleichen

7.6.8 Vermeidungsmaßnahmen

Die Maßnahmen dienen der Vermeidung einer Tötung/Störung von Mauereidechsen und Schlingnatter und damit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

7.6.8.1 Umsiedlung und Vergrämung von Mauereidechse und Schlingnatter

Das Plangebiet ist dicht besiedelt mit Mauereidechsen. Die Umsetzung der Planung hat die Beseitigung der Ganzjahreshabitate zur Folge sowie die Tötung und Verletzung von Einzelindividuen während des Baus. Um die Tötung von Mauereidechsen im Eingriffsbereich zu vermeiden (Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG) ist eine Umsiedlung auf der Planfläche erforderlich. Gleiches gilt für die potenziell im Gebiet vorkommende Schlingnatter.

7.6.9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

7.6.9.1 Ersatzhabitat

Durch das geplante Vorhaben werden die vorhandenen Habitatstrukturen der auf der Planfläche vorkommenden Mauereidechsen und Schlingnattern zerstört. Somit sind insgesamt 2000 m² Reptilienhabitat auszugleichen. Dies wird durch eine externe vorgezogen funktionsfähige CEF-Maßnahme erreicht, die die Herrichtung von Reptilienhabitaten vorsieht. Die Fläche befindet ist am östlichen Ortsrand von Grenzach-Wyhlen und beinhaltet Teile der Flurstücke 3559, 3561/1, 3566, 3567 und 3568 und wird als sonstiger Geltungsbereich in der Planzeichnung dargestellt.

7.7 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte oder Kraft-Wärme-Kopplung

Durch Nutzung der Sonne als Energiequelle leisten Photovoltaikanlagen einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz. Um einen Beitrag zu diesem Ziel auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes zu leisten, wird im Plangebiet die Errichtung von PV-Anlagen verbindlich festgesetzt. Dementsprechend sind die Dachflächen von Hauptgebäuden und Carports zu mindestens 60 % mit PV-Modulen zu belegen. Eine Reduzierung des Prozentsatzes zugunsten von haustechnischen Anlagen, Oberlichtern, Lüftungsrohren, Ka-

mine u. Ä. kann bei Bedarf gewährt werden. Die Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlagen ist ausdrücklich gewünscht.

Auch die Belegung der Südfassaden mit Photovoltaikanlagen ist aufgrund der Förderung des Klimaschutzes zulässig und ausdrücklich erwünscht.

7.8 Maßnahmen, zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem bestehenden Industriebetrieb DSM Nutritional Products GmbH (DSM), einem Betriebsbereich der oberen Klasse nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 Störfall-Verordnung. Es besteht das Gebot der Berücksichtigung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen. Die aus den KAS-18 resultierenden „angemessenen Sicherheitsabstände“ für den Bereich der Güterstraße überschreiten bei der Freisetzung von Chlor und Ammoniak die Grenze des Betriebsbereichs und überdecken das Plangebiet vollständig. Das Plangebiet liegt also vollständig innerhalb des „angemessenen Sicherheitsabstandes bezüglich der Freisetzung von Ammoniak bzw. Chlor.

Nach § 3 Abs. 5d BImSchG sind benachbarte Schutzobjekte im Sinne dieses Gesetzes ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Der Getränkemarkt ist somit grundsätzlich aufgrund seines Publikumsverkehrs als schutzbedürftige Nutzung einzustufen.

Da der gutachterlich ermittelte angemessene Abstand nicht eingehalten werden kann, ist deshalb im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen, ob unter Berücksichtigung sonstiger nicht störfallspezifischer Belange, insbesondere der städtebaulichen und stadtfunktionalen Faktoren, die für eine Realisierung des Projekts sprechen, die schutzwürdige Planung innerhalb des angemessenen Abstands erfolgen kann und unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken vertretbar ist. Aus der Pflicht zur Berücksichtigung des angemessenen Abstands folgt keine Verpflichtung im Sinne eines „Verschlechterungsverbots“. Vielmehr ist im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie in planerischer Weise Rechnung zu tragen.

