

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Güterstraße“

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterlagen wurden für die Zeit vom 06.09.201 bis einschließlich 08.10.2021 im Rathaus zu jedermanns Einsicht während der üblichen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.08.2021 und Frist bis zum 08.10.2021.

Die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind vollumfänglich und in ihrem genauen Wortlaut enthalten.

Verzeichnis der Stellungnahmen	Seite
Bn Netze GmbH.....	1
Deutsche Bahn AG	1
ED Netze GmbH	6
Handelsverband Südbaden e. V.	7
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	7
Landratsamt Lörrach.....	9
Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	16
Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5 – Umwelt.....	17
Seitens der Nachbargemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen.	27
Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.....	27

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Bn Netze GmbH		
1.1.	<p><u>Einwendungen:</u> keine</p> <p><u>Beabsichtigte eigene Planung oder Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren könnten, mit Angaben des Sachstandes und des Zeitrahmens:</u> 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><u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</u> Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung bzw. durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Güterstraße mit Erdgas versorgt werden. 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>Die Leitungsverlegung und Hausanschlüsse sind nicht Teil des Bebauungsplans und werden auf nachfolgender Planungsebene überprüft und bearbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Deutsche Bahn AG		
2.1.	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG be-	Gegen das Vorhaben im Planfeststellungsverfahren wurden	Wird zur Kenntnis genom-

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>vollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:</p> <p>Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann aktuell nicht zugestimmt werden.</p> <p>Wie Ihnen sicherlich bekannt ist, wurde am 28.09.2021 das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau und Elektrifizierung der Hochrheinbahn, Planfeststellungsabschnitt 2, Grenzacher Horn (Staatsgrenze) – Landkreisgrenze Lörrach/Waldshut gestartet.</p> <p>In dieser Planung ist auf dem betroffenen Grundstück, Flst.-Nr. 449/21 eine dingliche Sicherung zur Rodung und Wiederaufforstung vorgesehen. Diese dingliche Sicherung entlang der Bahngrenze ist für den weiteren ordnungsgemäßen Bahnbetrieb unerlässlich. Bei den Festsetzungen der Baugrenzen ist daher diese freizuhaltende Fläche zu berücksichtigen. Die entsprechenden Planungen sind dem Grunderwerbsplan (betroffene Nummer 25) sowie dem Grunderwerbsverzeichnis zu entnehmen. Diese Unterlagen senden wir Ihnen auf dem elektronischen Weg zu.</p> <p>Die Projektgruppe für die Elektrifizierung möchte auch bereits jetzt schon darauf hinweisen, dass auf dem Grundstück Flst.-Nr. 449/21 in der Planung die vorübergehende Inanspruchnahme für die Einrichtung einer Baustelleneinrichtungsfläche für die Bauzeit vorgesehen ist. Den entsprechenden Baustelleneinrichtungsplan (dort lfd. Nr. 304) senden wir Ihnen ebenfalls auf dem elektronischen Weg zu.</p> <p>Da die Bahn natürlich auch der Stadt Grenzach-Wyhlen die Nutzung</p>	<p>bereits von der Gemeinde Einwendungen erhoben.</p> <p>Durch die auch nur vorübergehende Inanspruchnahme der Planfläche für eine Baustelleneinrichtung würde das Vorhaben nachhaltig beeinträchtigen, denn die Gemeinde sowie die Vorhabenträgerin möchten die zulässigen Nutzungen zeitnah aufnehmen. Dies ist jedoch mit dem Zeitplan für die Baudurchführung des zur Planfeststellung beantragten Vorhabens nicht vereinbar.</p> <p>Die Inanspruchnahme des Flurstücks ist der Grundstückseigentümerin und der Gemeinde nicht zumutbar, auch und gerade vor dem Hintergrund, dass die DB Netz AG bzw. ein mit ihr konzernverbundenes Unternehmen das Grundstück Flst.Nr. 449/21 erst vor wenigen Jahren verkauft hat.</p> <p>Hinzu kommt, dass die auf dem Gelände geplante Wärmezentrale bis 2023 realisiert sein muss, da zu diesem Zeitpunkt das geplante Nahwärmenetz Ortsmitte Grenzach in Betrieb gehen muss. Dieses Nahwärmenetz soll eine bestehende Schule mit Kindergarten, das bestehende Freibad, das bestehende Feuerwehrhaus, das bestehende Haus der Begegnung sowie die Nutzungen im Bereich des ebenfalls in Aufstellung begriffenen Bebauungsplans „Neue Mitte Grenzach“ mit Nahwärme versorgen und ist daher für die Ortsentwicklung von Grenzach von entscheidender Bedeutung.