
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Neue Mitte Grenzach“ sowie „Neue Ortsmitte Grenzach – Teilplan Südwest“

Frühzeitige Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
vom 16. März 2020 bis 17. April 2020

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
A	<p>Landratsamt Lörrach, Stellungnahme vom 23.04.2020</p> <p>zu o.g. Bebauungsplan nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung. Diese Stellungnahme beinhaltet die vom Fachbereich Umwelt zu vertretenden Belange des Gewässerschutzes, der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, des Bodenschutzes sowie hinsichtlich möglicher Altlasten und des Immissionsschutzes, die Belange des Baurechts, des Naturschutzes, des Straßenwesens, des Verkehrs, der Gesundheit, der Vermessung und Geoinformation und der Abfallwirtschaft.</p>	
	<p>Bereich Umwelt, Sachgebiet Abwasserbeseitigung: Die abwassertechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist im Mischsystem weitgehend vorhanden. Sollte zum Anschluss hinzukommender Nachverdichtung eine Erweiterung der öffentlichen Mischwasserkanalisation notwendig werden, ist rechtzeitig vor Erschließungsbeginn durch die Gemeinde Grenzach-Wyhlen die wasserrechtliche Zulassung zu beantragen. Alternativ hierzu kann die hinzukommende Mischwasserkanalisation in den sich in Überarbeitung befindlichen Generalentwässerungsplan (GEP) Grenzach + Wyhlen eingearbeitet und hierüber genehmigt werden. Der Bau hinzukommender öffentlicher Kanäle darf in diesem Falle jedoch nicht vor Erlangung des Wasserrechts des GEP erfolgen.</p> <p><u>Folgendes bitten wir noch als Festsetzung / Bauvorschrift aufzunehmen:</u> Niederschlagswasser von Dächern aus unbeschichtetem Kupferblech, Titanzinkblech oder verzinktem Blech darf nicht ohne Vorbehandlung versickert werden. Die Art der Vorbehandlung (z.B. Reinigungsanlage mit Filtersubstrat und dessen regelmäßigem Austausch) ist im Zuge des Bauantrags mit dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt abzustimmen. Untergeordnete Bestandteile des Daches wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker und der Dachentwässerung wie Rinnen und Fallrohre aus diesen Materialien bleiben hierbei außer Betracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach Prüfung ist keine Erweiterung des Mischwasserkanals erforderlich.</p> <p>Wird berücksichtigt. Der Textvorschlag wurde als Festsetzung übernommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch A	<p>Bereich Umwelt, Sachgebiet Wasserversorgung / Grundwasserschutz: Es ist kein Wasserschutzgebiet und kein Quellschutzgebiet betroffen. Die Belange des Grundwasserschutzes wurden ausreichend berücksichtigt. Die Wasserversorgung der geplanten Gebäude ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Grenzach-Wyhlen gewährleistet. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Bereich Umwelt, Sachgebiet Gewässer / Hochwasserschutz / Starkregen: Durch Starkregenereignisse kann es in der Fläche zu Überflutungen kommen. Zum Bebauungsplan, bzw. bei Erstellung des Planes weisen wir darauf hin, diese Ereignisse zu berücksichtigen, um durch planerische Gestaltung evtl. auftretende Schäden durch Überflutungswasser zu vermeiden.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wurde ergänzt.</p>
	<p>Bereich Umwelt, Sachgebiet Klima und Boden: <u>Fläche A1 - Ehemalige Seidenweggrube (BAK-Nr.1207):</u> Die Fläche wurde 2012 im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung durch 8 Rammkernsondierungen und Oberboden-Probenahme erkundet. Im Oberboden wurden dabei keine relevanten Belastungen festgestellt. Die darunter gelegene Auffüllungsschicht besteht überwiegend aus geringfügig belastetem Erdaushub und Bauschutt.</p> <p><u>Fläche A2 - Ehemalige Seidenbandweberei (BAK-Nr. 1208):</u> Diese Fläche ist bereits aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschieden. Eventuelle Bodenverunreinigungen können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist überschüssiges Aushubmaterial aus beiden Flächen daher gutachterlich zu beurteilen bzw. nach den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ zu behandeln.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Der Hinweis zu Fläche A1 wurde übernommen; Fläche A2 entfällt entsprechend der Stellungnahme.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch A	<p>Bereich Umwelt, Sachgebiet Immissionsschutz:</p> <p>Im Süden des Plangebietes rückt die Wohnbebauung mit Schutzgrad eines WA an die bestehenden industriellen/gewerblichen Nutzungen südlich der Bahnlinie heran.</p> <p>Durch die Neuausweisung von allgemeinen Wohngebieten entsteht die Situation der „heranrückenden Wohnbebauung“ mit Erhöhung des Schutzgrades hinsichtlich der Geräuschimmissionen in der Tag- und Nachtzeit. Durch den höheren Schutzgrad der Bebauung können Einschränkungen der bestehenden Nutzungen sowie deren Erweiterungsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft typische industrielle Nutzungen wie z.B. DSM und BASF. Wir empfehlen daher anhand einer Schallimmissionsprognose zu prüfen, ob trotz der vorhandenen oder möglichen gewerblichen und industriellen Nutzungen in der Nachbarschaft die Immissionswerte der TA Lärm für ein WA eingehalten werden. Wir empfehlen, das Regierungspräsidium Freiburg als zuständige Behörde für BASF und DSM anzuhören.</p> <p>Verkehrslärm: Aufgrund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zur Bahnstrecke Basel-Konstanz im Süden sowie der angrenzenden B 34 im Norden des Gebietes sollte hinsichtlich des Schutzzuges Mensch auch der Verkehrslärm betrachtet werden. Wir empfehlen, die Höhe der Beeinträchtigungen durch ein schalltechnisches Gutachten ermitteln zu lassen und gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm festzusetzen.</p> <p>Wärmepumpen: Bei neuen Gebäuden wird derzeit die Beheizung vermehrt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe realisiert, auch kommen öfter Lüftung- und Kleinklimageräte zum Einsatz. In eng bebauten Gebieten kommt es aufgrund dieser Anlagen vermehrt zu Richtwertüberschreitungen. Wir empfehlen daher, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:</p>	<p>Wird berücksichtigt. Es wurde eine Lärmprognose zur Bewertung der gewerblichen und verkehrlichen Immissionen erstellt. Die Ergebnisse der Lärmprognose wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Nach Auswertung des Gutachtens zum Thema Abstände der Störfallbetriebe wurde das bislang als WA festgesetzte Gebiet als MU festgesetzt. Hierdurch wird der Schwerpunkt vom Wohnen weg zu einer stärkeren Durchmischung gefördert. Dies entspricht auch dem planerischen Leitbild des städtebaulichen Entwurfs, der Bereich bis zum Bahnhof als gemischt genutztes Quartier begreift.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die zuständige Stelle beim RP Freiburg wurde beteiligt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Der Hinweis wurde als Festsetzung übernommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch A	<p>Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.</p>	