Vergleich der aktuellen und der zukünftig geplanten Situation:

Die Sozialstation ist nicht für Wohnzwecke ausgelegt, sondern als Verwaltungsgebäude zur Planung und Koordination von Pflegeeinsätzen geplant. Aufgrund der Größe sowie des nichtöffentlichen Charakters des Verwaltungsgebäudes, ist die Sozialstation nicht im Sinne des § 50 BImSchG als schutzwürdige Einrichtung einzustufen und zulässig. Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme bestätigt die Einschätzung.

Die vorgesehenen Büro- und Besprechungsräume sind aufgrund der maximalen Nutzfläche von 1.200 m² sowie einer Anzahl von ca. 50 Personen nicht als Schutzobjekt im Sinne des BImSchG einzustufen. Auch wenn externe Personen zu Besprechungen eingeladen werden,

handelt es sich nicht um frei zugängliche Räumlichkeiten mit unkontrolliertem Besucherverkehr.

Auch die geplante Wärmezentrale scheidet aufgrund ihrer Größe, der nichtöffentlichen Nutzung, der geringen Anzahl potenziell anwesender Personen (<10 Personen) sowie des automatisierten Betriebs mit der Möglichkeit der Ferneinwirkung (externe Überwachung und Steuerung) als Schutzobjekt im Sinne des BImSchG aus.

Laut gutachterlicher Stellungnahme von Herrn Dr. Spangenberg vom 23.04.2021 ist der geplante Getränkemarkt als Objekt mit öffentlichem Publikumsverkehr einzustufen und somit ein schutzwürdiges Objekt im Sinne des § 50 BImSchG. Dem Gutachten zu Folge ist von einer maximalen Personenanzahl von kleiner 50 Personen auszugehen, die sich gleichzeitig in den Räumlichkeiten des Getränkemarkts aufhalten können, da die Brutto-Nutzfläche (Flächen, auf denen sich Personen aufhalten können) deutlich unterhalb der Verkaufsfläche liegt. Zur Verkaufsfläche zählen unter anderem Regalflächen, Theken und Kassenbereiche, die der Kundschaft nicht zur Verfügung stehen.

Zwischen der Sozialstation und dem Getränkemarkt ist ein Parkplatz mit 39 Stellplätzen geplant. Davon sind maximal 15 Stellplätze dem Getränkemarkt zugeordnet und somit dem Publikumsverkehr zugänglich. Die Erhöhung des Gefahrenpotenzials ist somit überschaubar und den Zielen der Planung gegenüberzustellen. Selbst wenn der gesamte Parkplatz mit insgesamt 45 Stellplätzen als Teil des Getränkemarkts berücksichtigt würde, wird laut Gutachter die Gesamtzahl betroffener Personen auf weniger als 100 Personen begrenzt bleiben.

Das Betreiben eines Getränkemarkts trägt aus oben angeführten Gründen lediglich in geringem Umfang zu einer Risikoerhöhung bei, da sich die Zahl der potenziell von einem Störfall betroffenen Personen durch den Getränkemarkt nur in geringem Umfang erhöht. Der für die Risikobewertung relevante Bereich ist die bestehende Wohnbebauung (inkl. einem Hotel), die sich nördlich des geplanten Getränkemarkts anschließt.

Durch die vorgelegte Planung wird eine Gemengelage unter dem Aspekt des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie weder neu geschaffen noch wesentlich verändert.

Von Seiten des Störfallbetreibers sind keine zusätzlichen Schutzvorkehrungen oder auswirkungsbegrenzenden Maßnahmen zu tätigen, da alle Maßnahmen vom Getränkemarktbetreiber getroffen werden. Schlussfolgernd sind die Interessen des Störfallbetreibers dahingehend nicht beeinträchtigt. Eine Erweiterung des Störfallbetriebs ist aufgrund der bestehenden Wohnbebauung bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht ohne weiteres möglich. Die jetzt schon beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten der DSM werden durch das geplante Vorhaben nicht weiter verschärft.