</p> <p>Auch durch die dingliche Sicherung für Rodung und Wiederaufforstung für das Grundstück Flst.Nr. 449/21 wird die Planungshoheit der Gemeinde Grenzach-Wyhlen beeinträchtigt. Denn</p>	<p>men.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>des erworbenen ehem. Bahngeländes weiterhin ermöglichen möchte, muss hier eine enge Abstimmung innerhalb der beiden laufenden Planungsverfahren erfolgen. Die Projektgruppe ist hierzu gerne bereit. Als Ansprechpartner stehen der Leiter, Herr Heil sowie der Projektgenieur Herr Mazgon zur Verfügung. Sie sind wie folgt zu erreichen:</p> <p>DB Netz AG I.NI-SW-F-H Herr Ronald Heil Schwarzwaldstraße 82 76137 Karlsruhe Tel. 0151-58209512 E-Mail: ronald.heil@deutschebahn.com</p> <p>DB Netz AG I.NI-SW-F-H, Herr Mazgon Schwarzwaldstraße 82 76137 Karlsruhe Tel. 0761-212-2460 E-Mail: dirk.mazgon@deutschebahn.com</p>	<p>nach dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Güterstraße“ sind auf der Teilfläche des Grundstücks keine Grünflächen vorgesehen, erst recht keine Grünflächen mit höherem Bewuchs.</p> <p>Für eine Wiederaufforstung der Teilfläche ist kein Raum mehr. Eine dingliche Sicherung für eine Wiederaufforstung ist damit ebenfalls hinfällig.</p>	
2.2.	<p>Beim weiteren Verfahrensablauf sind zusätzlich folgende Belange aus Sicht der DB Netz AG zu beachten:</p> <p>Unter Punkt 2 „Werbeanlagen“ der Örtlichen Bauvorschriften sollte noch folgender Passus aufgenommen werden: „Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.“</p>	<p>Eine Festsetzung zu Werbeanlagen wurde in den B-Plan aufgenommen.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.3.	<p>Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit regen wir an, in den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 3.2 „Einfriedungen“ noch folgenden Text aufzunehmen:</p> <p>„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.“</p> <p>Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.</p>	<p>Eine Festsetzung zu Einfriedungen wurde in den B-Plan aufgenommen.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></p>
2.4.	<p>In den Planungsrechtlichen Festsetzungen ist unter Punkt 10 „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ folgende Ergänzung aufzunehmen:</p> <p>„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“.</p>	<p>Eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen wurde in den B-Plan aufgenommen.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></p>
2.5.	<p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und später auch Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Wir bitten daher um Prüfung, ob der folgende Passus zusätzlich in die Hinweise der Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden kann:</p>	<p>Ein Hinweis bezüglich der Immissionen ausgehend von der Deutschen Bahn wurde aufgenommen.</p> <p>Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Ergebnisbericht besagt, dass die Orientierungswerte für schutzbedürftige Räume im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrslärm im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden.</p> <p>Die im Gutachten aufgeführten erforderlichen Schallschutzmaß-</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>„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.“</p> <p>Sofern Sie Informationen zu Lärmimmissionen benötigen, nutzen Sie bitte die folgende Webseite mit den Kontaktdaten und einem Bestellformular zu den Zugzahlen für Externe: https://www1.deutschebahn.com/laerm/Service-4101118 Die Daten werden dann kostenpflichtig abgegeben.</p>	<p>nahmen werden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Ein Gutachten zur Ermittlung der Auswirkungen von Erschütterungen wurde bereits erstellt und geeignete Schutzmaßnahmen in der Planung berücksichtigt.</p>	
2.6.	<p>Die beiden folgenden Punkte zu den Bahnanlagen sollten ebenfalls als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden: „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.“</p>	<p>Der Betrieb der Bahn liegt im öffentlichen Interesse, jedoch sind Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes mit dem jeweiligen Eigentümer abzustimmen.</p> <p>Ein uneingeschränktes Gewähren künftiger Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wird deshalb nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.