	<p>Bereich Baurecht: Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. U.a. ist im südöstlichen Teilbereich im Bereich in dem laut FNP Gemeinschaftliche Einrichtungen vorgesehen sind, eine Ausweisung als Mischgebiet vorgesehen und tlw. sind die Zuordnungen zwischen Wohn- und Mischnutzungen im südlichen Bereich zur Bahnlinie hin nicht ganz zutreffend. Es trifft zu, wie in der Begründung aufgeführt, dass ein FNP als vorbereitender Bauleitplan nicht die parzellenscharfe Genauigkeit haben kann und muss, die ein später aus ihm entwickelter Bebauungsplan aufweisen wird, denn Veränderungen sind Teil eines städtebaulichen Entwicklungsprozesses. Für die vorgenannten Bereiche sind im FNP jedoch recht konkrete Festlegungen erfolgt, die Begründung einer fehlenden parzellenscharfen Ungenauigkeit des FNP überzeugt u. E. daher nicht. Es wird empfohlen, hierauf in der Begründung noch näher einzugehen. Wichtig ist, dass der Bebauungsplan in den Bereichen, in welchem er vom Flächennutzungsplan abweicht, immer noch mit Einklang mit der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes steht.</p> <p>Was die Festsetzung unter Ziff. 1.1.4 im Hinblick auf ausnahmsweise zulässige großflächige Einzelhandelsbetriebe im Urbanen Gebiet betrifft, so kann die Festsetzung u.E. nicht so getroffen werden. Die Einzelfallbetrachtung zur Atypik ergibt sich erst auf Genehmigungsebene bzw. ist auf Baugenehmigungsebene nachzuweisen. Bei Zulassung eines Vorhabens aufgrund einer atypischen Fallgestaltung ist es erforderlich, die Sortimente in der Baugenehmigung festzuschreiben.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Festsetzung zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben entfällt. <i>(Nur für dem BPL Neue Ortsmitte Grenzach relevant)</i></p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch A	<p>Eine Regelung zum großflächigen Einzelhandel könnte im vorliegenden Bebauungsplan nur getroffen werden, wenn statt einem Urbanen Gebiet ein Kerngebiet oder Sondergebieten festgesetzt würde, da nur in diesen Gebieten großflächiger Einzelhandel zulässig ist, Dies würde aber erst Sinn machen, wenn feststeht, was konkret an Einzelhandelsbetrieben städtebaulich zugelassen werden soll.</p>	
	<p>Mit den MU 1 – MU 3 sollen drei urbane Gebiete ausgewiesen werden. Der Gebietscharakter eines MU ist ein städtebaulicher Nutzungsmix von Wohnen, Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Erforderlichkeit zur Festsetzung der jeweiligen MU sollte noch näher begründet werden. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung eines Urbanen Baugebiets nicht nur zu dem Zweck erfolgen darf, hohe Grund- und Geschossflächenzahlen sowie hohe Lärmwerte auszunutzen, obwohl die gewerblichen und die dem Wohnen dienenden Nutzungen nicht gemischt und jeweils gebietsprägend sind, dies kann einen unzulässigen „Etikettenschwindel“ darstellen.</p> <p>Was den Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art im MI betrifft, so ist dies unter Zugrundelegung des Vergnügungsstättenkonzeptes der Gemeinde entsprechend zu begründen bzw. darzulegen, wo sonst im Gemeindegebiet Vergnügungsstätten zulässig sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz der Schulen über das Glücksspielgesetz geschützt ist.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Gebiete wurden als Urbane Gebiete festgesetzt, um die Nutzungsmischung, wie sie im städtebaulichen Entwurf ange-dacht war umsetzen zu können. Hierbei ist insbesondere die vertikale Gliederung der Nutzungen von Bedeutung, da die Erdgeschosszone für Wohnnutzungen nur sehr eingeschränkt zur Verfügung steht. Die sich hieraus ergebende Nutzungsmischung ist jedoch keinesfalls gleichwertig, weshalb ein Mischgebiet als Baugebiet ausscheidet. Da die B34 auf die Südseite der Bahntrasse verlegt wird, ist im Plangebiet künftig nicht mit übermäßigen Belastungen durch PKWs und LKWs zu rechnen. Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wurde ergänzt. <i>(Nur für dem BPL Neue Ortsmitte Grenzach relevant)</i></p>
	<p>Zu den Regelungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung wird folgendes angemerkt: Es gibt in den Straßen keine Höhenkoten. Die Überprüfung der EG-Höhenlage ist nicht möglich. Bei langen Gebäuden mit mehreren Eingängen ist diese Regelung nicht zielführend. Ein Bezug zur Meereshöhe wäre hilfreich. Um dem Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen, sollten daher die erforderlichen Bezugspunkte bestimmt werden.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Da zwischenzeitlich konkretere Gebäudeplanungen vorliegen, wurden die Festsetzungen konkretisiert.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch A</p>	<p>Die unterschiedlichen GRZ Regelungen / Berechnungen gemäß Tabelle unter Ziff. 3.1 (Seite 3) sind nicht verständlich und in der Praxis sehr aufwändig zum Anwenden.</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse wird in den MU-Gebieten mit $Z=IV + S$ angegeben. Bei dem Staffelgeschoss kann es sich um ein Vollgeschoss handeln. Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO erlaubt beim Erlass eines Bebauungsplanes Festsetzungen nur hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse. Für die Zulässigkeit weiterer Erläuterungen, die über die Zahl der Vollgeschosse hinausgehen, gibt § 16 BauNVO keine Anhaltspunkte.</p> <p>Die Regelung die Gebäudehöhe um 0,5 m zu erhöhen, wenn dies aus statischen und funktionalen Gründen nötig ist, ist nicht praktikabel, da solch ein Grund immer nachgewiesen werden kann. Dann können die Gebäudehöhen gleich um 0,5 m erhöht werden.</p> <p>Ob die Begrenzung der Tiefgarage, wie in den WA Gebieten dargestellt ist, wirklich umsetzbar ist, kann hier nicht kontrolliert werden. Erfahrungsgemäß sind diese Begrenzungen oft zu eng gefasst.</p> <p>Die Abstandsflächen der LBO werden gemäß Ziff. 5 im Bereich des WA1 und MU2 unterschritten. Dies ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB möglich, ist aber entsprechend zu begründen und entsprechend abzuwägen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Abtrennung des Plangebiets Südwest und einige Anpassungen konnte die Komplexität reduziert werden.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Regelung zur Geschossigkeit wurde angepasst. <i>(Nur für dem BPL Neue Ortsmitte Grenzach relevant)</i></p> <p>Wird berücksichtigt. Durch die Abtrennung des Plangebiets Südwest und einige Anpassungen konnte die Komplexität reduziert werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen für Tiefgaragen sind großzügig gefasst.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Festsetzung wurde angepasst. <i>(Nur für dem BPL Neue Ortsmitte Grenzach relevant)</i></p>
	<p>Die Unterlagen enthalten nicht die im Satzungsentwurf und in der Begründung unter Ziff. 3 (Seite 20) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften. Dem Offenlageentwurf sind diese beizufügen und ebenfalls entsprechend zu begründen.</p> <p>Gemäß Umweltbericht Vorentwurf sind altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet nicht bekannt (S. 49). Dies trifft nicht zu und widerspricht auch den Nachrichtlichen Übernahmen unter III. der textlichen Festsetzungen.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Planung wurde zur Offenlagen konkretisiert.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch A	<p>Des Weiteren sind bei den nachrichtlichen Übernahmen zu den Störfallbetrieben unter Ziff. 2 die aktuellen Gutachten zu den angemessenen Sicherheitsabständen aufzuführen.</p> <p>Im Hinblick auf die zu ermittelnden Belange, die in die Bauleitplanung einzustellen, zu bewerten und sachgerecht abzuwägen sind, wird angemerkt, dass hierzu auch die möglichen Starkregenereignisse (siehe auch unter A. Ziff. 3 dieser Stellungnahme) gehören.</p> <p>Redaktionelle Hinweise: Im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Ziff. 1.1.2.- Mischgebiete M1, M2, wird darauf hingewiesen, dass im MI nur vertikal (wie auch geschehen) gegliedert werden kann, die mit „horizontal“ angegebene Gliederung ist daher in vertikal abzuändern.</p> <p>Unter Ziff. 2. Höhenlage baulicher Anlagen, ist nach „Die Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens (Fertigmaß) „muss“ zu ergänzen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt. (Nur für dem BPL Neue Ortsmitte Grenzach relevant)</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