Gegenüberstellung des zusätzlichen Risikos und den sozioökonomischen Erfordernissen der Gemeinde

Eine Unterschreitung des störfallspezifisch ermittelten Abstands ist - wie oben bereits erläutert - möglich, wenn im Einzelfall hinreichend gewichtige Belange für die Zulassung des Vorhabens streiten. In Betracht kommen insbesondere stadtfunktionale und wirtschaftliche Belange.

Dem, aus Sicht der Gemeinde geringen Umfang der Gefahrenhöhung durch eine überschaubare Anzahl an Publikumsverkehr, wird die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Sicherung und Verbesserung des Nahversorgungsangebots in Wohnortnähe und die schützenswerten Interessen des Vorhabenträgers gestellt.

Schaffung von Arbeitsplätzen

Neben einer Sozialstation, Büronutzungen und einer Wärmezentrale, ist auch die Ansiedlung eines FRISTO-Markts geplant. Das mittelständische Familienunternehmen mit ca. 230 Getränkemärkten und inzwischen ca. 1530 Mitarbeitenden, soll durch den Bau eines neuen Getränkemarktes langfristig am Standort Grenzach-Wyhlen neue Arbeitsplätze schaffen. Durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen mit insgesamt ca. 100 neu geschaffenen Arbeitsplätzen wird die lokale Wirtschaft gestärkt. Durch die verkehrlich sehr gute Anbindung durch den nahegelegenen Bahnhof, ist die Fläche für die geplanten Nutzungen besonders attraktiv.

Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgung

Die Bereitstellung einer flächendeckenden Nah- bzw. Grundversorgung ist Teil der kommunalen Daseinsvorsorge. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen aus dem Jahr 2020 weist einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) aus, in dem künftige Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente vorrangig realisiert werden sollen (vgl. Acocella & Bernhard (2020), S. 79 f.). Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten jedoch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, sofern diese standort-gerecht dimensioniert sind und der Gebietsversorgung bzw. der Sicherung/Stärkung der - insbesondere räumlichen - Nahversorgungssituation dienen (S. 80).

In einer gutachterlichen Stellungnahme zur ehemals geplanten Ansiedlung eines kleinflächigen Action-Marktes auf der Planfläche aus dem Jahr 2018 wird der Planstandort „eher als nicht integriert“ eingestuft und somit kommt auch eine ausnahmsweise Ansiedlung von Einzelhandel nicht in Frage (vgl. Acocella & Fürst (2018), S. 3 f). Bei einer abweichenden Entscheidung kann jedoch die in unmittelbarer Nähe befindliche Wohnbebauung, der direkt angrenzende Versorgungsbereich sowie die standortgerechte Dimensionierung des geplanten Einzelhandelsbetriebs angeführt werden (S. 4). Die Aussage der Stellungnahme bezog sich zwar auf den Action-Markt, kann jedoch auch auf den geplanten Getränkemarkt bezogen werden.

Der Getränkemarkt sichert und stärkt die Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs und trägt somit zur kommunalen Aufgabe der Daseinsvorsorge sowie zur Stärkung der „kurzen Wege“ bei. Der Getränkemarkt zählt zum nahversorgungsrelevanten Sortiment und dient der wohnungsnahen Grundversorgung. Eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, aber innerhalb von Wohnlagen, ist daher sinnvoll. Vom geplanten Vorhaben profitieren nicht nur die angrenzenden Wohngebiete, sondern auch die sich in der Nähe befindlichen öffentlichen Einrichtungen und Beherbergungsstätten (die Volkshochschule Grenzach-Wyhlen, ein gegenüberliegendes Hotel sowie Montageunterkünfte), die sich im Übrigen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zum Störfallbetrieb befinden.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe (ca. 150 m) und somit mit räumlich-funktionalem Bezug zum ZVB und kann durch den geplanten Nahversorger die Defizite im Bereich Nahrungs- / und Genussmittel des ZVB sinnvoll ausgleichen und dessen fehlendes Sortimentangebot ergänzen (vgl. Acocella & Bernhard (2020), S. 39, 51). Durch die Begrenzung des Verkaufsraums, ist der Getränkemarkt als kleinflächig und als angemessen dimensioniert einzustufen.