2.7.	<p>„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. 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.</p>	<p>Die Inhalte wurden als Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.8.	<p>Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:</p> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien, CR.R O4-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>Kabel- und Leitungsprüfungen in der Bauphase sind nicht Teil des B-Planverfahrens und werden auf nachfolgender Planungsebene überprüft und bearbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.	ED Netze GmbH		
3.1.	<p>Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet können wir versorgen, wenn wir das Ortsnetz erweitern.</p> <p>Die geplante Wärmezentrale muss separat betrachtet und angemeldet werden, erst dann können wir hierzu eine Aussage treffen.</p>	<p>Die Anmeldung der Wärmezentrale ist nicht Teil des B-Planverfahrens und wird auf nachfolgender Planungsebene überprüft und bearbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.2.	<p>Zusammen mit den übrigen Beteiligten an der Erschließung legen wir Details fest und vergeben die Bauarbeiten an Fachfirmen. Das ist auch als Gesamtausschreibung möglich. Für diese brauchen wir mindestens sechs Wochen Vorlaufzeit. Unser Projektbetreuer ist Bernardo Corral. Bitte klären Sie Fragen direkt mit ihm. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92-3848, oder unter der Mailadresse Bernardo.Corral@ednetze.de</p>	<p>Dies ist nicht Teil des B-Planverfahrens und wird auf nachfolgender Planungsebene überprüft und bearbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Sollte die Kommune die notwendigen Arbeiten zur Erschließung an eine Firma vergeben, die nicht bei der ED Netze GmbH zugelassen ist, muss unser Jahresvertragsunternehmer unsere Arbeiten übernehmen. Daher raten wir Ihnen, bei der Ausschreibung ein Bauzeitfenster für die Tiefbau- und Verlegearbeiten unserer Kabel zu berücksichtigen. Dadurch vermeiden Sie später mögliche Kosten, falls sich der Bau verzögert.		
4.	Handelsverband Sübaden e. V.		
4.1.	Besten Dank für die Beteiligung. In diesem Areal sollen ursächlich eine Sozialstation und eine Heizzentrale für die Fernwärmeversorgung entstehen. Dabei bleibt noch Platz, um im Erdgeschoss des Bereichs „GrennLAB“ einen kleinflächigen Getränkemarkt zu etablieren. In den oberen Etagen ist Büronutzung bzw. Dienstleistungen vorgesehen. Zunächst kann man feststellen, dass es sich um einen integrierten Standort handelt. Die maximale Verkaufsfläche im Bereich „GreenLAB mit Getränkemarkt“ wird auf 500 qm festgesetzt, wobei ausschließlich das Warenangebot Getränke und Leergutrücknahme zulässig ist. Somit sind raumordnerische Auswirkungen nicht zu überprüfen. Grundsätzlich kann man Grenzach-Wyhlen bereits heute attestieren, dass die Gemeinde im Bereich Lebensmittel eine gute Versorgung aufweist. Wir tragen keine Bedenken vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart		
5.1.	Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Bauleitplanverfahren. Im Planungsgebiet liegt zu Teilen folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG: Güterstraße, Scheffelstraße 1	Die Kennzeichnung des Kulturdenkmals als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung erfolgt. Die Planung wurde dahingehend geändert, dass die geplanten baulichen Anlagen das Kulturdenkmal nicht mehr überlagern	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>(Flstnr. 0-449)</p> <p>Bahnhof Grenzach mit Empfangsgebäude (Scheffelstraße 1) und Güterhalle mit Rampen (Güterstraße); 2. Hälfte 19. Jahrhundert. (Sachgesamtheit). Die östliche Rampe der Güterhalle befindet sich zu Teilen im Bereich des Bebauungsplans. Eine Kennzeichnung des Kulturdenkmals bzw. der Rampe als Teil des Kulturdenkmals ist bisher nicht erfolgt. Wir bitten Sie, diese im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; siehe Karte).</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 denkmal-schutz-rechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p> <p>Aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans geht nicht hervor, ob die bestehende Rampe bei der Planung berücksichtigt wurde. Die geplante Sozialstation ist zudem so positioniert, dass die Rampe ihre Funktion als Zufahrt zum Gebäude des Güterschuppens nicht ablesbar erhalten kann oder sogar teilweise entfernt werden müsste.</p> <p>Es bestehen von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege daher erhebliche Bedenken gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans. Wir regen an, eine Planung unter Erhalt der Rampe anzustreben. Beispielsweise könnte eine Verschiebung des geplanten</p>	<p>und das Denkmal somit erhalten bleibt. Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege kann von einem Erhalt der Funktion als Zufahrt zum Gebäude des Güterschuppens abgesehen werden.</p>	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Gebäudes nach Osten den Erhalt der Rampe in ihrer Substanz und Funktion ermöglichen.		