	<p>Bereich Landwirtschaft und Naturschutz, Sachgebiet Naturschutz: Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen plan den BP Neue Ortsmitte Grenzach aufzustellen. Hierzu wurde in der frühzeitigen Beteiligung der Entwurf des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Prüfung als Zwischenberichte für das Verfahren vorgelegt, zu denen wir wie folgt Stellung nehmen:</p> <p><u>1. Umweltbericht:</u> Die Aufstellung des BP Neue Ortsmitte Grenzach ist mit neuen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden, so dass gem. § 1a BauGB die Erarbeitung der Eingriffsregelung notwendig ist. Hierzu wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher noch in der Entwurfsphase und noch nicht abschließend ist. Zum jetzigen Stand des Umweltberichts nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>a) Im Umweltbericht liegt der Entwurf für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vor, hier wird eine Bewertung über die Ökopunkteverordnung</p>	<p>Wird berücksichtigt. Der Umweltbericht wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage aktualisiert.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch A</p>	<p>vorgenommen, obwohl die Beschreibung der unterschiedlichen Bio- toptypen über Kaule et.al vorgenommen wird. Dies führt zum Teil zu Ungenauigkeiten, die sich nicht in der Zahlentabelle der ÖKVO auflö- sen lässt. So sind alle Privatgärten als Garten mit 6 Punkten angesetzt, obwohl es in der verbalen Beschreibung durchaus zu unterschiedli- cher Bewertungen kommt. Die Nachvollziehbarkeit ist hier unzu- reichend gegeben.</p> <p>b) Die Berücksichtigung der Flächen als innerstädtische Wanderkorri- dore für Tiere und Pflanzen bleibt unberücksichtigt.</p> <p>c) Die Pflanzbindung von Bäumen kann nur auf öffentlichen Flächen anerkannt werden, da eine Umsetzung auf Privatgrundstücken nicht durchsetzbar ist (Erfahrungswerte durch andere Bebauungspläne, Personalmangel der kontrollierenden Behörden etc. u.a. nicht umge- setzte Pflanzbindung des bestehenden Bebauungsplans). In diesem Zusammenhang bitten wir auch die Festsetzungen innerhalb des Be- bauungsplan- Plans und der Maßnahmenplanung abzustimmen. Im BP-Plan bestehen keine 83 Bäume als Pflanzbindung. Da diese Bäume teilweise auch Kompensationsmaßnahme aus der Änderung des BP Ortszentrum Zielmatten aus dem Jahr 2006 darstellen, sind diese ebenfalls noch auszugleichen.</p> <p>d) Die Berücksichtigung der Dachbegrünung ist mit 10% der Flächen der gesamten Bebauung angegeben. Altbestand der Gebäude wurde bei der Flächenermittlung mitberücksichtigt, obwohl keine Dachbe- grünung auf diesen möglich ist. Wie soll die angegebene Fläche an Dachbegrünung erreicht werden? Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass um eine Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahme anerkennen zu können, diese auch verbindlich im BP festgeschrieben sein muss.</p> <p>e) Die Flächengrößen der Tabellen auf den Seiten 23, 24 und 38 sollten miteinander abgestimmt werden (bspw. Verkehrsfläche Seite 24 =</p>	<p>Wird wie folgt berücksichtigt: Bei privaten Einzelvorhaben ist die Durchsetzung von Pflanzbin- dungen in der Tat kaum durchzusetzen. Die Bebauung der Neuen Ortsmitte wird jedoch an Investoren vergeben. Im Rahmen der Vergabe der Grundstücke wird auch eine vertragliche Verpflichtung enthalten sein, dass sie verschiedenen Pflanzverpflichtungen erfüllt werden und die Pflanzungen dauerhaft gepflegt werden.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch A</p>	<p>16.800m² und auf Seite 38 = 16.700m²). Es liegen in den einzelnen Tabellen unterschiedliche Zahlen vor.</p> <p>Bei der weiteren Bearbeitung des Umweltberichts sind die oben genannten Punkte mit zu berücksichtigen und aufzunehmen. Für Rückfragen steht die Untere Naturschutzbehörde telefonisch zu Verfügung.</p> <p>§ 1a BauGB ist noch nicht ausreichend Rechnung getragen.</p>	
	<p><u>2. Artenschutzrechtliche Prüfung</u> Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt den Untersuchungsumfang und die Zwischenergebnisse zum Vorhaben Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Grenzach“ vor. Die folgende Stellung basiert auf diesen Informationsstand:</p> <p>Es wird für die einzelnen Arten, die nach §44 BNatSchG relevant für die artenschutzrechtliche Prüfung sind, abgeprüft, ob Verbotstatbestände auftreten oder nicht. Die Tendenz der Ergebnisse geht dahin, dass es keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geben wird, wenn die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet und umgesetzt werden. Allgemeine Maßnahmen, die das Gebiet als Ganzes sehen sind noch nicht vollständig berücksichtigt. Dies ist noch einzuarbeiten, z.B. als Vermeidungsmaßnahmen sollten Querungskorridore für Reptilien, aber auch für Fledermäuse (Flugkorridore) sollten konkret eingeplant und festgelegt werden, damit nicht die einzelnen Vorhabensträger der Baumaßnahmen an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen scheitern.</p> <p>Dem Vorschlag des Gutachters eine Ausgleichsfläche für Reptilien innerhalb und/oder außerhalb des Bebauungsplans zu schaffen sollte gefolgt werden. Hier sind vor allem innerhalb des BP nahrungsbietende Flächen, die eine Durchquerung des Gebietes ermöglichen relevant.</p> <p>Für die Vögel wird daraufhin gewiesen, dass es ohnehin nur wenig Möglichkeiten für Fortpflanzungsstätten gibt. Die Erhaltung von alten Bäumen</p>	<p>Wird berücksichtigt. Aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen einigen Gutachten waren zum Zeitpunkt der Beteiligung nicht alle Maßnahmen in den BPL übernommen. Die Maßnahmen wurden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch A</p>	<p>und neuen Grünstrukturen ist entsprechend verbindlich umzusetzen. Im Bebauungsplan sind künstliche Nisthilfen an neuen Gebäuden zwingend vorzuschreiben, um den Verlust von bisherigen Strukturen zu kompensieren. Bei Gebäuden, die bereits jetzt Fortpflanzungsstätten für Gebäudebrüter bieten sind im Verhältnis 1:3 neue Nisthilfen anzubringen, falls sie durch Abriss oder Veränderungen verloren gehen.</p> <p>Im abschließenden Endbericht sind die fehlenden Untersuchungstermine für Fledermäuse und für Vögel noch darzustellen. Hier sind beschriebene Methodenstandards (zum Beispiel nach Südbeck) einzuhalten. Die Flächen, die den Tieren als Wanderkorridore im Innenbereich zur Verfügung stehen sind zu berücksichtigen und gegebenenfalls als Festsetzungen zu formulieren.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme zum BP Neue Ortsmitte Grenzach kann erst erfolgen, wenn der vollständige Umweltbericht und das Artenschutzgutachten vorliegen.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Termine wurden ergänzt.</p>