Schützenswerte Interessen des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger hat grundsätzlich ein schützenswertes Interesse, sein Grundeigentum durch Errichtung eines Vorhabens sinnvoll zu nutzen. Alternative wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten scheiden aus. Eine Prüfung ergab, dass keine anderen geeigneten Standorte für den Getränkemarkt kurzfristig zur Verfügung standen.

Schutzvorkehrungen

Zur Verringerung der Gefährdung und somit zur Verringerung des Risikos werden vom Vorhabenträger folgende Schutzvorkehrungen getroffen:

Reduzierung des Publikumsverkehrs

Die vorliegende gutachterliche Einschätzung von unter 100 Personen basiert auf der Annahme, dass die Stellplätze des gesamten Parkplatzes für das öffentliche Publikum zugänglich sind. Die Planung wird dahingehend geändert, dass der Publikumsverkehr so weit wie möglich reduziert und somit die Anzahl der Betroffenen möglichst gering gehalten wird:

- Begrenzung der Verkaufsfläche/Brutto-Nutzfläche auf 450 m²
- Zuweisung der Stellplätze für den Getränkemarkt auf 15 Stück

Die Begrenzung der Verkaufsfläche trägt zur Reduzierung der Kunden, die sich gleichzeitig im Getränkemarkt aufhalten können, bei. Es werden zudem 15 Kundenstellplätze und eine geringe Anzahl an Mitarbeiterstellplätze dem Getränkemarkt zugewiesen, um den unkontrollierten Publikumsverkehr auf dem Parkplatz auf ein Minimum zu reduzieren.

Mit diesen Maßnahmen wird die bestehende Gemengelage, bestehend aus Wohnbebauung, Hotel und Bahnhof nur unwesentlich „verschlechtert“.

Gebäudeanordnung

- Gebäude mit geschlossener Fassade Richtung Süden
- Haupteingang des Getränkemarkts auf einer vom Störfallbetrieb nicht zugewandten Seite

Sonstige Schutzmaßnahmen

- Frühwarnsystem (Alarm) im Fall eines Störfallereignisses

Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgehalten. Weitere Schutzmaßnahmen zur Reduzierung des Risikos werden im Genehmigungsverfahren definiert und geprüft.

Fazit

In der Gesamtschau der aufgezeigten Belange und ihrer planerischen Abwägung ergibt sich, dass die störfallspezifisch ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände im vorliegenden Einzelfall gegenüber den erläuterten sozioökonomischen und stadtfunktionalen Belangen zurücktreten und demzufolge unterschritten werden können. Die vorgesehenen Schutzvorkehrungen werden bereits auf Ebene der Bauleitplanung festgesetzt und im Genehmigungsverfahren konkretisiert.

7.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Schalltechnischen Untersuchung

Das Plangebiet ist maßgeblich den Schallimmissionen des Schienenverkehrs ausgesetzt. Aufgrund des erhöhten Schienenverkehrslärms werden verschiedene Schallschutzmaßnahmen angeordnet.

Gemäß BImSchG sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwälle oder -wände, passiven Maßnahmen wie Schallschutzfenstern grundsätzlich vorzuziehen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie bspw. eine Lärmschutzwand unmittelbar entlang der Bahnlinie) erscheinen im vorliegenden Fall jedoch nicht sachgerecht, da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Aufstellflächen für die Maßnahmen vorhanden sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar entlang der Schiene sind damit nicht umsetzbar.

Des Weiteren kann insbesondere in den oberen Stockwerken keine effiziente Schallabschirmung erreicht werden, da aus den oberen Stockwerken auch bei sehr hohen Lärmschutzbauwerken weiterhin eine direkte Sichtverbindung zur Schienenstrecke bestehen wird und sich somit der Schall entsprechend frei ausbreiten. Auch mit sehr hohen Lärmschutzbauwerken wird damit keine effektive Schallabschirmung erreicht.

Der Lärmkonflikt im Plangebiet durch Schienenverkehrslärm ist daher durch angemessenen passiven Schutz (Schallschutzfenster etc.) zu lösen.

In der Rechtsprechung werden Beurteilungspegel von über 70 dB(A) im Tag- und über 60 dB(A) im Nachtzeitraum als kritische Werte benannt, bei deren Überschreitung Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen nicht mehr gänzlich ausgeschlossen werden können, sofern keine Festverglasungen installiert werden. Die Orientierungs- und Grenzwerte werden im Plangebiet im Tagzeitraum stärker als im Nachtzeitraum überschritten. Der Tagzeitraum stellt damit den maßgeblichen Beurteilungszeitraum dar. Die Lärmpegelbereiche werden deshalb auf Grundlage Schallimmissionen des Schienenverkehrs im Tagzeitraum ermittelt. Deshalb wird der Wert ≥ 70 dB(A) für den Tag als Schwellenwert für die Anwendung von Lärmschutzmaßnahmen herangezogen.

An der vorgesehenen Sozialstation sind vor den Fenstern des Pausenraums im EG zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. Abb. 15, Schallschutzmaßnahme in rot dargestellt).