	<p>Bereich Vermessung und Geoinformation: Es bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Bereiche Straßen: Folgende Anregungen und Bemerkungen können wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geben:</p> <p>Der städtebauliche Entwurf sieht die (Haupt-)Velostrecke in der Scheffelstraße vor. Dies widerspricht dem Radverkehrskonzept und Machbarkeitsstudie Radschnellverbindung des Landkreises, die jeweils unter Beteiligung der Gemeinde Grenzach-Wyhlen erstellt worden sind.</p> <p>Im Radverkehrskonzept ist die Pendlerroute auf der Basler Straße festgelegt. Die Basisroute führt an dieser Stelle über die Parallelstraße der Scheffelstraße, der Köchlinstraße. Die Basisroute wird unter anderem deshalb auf der Köchlinstraße geführt, da eine durchgängige Verbindung auf der</p>	<p>Wird berücksichtigt. Nach Umliegung des Durchgangsverkehrs auf die B34 neu kann auch die Basler Straße als Basisroute genutzt werden. <i>(Nur für dem BPL Neue Ortsmitte Grenzach relevant)</i></p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch A	<p>Nordseite der Bahnlinie über die Scheffelstraße (Zwangspunkt beim Sportplatz) nicht möglich ist.</p> <p>Die Machbarkeitsstudie Radschnellverbindung (RSV) hat die Basler Straße als Vorzugsvariante für eine RSV zum Ergebnis. Auch wenn die Umsetzung einer RSV Hochrhein momentan nicht prioritär weiterverfolgt wird, so ist davon auszugehen, dass die Basler Straße weiterhin die Hauptradachse (ob Pendlerroute, Alltagsroute RadNETZ BW oder RSV) in Grenzach-Wyhlen sein wird. Dies sollte auch bei den Überlegungen „Nutzungsstruktur Neue Ortsmitte Grenzach-Wyhlen“ mitbedacht werden z.B. beim Aspekt „Übergänge gestalten“.</p> <p>Grundsätzlich gibt es Aspekte die dafür sprechen die Scheffelstraße also zusätzliche Velostrecke zu betrachten, z. B. die direkte Erschließung und Erreichbarkeit des Bahnhofs. Die Anordnung der Parkplätze beidseitig auf Höhe des Parks und des Haus der Begegnung ist allerdings für das Verkehrssicherheitsniveau der Radfahrenden als ungünstig zu betrachten, zumindest bei häufigen Parkwechsellvorgängen.</p> <p>Wir empfehlen daher die übergeordnete Hierarchisierung der Radrouten in Radverkehrskonzept und Machbarkeitsstudie zu berücksichtigen.</p> <p>Weitere Anmerkung zum Planteil: Im nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs sollte die <i>Begrenzungslinie Straßen- bzw. Gehwegfläche (hellgrün)</i> mit der <i>Baugrenze (hellblau)</i>, wie im übrigen Bereich des Bebauungsplans, deckungsgleich sein.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Aufteilung wurde vereinheitlicht.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch A	<p>Bereich Verkehr: In der Planung sind keine Konflikte mit straßenverkehrsrechtlichen Belangen erkennbar und somit keine grundsätzlich entgegenstehenden Einwände. Für die für den Mischverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen wird eine klare Regelung zu Gunsten der zu Fuß Gehenden als notwendig erachtet z.B. eine Ausgestaltung als Fußgängerzone mit zeitlich reguliertem Lieferverkehr. Ein Großteil der bisher geplanten Fläche erscheint als verkehrsberuhigter Bereich (Z. 325.1/325.2 StVO) eher ungeeignet. Die angedachte temporäre Sperrung der Verlängerung Schulstraße zu Pausenzeiten kann nur für Verkehr mit zu Fuß Gehenden gelten. Fahrzeugverkehr kann in diesem Bereich nicht zugelassen werden. Dies würde dem Sicherheitsgedanken gegenüber den Schülerinnen und Schülern widersprechen. Das Sicherheitsgefühl, das mit solchen Sperrungen aufgebaut wird, wird letztendlich von den Betroffenen dann auch außerhalb der Pausen als vorhandene Sicherheit erwartet. Dieses Gefahrenpotenzial kann und muss vermieden werden. Parkflächen in ausreichender Anzahl als Tiefgarage entlastet den Parkdruck und erhöht sicherlich die Attraktivität der „Neuen Mitte“.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausweisung der Flächen als verkehrsberuhigter Bereich oder Fußgängerzone ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Welche Bereiche als Fußgängerzone und welche als Mischverkehrsfläche beschildert werden, wird seitens der Gemeinde geprüft.</p> <p>Dieser Bereich ist aufgrund eines größeren Höhenunterschiedes ohnehin nur für Fußgänger nutzbar. (Nur für dem BPL Neue Ortsmitte Grenzach relevant)</p>
	<p>Bereich Gesundheit: <u>Grundwasser / Trinkwasserversorgung</u> Die Grenzen des Wasserschutzgebietes „WSG 024 Grenzach-Wyhlen: TB 1 - 3 + TB Rothaus“ mit den Zonen III und III A verlaufen ca. 650 m südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der hohen Entfernungen sind keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für das Wasserschutzgebiet zu erwarten. Die Wasserversorgung der Gemeinde wird mit aufbereitetem Trinkwasser sichergestellt.</p> <p>Beim Umsetzen des Planungsvorhabens bitten wir aus Sicht des öffentlichen Gesundheitsschutzes bei der Modernisierung der Trinkwasser-Installationsanlagen folgendes zu berücksichtigen:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Regelungen zu Trinkwasser-Installationsanlagen sind nicht Gegenstand des Bauleitplan-Verfahrens.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch A	<ul style="list-style-type: none"> - „Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.“ (TrinkwV § 17 (1)) - Bei der Neuerrichtung und Instandhaltung von Trinkwasser-Installationen dürfen nur noch geprüfte Werkstoffe und Materialien verwendet werden. <p><u>Nicht-Trinkwasser-Anlagen (Brauchwasser)</u> Alle Nicht-Trinkwasser-Anlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen, Eigenquellennutzung), die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasser-Hausinstallation betrieben werden, sind beim Gesundheitsamt anzuzeigen (§ 13 Trinkwasserverordnung). Hintergrund für diese Anzeigepflicht ist die mögliche Beeinflussung der Trinkwasserqualität durch Nicht-Trinkwasser-Anlagen, wenn diese nicht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik installiert und betrieben werden. Hierbei besteht sowohl für die Trinkwasser-Installation als auch für das Netz der öffentlichen Wasserversorgung die Gefahr der mikrobiologischen Verunreinigung durch das Rücksaugen oder Rückdrücken von belastetem Regenwasser. Um das Trinkwasser dauerhaft vor möglichen Verunreinigungen zu schützen, müssen bei Planung, Bau und Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen die allgemein anerkannten Regeln der Technik unbedingt eingehalten werden.</p> <p><u>Radon</u> Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden.</p> <p>Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln. Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird als Hinweis übernommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch A	<p>kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird. Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Homepage des Landkreises Lörrach: https://www.loerrach-landkreis.de/radon</p>	
	<p>Bereich Abfallwirtschaft: I. Empfehlungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Fahrbahnen:</u> Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder –wege <ul style="list-style-type: none"> – ohne Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55m – mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75m aufweisen. 2. <u>Durchfahrtshöhe:</u> Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden. 3. <u>Einfahrten:</u> Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge (hier: 3-achsige Fahrzeuge) berücksichtigt werden. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch A	<p>4. <u>Wendeanlagen:</u> Wendekreise/Wendeschleifen sind für Abfallsammelfahrzeuge dann geeignet, wenn sie</p> <ul style="list-style-type: none"> – ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig (hier: 3-achsige Fahrzeuge); – mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen; – in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50m haben; – an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschranken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen). <p>Pflanzinseln sollen erst ab einem Wendekreisradius von 25m eingeplant werden. Die Ränder der Pflanzinsel sollten überfahrbar ausgestaltet sein.</p> <p>5. <u>Abfallbehälterbereitstellung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Grundsätzlich muss eine für Beschäftigte und Dritte sichere Abfallsammlung jederzeit möglich sein. Müll darf nach den geltenden Vorschriften nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstellplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. – Es sollte berücksichtigt werden, dass die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter durch den Abfallerzeuger an einer sicher befahrbaren, öffentlichen Straße erfolgen muss. – Die Zugänge von der Fahrbahn zu den Müllbehälterstellplätzen und die Standplätze müssen einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen von Müllbehältern standhält. Die Transportwege sind freizuhalten. 	