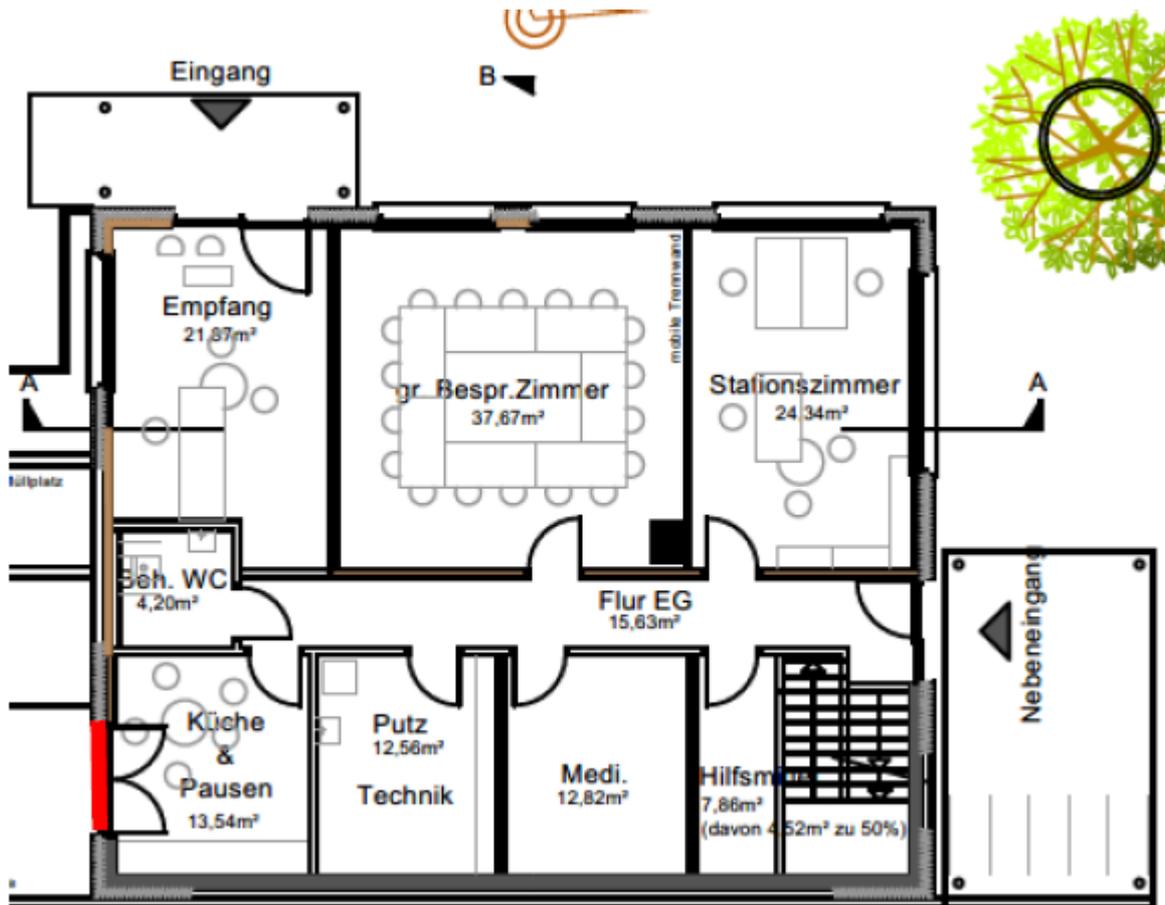


Abb. 15: Verortung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an der Sozialstation im EG (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, S. 31, 2021)

Am Getränkemarkt mit integriertem GreenLAB sind im 2. OG an den schutzbedürftigen Räumen im Westen und Osten passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. Abb. 16, Schallschutzmaßnahme in rot dargestellt).

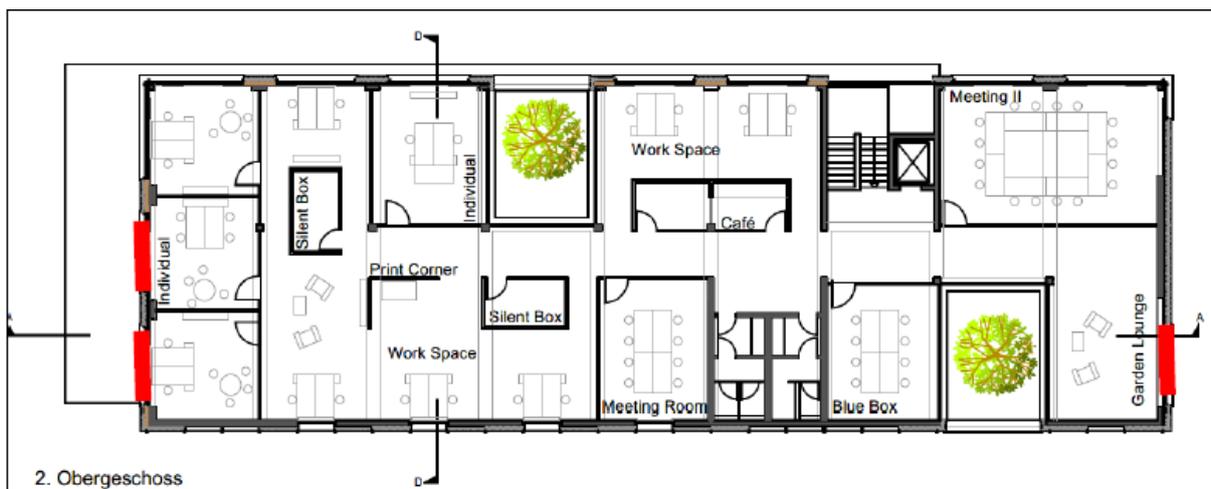


Abb. 16: Verortung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen am Getränkemarkt mit integriertem GreenLAB im 2. OG (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, S. 32, 2021)

An den in den Abbildungen rot markieren Fenstern schutzbedürftiger Räume kommen als Schallschutzmaßnahmen insbesondere Schiebeläden (vollflächig geschlossen, bspw. aus Holz oder Aluminium) oder Festverglasungen in Betracht.

Weitere Ausführungen finden sich in der schalltechnischen Untersuchung im Anhang.

Schwingungstechnische Untersuchung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer oberirdischen Gleisanlage.

Im vorliegenden Fall werden bei der geplanten baulichen Ausführung (bisher ohne Zusatzmaßnahmen) Erschütterungsimmissionen durch vorbeifahrende Züge an allen Messpunkten spürbar und als stark störend empfunden. Bei der sekundären Luftschallabstrahlung wird der mittlere Maximalpegel rechnerisch an einem Messpunkt überschritten, an den anderen Messpunkten unterschritten.

Messpunkt:	Mittlere Maximalwerte KB _{FTm} [-]	Beurteilungs-Schwingstärke KB _{FTr} [-] Tags	Mittlere Maximalpegel L _{AFmax, mittel} [dBA] Tags	Mittelungspegel L _{AFm} [dB-A] Tags
MP 0	0,30	0,04	49	23
MP 1	0,42	0,07	52	26
MP 2	0,35	0,05	51	25
MP 3	0,67	0,10	53	27
MP 4	0,92	0,14	57	32
MP 5	0,38	0,06	50	24
MP 6	0,55	0,10	53	27
Anhaltswerte	Hinweise zum subjektiven Empfinden: Die Spürbarkeitsschwelle liegt zwischen KB = 0,1 bis 0,2. KB-Werte ab 0,2 werden im Umfeld Wohnen als störend, KB-Werte um 0,3 als stark störend wahrgenommen	0,15	55	35
Legende:	grün	die Anhalts- oder Richtwerte werden unterschritten		
	gelb	Werte sind nahe den Anhalts- oder Richtwerten bzw. werden eingehalten		
	rot	die Anhalts- oder Richtwerte werden überschritten		

Abb. 17: Berechnungsergebnisse Planungszustand (Quelle: Schwingungstechnische Untersuchung, S. 15, 2021)

Es wird daher als Schutzmaßnahme für beide Gebäude empfohlen, eine elastische Gebäudelagerung mit einer Lagerungseigenfrequenz von f_{EL} = 10 Hz einzusetzen.

Bei der elastischen Gebäudelagerung muss das Fundament vollständig entkoppelt werden, damit keine Körperschallbrücken entstehen.

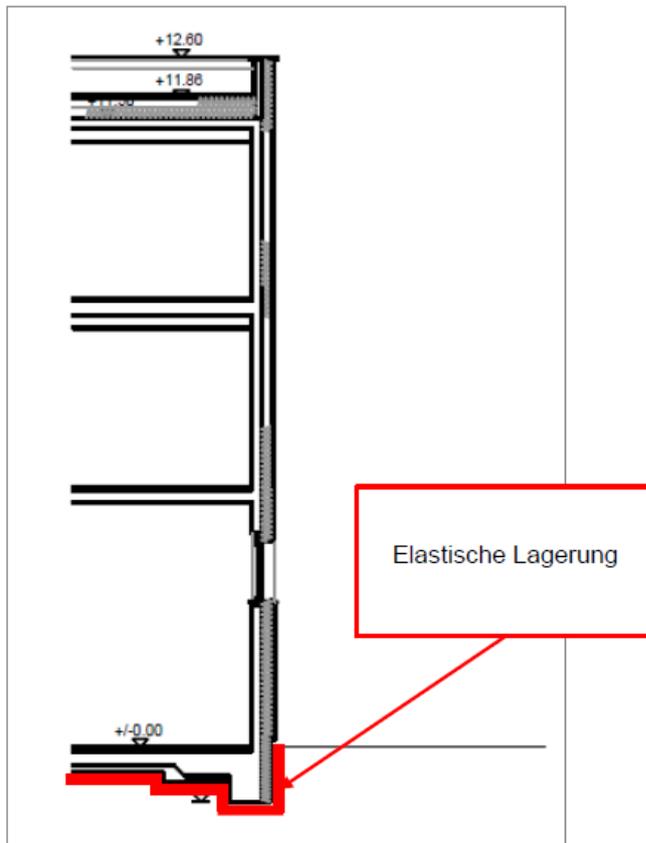


Abb. 18: Schutzmaßnahme: vollständige Entkopplung des Fundaments mit elastischer Lagerung (Quelle: Schwingungstechnische Untersuchung, S. 18, 2021)