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
B	<p>Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Stellungnahme vom 17.04.2020</p> <p>Für die Beteiligung am Verfahren bedanken wir uns.</p> <p>Der Regionalverband Hochrhein-Bodensee begrüßt vorliegende Planung, die u.a. zum Ziel hat, die Attraktivität des Grenzacher Ortskernes zu erhöhen und den westlichen Bereich des Plangebiets zu verdichten. Es werden mit Ausnahme zu den Regelungen im Gebiet MU2 keine Anregungen vorgetragen.</p>	
	<p>Anmerkungen zum Gebiet MU2:</p> <p>Gemäß der Begründung sowie den Festsetzungen zum Bebauungsplan sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe im Gebiet MU2 ausnahmsweise zulässig sein, sofern sie der Nahversorgung dienen. Wie bereits in der gutachterlichen Stellungnahme zur Atypik von Dr. Acocella dargelegt ist, sind in Baugebieten nach § 6 BauNVO (Urbanes Gebiet) großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig (Seite 2). Die vorgesehene Ausnahmeregelung in 1.1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist somit u.E. nicht möglich. Zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf Ebene des Bebauungsplanes sieht die BauNVO gemäß § 11 Abs. 3 nur Kerngebiete nach § 7 oder sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 vor.</p> <p>Die Frage der Zulässigkeit bzw. der Atypik eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, stellt sich erst im konkreten Genehmigungsverfahren. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf den „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO“ beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017 (verfügbar im Internet auf der Seite der Bauministerkonferenz). Ob das oder die geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben als atypisch eingestuft werden können, ist ohne Kenntnis des konkreten Vorhabens jedoch nicht möglich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung zum großflächigen Einzelhandel entfällt. <i>(Nur für dem BPL Neue Ortsmitte Grenzach relevant)</i></p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
C	<p>Regierungspräsidium Freiburg (Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz), Stellungnahme vom 16.04.2020</p> <p>für die Beteiligung am o.g. Verfahren bedanken wir uns.</p> <p>Grundsätzlich wird die Stärkung der Ortsmitte Grenzach mit der vorgesehenen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes begrüßt. Dies entspricht dem kommunalen Zentrenkonzept der Gemeinde Grenzach-Wyhlen.</p> <p>Die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf Grund einer atypischen Fallgestaltung und Widerlegung der Regelvermutung ist jedoch immer für den Einzelfall zu prüfen. Dies erfolgt auf Baugenehmigungsebene. Die Festsetzung einer regelmäßig ausnahmsweisen Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe, wie sie in der Festsetzung 1.1.4 „Regelung zu großflächigem Einzelhandel im Gebiet MU2“ gefasst wurde, ist unseres Erachtens nicht möglich. Hierzu dürfte es auch an der rechtlichen Grundlage fehlen.</p> <p>Grundsätzlich geteilt wird jedoch die gutachterliche Einschätzung, dass auf Grund der baulichen Vorgaben und der städtebaulich-funktionalen Einbindung der Planvorhaben eine atypische Fallgestaltung nach § 11 (3) BauGB anzunehmen ist. Im Weiteren wäre jedoch erst noch auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen, ob die Verträglichkeit der Vorhaben dargelegt und die Regelvermutung damit widerlegt werden kann. Dieser zweite Prüfschritt steht noch aus und kann erst nach Konkretisierung der Vorhaben erfolgen. Hierauf wird in der gutachterlichen Stellungnahme auch entsprechend hingewiesen.</p> <p>Grundsätzlich wäre es somit vorstellbar, dass in dem MU 2 auch ein großflächiger Lebensmittelmarkt und ein ggf. großflächiger Drogeriemarkt auf Grundlage von § 11 (3) BauNVO im Rahmen der Baugenehmigung zugelassen werden könnten. Ob hierzu alle erforderlichen Voraussetzungen vorliegen, kann ohne konkrete Vorhabenpläne und entsprechende Auswirkungenanalyse jedoch nicht geprüft werden.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Festsetzung zum großflächigen Einzelhandel entfällt. <i>(Nur für dem BPL Neue Ortsmitte Grenzach relevant)</i></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. <i>(Nur für dem BPL Neue Ortsmitte Grenzach relevant)</i></p>

Bebauungsplan „Neue Mitte Grenzach“ / „Neue Ortsmitte Grenzach – Teilplan Südwest“
 Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch C	<p>Sollten jedoch schon auf Bebauungsplanebene die planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel geschaffen werden, so käme grundsätzlich die Festsetzung eines Kerngebiets (§ 7 BauNVO) oder eines Sondergebiets (§ 11 BauNVO) in Frage. In dem Fall wäre jedoch die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben durch eine entsprechende Verträglichkeitsanalyse darzulegen.</p> <p>Landratsamt, Regionalverband, IHK und Einzelhandelsverband erhalten diese Stellungnahme in Kopie.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
D	<p>Regierungspräsidium Freiburg (Abteilung Straßenwesen und Verkehr), Stellungnahme vom 15.04.2020</p> <p>Fachliche Stellungnahme: Unsererseits stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu. Ergeben sich weitere Änderungen, bitten wir um Beteiligung.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
E	<p>Regierungspräsidium Freiburg (Abteilung Umwelt, Referat 54.1 – Industrie Luftreinhaltung), Stellungnahme vom 16.02.2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Regierungspräsidium Freiburg (RP Freiburg) wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Nachricht vom 10.03.2020 um Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften "Neue Ortsmitte Grenzach" gebeten. Das vertrauliche Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände bezogen auf den Standort der DSM Nutritional Products GmbH (DSM) wurde am 24.03.2020 auf Nachfrage des RP Freiburg durch Herrn Bürgermeister Dr. Benz per E-Mail nachgereicht. Mit Nachricht vom 24.03.2020 hat das RP Freiburg um Fristverlängerung bis zum 14.05.2020 gebeten.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch E	<p>Mit Schreiben vom 11.05.2020 und 10.08.2020 hat das Regierungspräsidium Freiburg Überarbeitungen des Gutachtens bezogen auf den Standort der DSM Nutritional Products GmbH eingefordert. Am 02.12.2020 wurde das überarbeitete Gutachten in der Lesefassung vorgelegt.</p> <p>Zuständigkeit Beim Werksgelände der BASF Grenzach GmbH (BASF) und der DSM handelt es sich um Betriebsgelände mit jeweils mindestens einer Anlage nach Artikel 10 in Verbindung mit Anhang I der Richtlinie 2010/75/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 über Industrieemissionen (integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung) (Neufassung) (ABl. L 334 vom 17.12.2010, S. 17, ber. ABl. L 158 vom 19.6.2012, S. 25) in der jeweils geltenden Fassung und um Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 ImSchZuVO ist für diese Betriebsgelände für alle Belange des Arbeits- und Umweltschutzes das RP Freiburg als Genehmigungs- und Überwachungsbehörde zuständig.</p>	
	<p>Immissionsschutzrechtliche Aspekte - Lärm Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Informationen, die für eine Beurteilung der Geräuschimmissionen im Plangebiet herangezogen werden können. Es ist somit aktuell keine Aussage möglich, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, insbesondere in den geplanten allgemeinen Wohngebieten (WA) eingehalten werden können und damit der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt ist.</p> <p>Das RP Freiburg schließt sich diesbezüglich der Stellungnahme des Landratsamts Lörrach vom 23.04.2020 (Az. 621.4) unter Ziffer 5 an. Wie darin bereits beschrieben, rückt die (Wohn-) Bebauung im Süden des Plangebietes an die bestehenden industriellen/ gewerblichen Nutzungen südlich der Bahnlinie heran, wodurch sich somit auch die Schutzbedürftigkeit dieser Flächen hinsichtlich der zulässigen Geräuschimmissionen verschärft. Von dieser heranrückenden Bebauung sind auch die Firmen</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Schallprognose des Büros Dr. Dröscher stellt die Auswirkungen des gewerblichen Lärms auf den Planbereich dar.</p> <p>Das zwischen Hasenrichte und Scheffelstraße liegende Gebiet wurde auch aus Gründen des Gewerbelärms aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.</p> <p>Im Osten des Plangebietes im Umfeld des Bahnhofs werden die Grenzwerte eingehalten.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch E	<p>BASF und DSM in der Zuständigkeit des RP Freiburg betroffen. Hierbei können Einschränkungen der bestehenden Nutzungen sowie deren zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Das RP Freiburg vertritt daher ebenfalls die Auffassung, dass durch eine vom Umweltministerium Baden-Württemberg nach § 29b BImSchG bekannt gegebene Stelle anhand einer Schallimmissionsprognose zu prüfen ist, ob trotz der vorhandenen oder möglichen gewerblichen und industriellen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die geplanten Nutzungen gem. BauNVO eingehalten werden können. Für eine solche Beurteilung sind die Geräuschemissionen sämtlicher Anlagen, die dem Geltungsbereich der TA Lärm unterfallen und auf die betroffenen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets einwirken könnten, zu berücksichtigen.</p>	
	<p>Störfallrechtliche Aspekte</p> <p>Die Betriebsbereiche der BASF und der DSM unterliegen den erweiterten Pflichten der Störfallverordnung (12. BImSchV). Hierüber haben die Firmen die Öffentlichkeit entsprechend den Regelungen in §§ Ba und 11 der 12. BImSchV regelmäßig wiederkehrend informiert.</p> <p>Entsprechend § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Ziel ist daher die langfristige Wahrung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Betriebsbereichen und benachbarten Schutzobjekten. Insbesondere darf sich das Risiko im Umfeld</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch E	<p>bestehender Betriebsbereiche und damit das Ausmaß eines Störfalls durch eine neue Planung nicht erhöhen.</p> <p>Zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands hat die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) eine Konvention erarbeitet und diese in den Leitfäden KAS-18 sowie KAS-32 dargestellt. Die Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands erfolgt systematisch und berücksichtigt die konkrete Lage und Beschaffenheit des Betriebsbereichs. Dabei wird keine sicherheitstechnische Überprüfung durchgeführt. Die im Betriebsbereich befindlichen Anlagen werden nach den Vorgaben des BImSchG, der StörfallVO und den sonstigen einschlägigen Vorschriften errichtet und betrieben und entsprechen dem Stand der Sicherheitstechnik. Selbst bei weitergehenden Sicherheitsmaßnahmen der Betriebsbereiche kann der angemessene Sicherheitsabstand nicht verringert werden, da dieser allein von den verwendeten Stoffen und den zugrunde gelegten Freisetzungsszenarien abhängt.</p> <p>Als Konzentrationsleitwert für die Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen wird der ERPG-2-Wert im Leitfaden KAS-18 festgeschrieben. Der ERPG-2-Wert wird als Schwelle zur schwerwiegenden andauernden, fluchtbehindernden Wirkung betrachtet.</p> <p>Von der Gemeinde Grenzach-Wyhlen wurde ein Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände beauftragt, welches durch den Sachverständigen Dr. Spangenberger von der Gesellschaft für Anlagen- und Betriebssicherheit mbH erstellt wurde.</p>	
	<p>Betriebsbereich der BASF Grenzach GmbH (BASF) Ein erstes Gutachten wurde 2013 von der Gemeinde Grenzach-Wyhlen bei Dr. Spangenberger ohne Abstimmung der Szenarien mit dem RP Freiburg in Auftrag gegeben. Bei einer Besprechung am 31.08.2018 beim RP Freiburg wurde von der Gemeinde, der BASF und dem RP Freiburg beschlossen, dass eine gemeinsame Abstimmung der Szenarien mit der LUBW erfolgt. Diese Abstimmung fand am 16.10.2018 bei der LUBW in</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch E	<p>Karlsruhe statt. Daraufhin wurden die besprochenen Szenarien und Änderungen von Dr. Spangenberg in das vorhandene Gutachten übernommen. Im November 2019 wurde das überarbeitete Gutachten von der BASF dem RP Freiburg übermittelt.</p> <p>Im Betriebsbereich der BASF müssen für die Bestimmung der angemessenen Sicherheitsabstände Ereignisse mit der Freisetzung von akut toxischen Gasen, u. a. von Chlorwasserstoff („Salzsäure“, aus der Hydrolyse bei der Freisetzung von Aluminiumchlorid bzw. Cyanurchlorid), Stickoxiden und Ammoniak berücksichtigt werden.</p> <p>Aus diesen Ereignissen ergeben sich nach Gutachten von Dr. Spangenberg angemessene Sicherheitsabstände, nach denen in Teilen des Plangebietes „Neue Mitte“ mit Immissionskonzentrationen an Chlorwasserstoff größer als der ERPG-2-Wert zu rechnen ist.</p>	
	<p>Betroffen wäre insbesondere das Gebiet westlich des Seidenwegs und um die Hasenrichte bei einer Freisetzung von Aluminiumchlorid und Cyanurchlorid. Bei beiden Szenarien entsteht durch Hydrolyse Chlorwasserstoffgas, welches sich als Wolke bis über die geplante Grünfläche und das allgemeine Wohngebiet zwischen dem Seidenweg und der Hasenrichte sowie auch nördlich der Hasenrichte mit Konzentrationen größer des ERPG-2-Wertes ausbreiten würde.</p> <p>Die von Dr. Spangenberg durchgeführte Abwägung mit Beurteilungswerten abweichend von ERPG-2-Werten entspricht nicht dem Stand der Sicherheitstechnik. Die daraus ermittelten kleineren Abstände sind unseres Erachtens keine angemessenen Sicherheitsabstände i. S. des BImSchG i. V. mit der StörfallVO und den einschlägigen Leitfäden der KAS.</p> <p>Eine Abwägung¹ der nach bestehender Konvention ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände, der Gefahren für das Gebiet des Bebauungsplans „Neue Mitte Grenzach“, der möglichen Risikoerhöhung durch</p>	<p>Wird berücksichtigt. Der genannte Bereich wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch E	<p>die neuen Planungen sowie die sozioökonomischen Kriterien, muss in einer Gesamtbetrachtung durch die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen und nicht mit einer Anpassung der angemessenen Sicherheitsabstände durch den Sachverständigen.</p>	