Mit den empfohlenen Schutzmaßnahmen werden alle Anhalts- und Richtwerte eingehalten. Weitere Ausführungen finden sich in der schwingungstechnischen Untersuchung im Anhang.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung der Fläche werden Pflanzgebote festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Die Baumpflanzungen mit dazugehörigen begrünter Flächen wirken sich positiv auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen aus. Des Weiteren dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna, weswegen die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen empfohlen wird.

Außerdem fördert das Pflanzgebot die Integration des Vorhabens in die Siedlungsstruktur und die Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild. Insbesondere im Bereich der Stellplatzanlagen sorgt die Festsetzung für eine optische Aufwertung und Auflockerung.

Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen sind entsprechend den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes auszuführen. Bepflanzungen sind daher nach Kon-

zernrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

9. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, eine positive Wirkung auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auszuüben. Wichtig dabei ist gleichzeitig, den Bauherrn in seiner Gestaltungsfreiheit nicht zu stark einzuschränken. Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich daher lediglich auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes. Hierzu gehören:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dach- und Fassadengestaltung
- Zulässigkeit von Werbeanlagen
- Grundstücksgestaltung: Einfriedungen und Versorgungsleitungen

9.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

9.1.1 Dachgestaltung

Mit der Festsetzung der Dachform Flachdach (0° bis 5°) wird gewährleistet, dass sich die neuen Baukörper in ihrer Dachform der umgebenden Bebauung anpassen. Somit werden innerhalb des Plangebietes ein einheitliches Bild und eine gleichmäßige Dachlandschaft gewährleistet. Darüber hinaus werden mit dem Flachdach optimale Bedingungen zur Errichtung flächendeckend aufgeständerter PV-Anlagen geschaffen.

Die Beschränkung der Dachgestaltung auch von Nebenanlagen und Carports auf Flachdächer soll ausufernde Bauformen verhindern und ebenfalls zu einem gleichmäßigen Bild beitragen.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen darüber hinaus der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen.

9.2 Werbeanlagen

Die Anordnung und Größe der Werbeanlagen ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Darüber hinaus sind weitere Werbeanlagen bis zu einer Größe von 6,5 m² je Fassadenseite zulässig.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der vorhandenen Nutzungen.

Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen vorzubeugen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Die Festsetzungen beschränken Werbeanlagen darüber hinaus in ihrer Art, Anzahl und Größe und orientieren sich dabei an den bestehenden bzw. für das Bauvorhaben konkret geplanten Anlagen. Diese sehen einen freistehenden Pylonen für den Getränkemarkt sowie Beschilderungen der Fassaden vor. Diese sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

9.3 Grundstücksgestaltung

9.3.1 Einfriedungen

Durch die getroffenen Festsetzungen bezüglich der straßenseitlichen Einfriedungen soll vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

Einfriedungen entlang der Bahnanlagen dienen der Verkehrssicherung.

Die Höhenbegrenzung der straßenseitigen Einfriedungen auf 0,8 m sowie der Ausschluss von Hecken verhindern die Beeinträchtigung des Sichtfelds beim Aus- und Einfahren der Grundstücke und tragen somit zur Verkehrssicherung bei.

9.4 Versorgungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen wird eine rein unterirdische Führung von Versorgungsleitungen als Erdkabel festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen sowie die hiermit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu vermeiden.