	<p>Betriebsbereich der DSM Nutritional Products GmbH (DSM) Ein erstes Gutachten wurde 2013 von der Gemeinde Grenzach-Wyhlen bei Dr. Spangenberger in Auftrag gegeben. Dieses wurde nicht in Abstimmung mit dem RP Freiburg erstellt. In einer Besprechung am 31.07.2019 bei DSM wurden die zu überarbeitenden Szenarien und Änderungen in Anwesenheit von Dr. Spangenberger, Herrn Bürgermeister Dr. Benz, Vertretern der Firma DSM und dem RP Freiburg besprochen. Die überarbeitete Version des Gutachtens wurde dem RP Freiburg erst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange zugesandt. Somit konnte das Gutachten erst im Rahmen dieser Anhörung einer Prüfung unterzogen werden. Mit Schreiben vom 11.05.2020 und 10.08.2020 hat das Regierungspräsidium Freiburg zu dem Gutachten Stellung genommen und die Berechnung nach Konvention KAS 18 bzw. 32 eingefordert sowie die Einhaltung der Absprachen aus dem Gespräch am 31.07.2019. Am 02.12.2020 wurde das überarbeitete Gutachten (Stand 23.11.2020) durch die Gemeinde Grenzach-Wyhlen vorgelegt.</p> <p>Im Betriebsbereich der DSM müssen bei der Bestimmung der angemessenen Sicherheitsabstände Ereignisse mit der Freisetzung von akut toxischen Gasen, u. a. von Chlor, Chlorwasserstoff (aus der Hydrolyse bei der Freisetzung von Methylchlorformiat) und Ammoniak berücksichtigt werden.</p> <p>Die im Hinblick auf die auftretenden Immissionen vor allem für Ammoniak beschriebenen Szenarien zeigen als Ergebnis, dass in Teilbereichen des geplanten Vorhabens mit Immissionskonzentrationen größer als der ERPG-2-Wert zu rechnen ist.</p>	<p>Wird berücksichtigt. <i>(Nur für dem BPL Neue Ortsmitte Grenzach relevant)</i> Der betroffene Bereich wurde von einem Allgemeinen Wohngebiet zu einem Urbanen Gebiet umgewandelt. Dies bietet neben der städtebaulich gewünschten größeren Nutzungsmischung den Vorteil, dass der Anteil an Wohnnutzungen mittelfristig reduziert wird.</p> <p>Darüber hinaus wurde im Bebauungsplan mit Blick auf den Sicherheitsabstand festgesetzt, dass in diesem Bereich künftig nur Nutzungen zugelassen werden, bei denen die Nutzer bzw. Bewohner die Gebäude selbstständig verlassen können.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch E	<p>Betroffen wären bei einer Freisetzung von Ammoniak im Westen die Rheinallee und die IrgasträÙe sowie die dazwischenliegende Wohnbebauung und das ehemalige Salubra-Gelände. Im Norden wird die Emil-Barell-StraÙe, die S-Bahn-Haltestelle Grenzach sowie die bestehende Wohnbebauung hinter der SchefflerstraÙe und der GüterstraÙe und an der Jacob-Burkhardt-StraÙe erreicht. Das geplante Bebauungsgebiet „Neue Mitte Grenzach“ wird im südöstlichen Bereich überdeckt.</p>	
	<p>Zusammenfassende störfallrechtliche Bewertung</p> <p>Die angemessenen Sicherheitsabstände der Betriebsbereiche von BASF und DSM erstrecken sich bis in das Plangebiet „Neue Mitte Grenzach“. Da innerhalb des neuen Bebauungsplangebiets schutzbedürftige Nutzungen i. S. der Seveso-II 1-RL bzw. des § 50 BImSchG vorgesehen bzw. vorhanden sind, wie z. B. Wohnungen, Schule und Geschäfte mit Publikumsverkehr, muss die Gemeinde abwägen, inwieweit diese Nutzungen entsprechend § 50 BImSchG mit den benachbarten Störfall-Betriebsbereichen vereinbar sind. Eine solche rechtlich belastbare Abwägung ist derzeit noch nicht erkennbar.</p> <p>Der zusammenfassenden Feststellung im Kap. 4.1 der Begründung des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte Grenzach“ (Stand 02.05.2019), nach der sich für das Plangebiet „keine Auswirkungen durch die beiden Störfallbetriebe [der Firmen BASF und DSM] für das Plangebiet“ ergeben würden, muss deshalb widersprochen werden. Zumal dieser Einschätzung laut Begründung veraltete Gutachten des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröschner aus dem Jahr 2015 zugrunde gelegt wurden, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Rheinvorland West“ erstellt wurden. Die aktuellen Gutachten des Sachverständigen Dr. Spangenberg von der Gesellschaft für Anlagen- und Betriebssicherheit mbH zu den störfallrelevanten Betrachtungen 2019/2020 wurden dabei nicht berücksichtigt.</p>	

Bebauungsplan „Neue Mitte Grenzach“ / „Neue Ortsmitte Grenzach – Teilplan Südwest“
 Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch E	<p>Aus störfallrechtlicher Sicht hat das Regierungspräsidium Freiburg deshalb nach wie vor Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan „Neue Mitte Grenzach“.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Planung wurde in den genannten Bereichen überarbeitet, sodass die Bedenken umfassend berücksichtigt werden konnten.</p>
	<p>Weiteres Vorgehen Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird weiterhin ein Abwägungsprozess empfohlen, bei dem die aktuelle Situation innerhalb der, nach den Vorgaben der StörfallVO i. V. mit dem einschlägigen Regelwerk der KAS ermittelten, angemessenen Sicherheitsabstände mit der zukünftig geplanten Situation verglichen wird. Ausgehend von dieser Risikobilanzierung kann das ggf. ermittelte zusätzliche Risiko den sozioökonomischen Erfordernissen der Gemeinde und ggf. möglichen Maßnahmen der Gefahrenabwehr gegenübergestellt werden. Ggf. müssen in diesem Zusammenhang dann auch Umnutzungen eingeplant werden.</p> <p>Nach der Erfahrung des RP Freiburg ist es sinnvoll, einen solchen Abwägungsprozess unter Federführung der Gemeinde gemeinsam mit allen Betroffenen, d. h. den Firmen DSM und BASF, der Katastrophenschutzbehörde, der Baurechtsbehörde und dem RP Freiburg durchzuführen. Erfolgreich hat das RP Freiburg dies mit mehreren Gemeinden, z. B. mit der Stadt Freiburg bei einem Wohngebiet mit ca. 1.400 Wohneinheiten durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Abstimmungs- und Abwägungsprozesses können dann direkt in die Begründung des Bebauungsplanes einfließen. Gerne nennt das RP Freiburg auch einen Ansprechpartner bei der Stadt Freiburg zum Erfahrungsaustausch.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
F	<p>Regierungspräsidium Stuttgart (Landesamt für Denkmalpflege), Stellungnahme vom 08.04.2020</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Bauleitplanverfahren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan „Neue Mitte Grenzach“ / „Neue Ortsmitte Grenzach – Teilplan Südwest“
 Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch F	<p>Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:</p> <p>- Jacob-Burckhardt-Straße 4 (Flstnr. 0-694) Bärenfelsschule; zweigeschossiger Bau mit Eingangsrisalit und abgewalmten Dächern; erbaut 1901/1902. Treppenhaus der Erbauungszeit; wandfeste Ausstattung wie bunte Glasfenster.</p> <p>- Jacob-Burckhardt-Straße 6 (Flstnr. 0-694/1) Postamt, heute Wohnhaus; zweigeschossiger Baukörper mit Walmdach; 20er Jahre 20. Jahrhundert.</p> <p>Wir danken für die erfolgte Kennzeichnung der Kulturdenkmale im Planmaterial (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB).</p> <p>Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p> <p>Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der</p>	

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p>Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.</p>	<p>Der Hinweis zu archäologischen Funden ist bereits enthalten.</p>
<p>G</p>	<p>Handelsverband Südbaden e.V., Stellungnahme vom 14.04.2020</p> <p>besten Dank für die Beteiligung. Auf diesem Areal, das dem zentralen Versorgungsbereich von Grenzach zuzuordnen ist, also einem absolut integrierten Bereich, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Wohnen, Schulen, Arbeiten neu aufzustellen und die Nahversorgung zu stärken. Daher werden allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, Mischgebiete MI 1 und MI 2, wobei Einzelhandel ausdrücklich zulässig ist, sowie urbane Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 (auch hier ist Einzelhandel ausdrücklich erlaubt) festgesetzt.</p> <p>Die Überlegungen stützen sich auf das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2014, wobei bereits zu dieser Zeit festzuhalten ist, dass die Versorgung im Lebensmittel- und Drogeriebereich bereits für die Gesamtgemeinde sichergestellt ist, es allerdings in der räumlichen Verteilung Defizite gibt. Daher ist nachzuvollziehen, dass Einzelhandel auch mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in diesem Bereich angesiedelt werden soll. Die Aussagen zur städtebaulichen Atypik sind von unserer Seite nachzuvollziehen. Auch die Überlegung zur Dimensionierung des Lebensmittelmarktes von 1.500 qm Verkaufsfläche mit einer rechnerischen Umsatzleistung von 7,5 Mio. € für einen Vollsortimentsmarkt. Wurde diese Fläche durch einen Lebensmitteldiscounter belegt werden, müsste der Umsatz deutlich höher angesetzt werden.</p> <p>Eine klare Aussage für einen Drogeriemarkt, der über 800 qm liegen soll, ist dem Gutachten allerdings nicht zu entnehmen. Nachdem die Verbrauchsausgabe für diesen Segmentbereich deutlich niedriger liegt,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Festsetzung zum großflächigen Einzelhandel entfällt. (Nur für dem BPL Neue Ortsmitte Grenzach relevant)</p>

Bebauungsplan „Neue Mitte Grenzach“ / „Neue Ortsmitte Grenzach – Teilplan Südwest“
 Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch H	<p>Städte nicht kontrahiert und lediglich dazu führt Kaufkraft vor Ort zu binden.</p> <p>Der Planentwurf entspricht insgesamt auch mit der Ausschöpfung von horizontalen Innenentwicklungspotentialen den städtebaulichen Zielen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist ebenfalls schlüssig, um „Down Grading Effekte“ am Planstandort zu vermeiden.</p> <p>Die wirtschaftlichen Belange werden sichtlich positiv berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
I	<p>Deutsche Bahn AG, Stellungnahme vom 09.04.2020</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Beim weiteren Verfahrensablauf sind jedoch folgende Belange aus Sicht der DB AG zu beachten:</p> <p>Im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs liegt eine Fläche (Flst.-Nr. 449 -Teilstück), die sich im Eigentum der DB Netz AG befindet. Wir haben diese Fläche im beiliegenden Lageplan gelb gekennzeichnet. Bei diesem gewidmeten Bahngelände handelt es sich um eine planfestgestellte Bahnanlage, welche Bestandsschutz genießt. Bahnanlagen werden nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz festgesetzt. Das Fachplanungsrecht über diese Fläche obliegt hier dem Eisenbahn-Bundesamt.</p> <p>Aus diesem Grund ist diese Fläche aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahn betrieblichen Zwecken freigestellt worden ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Fläche wurde als Bahnanlage festgesetzt.</p>

Bebauungsplan „Neue Mitte Grenzach“ / „Neue Ortsmitte Grenzach – Teilplan Südwest“
 Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch I</p>	<p>Verbleibt diese Fläche im Bebauungsplanbereich, so ist dann die zu erfolgende nachrichtliche Übernahme der Bahnanlage im Bebauungsplan (Text wie Legende) gern. § 9(6) BauGB festzuschreiben und durch Schraffur gern. Planzeichenverordnung im Plan zu kennzeichnen.</p> <p>Alternativ zur vorgenannten Darstellungsweise ist der Bebauungsplanbereich auf die Bahngrenze zurückzunehmen.</p> <p>Bei dem im Bebauungsplanbereich enthaltenen Flurstück 449/24 handelt es sich um ehem. Bahngelände, das jedoch noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist.</p> <p>Den Neufestsetzungen auf der derzeit noch planfestgestellten und gewidmeten Bahnfläche stimmen wir zu. Diese festgesetzten Nutzungen werden jedoch erst nach Freistellung der Fläche von Eisenbahnbetriebszwecken, unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplanes, zulässig (§9 (2) BauGB).</p> <p>Die mit der Einschränkung des Bedingungseintritts versehene Fläche ist im Text- sowie Planteil des Bebauungsplanes festzuschreiben bzw. zu kennzeichnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan, in der vorliegenden Form, erst dann seine Rechtskraft erlangt, wenn zuvor eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken dieser Fläche erfolgt ist.</p> <p>Die Baugrenze auf dem vorgenannten Grundstück sollte in einem Mindestabstand von 2,50 m (Mindestabstandsfläche gern. LBO) zur Bahngrenze hin festgesetzt werden. Grund hierfür ist die anstehende Streckenelektrifizierung und der Sicherheitsabstand zu einem geplanten Oberleitungsmaststandort im Grenzbereich.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Baugrenze wird entsprechend der Stellungnahme festgesetzt. Ein Hinweis zur Rechtswirksamkeit der Festsetzungen dieser Fläche wird ergänzt.</p>
	<p>Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit regen wir an, in den örtlichen Bebauungsvorschriften folgenden Text aufzunehmen: <i>„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.“</i></p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung wurde in die Örtlichen Bauvorschriften eingefügt.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch I	<p>Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen sollte weiter folgende Ergänzung aufgenommen werden: <i>„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern- Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.“</i> Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Informationslogistik Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel. 072 1-938-5965 Fax 0721-938-5509 E-Mail: zrw@deutschebahn.com</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Lärmimmissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Wir bitten daher um Prüfung, ob der folgende Passus zusätzlich in die Hinweise der Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden kann: <i>„Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.“</i></p> <p>In den schriftlichen Hinweisen sollte noch folgender Passus aufgenommen werden: <i>„Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die bahninterne Konzernrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ ist keine planungsrechtliche Grundlage und nicht Gegenstand von Bauleitplanungen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan setzt keine Maßnahmen fest, die über das gesetzliche Maß hinausgehen. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen werden die Einwirkungen durch den Bahnlärm anschaulich dokumentiert. Eine weitergehende Notwendigkeit für die vorgeschlagene Festsetzung besteht nicht.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch I	<p>der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.“</p> <p>Die beiden folgenden Punkte zu den Bahnanlagen sollten ebenfalls als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden: <i>„Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.“</i></p> <p><i>„Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</i></p> <p><i>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</i></p> <p><i>Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:</i></p> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien, CR.R 04-SW(E) Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe“</p> <p>Wir bitten Sie darum, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Beide Texte werden als Hinweise übernommen.</p>

Bebauungsplan „Neue Mitte Grenzach“ / „Neue Ortsmitte Grenzach – Teilplan Südwest“
 Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
J	<p>bnNETZE GmbH, Stellungnahme vom 19.03.2020</p> <p>Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Im Baufenster der Grundstücke Flst. 753, 754, 755 befindet sich eine Erdgasversorgungsleitung der bnNETZE GmbH. Diese müsste im Zuge der Baumaßnahmen um verlegt werden. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung bzw. über die bestehenden Leitungsnetze in den angrenzenden Straßen mit Erdgas versorgt werden.</p> <p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Leitungen werden im Bebauungsplan dargestellt.</p>

Stand: 25.05.2022 Fä / Stadtbau Lörrach