6.	Landratsamt Lörrach		
6.1.	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen zu den Belangen des Landrat-samtes Lörrach wie folgt Stellung:</p> <p><u>A. Umwelt</u></p> <p><u>1. Kommunale Abwasserbeseitigung (Herr Kipf, Tel. 410-3322)</u></p> <p>Die hinzukommende Bebauung des Bebauungsplangebietes ist in den sich in Überarbeitung befindlichen Generalentwässerungsplan Grenzach – Wyhlen einzuarbeiten. Die öffentliche äußere Erschließung in der Güterstraße besteht im Mischsystem. Hinsichtlich der Oberflächenwasserbeseitigung sind folgende Bauvorschriften / Festsetzungen in den Bebauungsplan auf-zunehmen:</p> <p>1. Der Anlieferungsbereich zur Wärmezentrale und zum Getränkemarkt ist weitgehend flüssigkeitsdicht (mittels pressverlegtem Betonpflaster oder Asphalt) zu befestigen. Das dort anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und der Mischwasserkanalisation zuzuleiten.</p>	Eine Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser in Anlieferzonen wurde in den B-Plan aufgenommen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
6.2.	<p>Bezüglich der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten bitten wir die Festsetzung 7.2.2 wie folgt zu ändern:</p> <p>Der Oberflächenbelag von Stellplätzen und deren Zufahrten ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Hierbei sind ausschließlich Flächenbeläge zulässig, die eine Behandlung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen ermöglichen und vom Deutschen Institut für Bautechnik hierfür zugelassen sind.</p>	Die Festsetzung 7.2.2 zum planinternen Ausgleich entfällt. Eine Festsetzung zu versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen wurde in den B-Plan aufgenommen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>https://www.dibt.de/de/bauprodukte/informationsportal-bauprodukte-und-bauarten/produktgruppen/bauprodukte-detail/bauprodukt/anlagen-zur-behandlung-mineraloelhaltiger-niederschlagsabfluesse-fuer-die-versickerung/</p> <p>Alternativ zu den dort gelisteten Flächenbelägen kann auch eine Sammlung und Behandlung über die dort gelisteten dezentralen, zugelassenen Behandlungsanlagen erfolgen.</p> <p>Eine weitere Möglichkeit wäre die Versickerung des Oberflächenwassers über Mulden mit mindestens 30 cm belebten und begrünten Oberboden als oberste Bodenschicht.</p> <p>Sämtliche Versickerungen sind rechtzeitig vor der Ausführung im Rahmen des bei der Gemeinde zu stellenden Entwässerungsgesuches auch mit dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt abzustimmen.</p>		
6.3.	<p><u>3. Dränagen</u></p> <p>Keller und Tiefgaragen sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Mischwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.</p>	<p>Da es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, ist das konkrete Bauvorhaben bekannt und Gegenstand der Planung. Es sind keine Keller und/oder Tiefgaragen vorgesehen.</p> <p>Die Anschlüsse an das Kanalnetz sind nicht Teil des B-Planverfahrens und werden auf den nachfolgenden Planungsebenen überprüft und bearbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
6.4.	<p><u>2. Wasserversorgung / Grundwasserschutz (Herr Kauter, Tel. 410-4128)</u></p> <p>Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Das südöstlich gelegene Wasserschutzgebiet "Grenzach Wyhlen: TB</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	1-3, TB Rothaus" befindet sich aktuell in Überarbeitung. Größe und Form des Wasserschutzgebiets sind derzeit noch mit Unsicherheiten behaftet. Stand jetzt ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet von der Neuausweisung betroffen sein wird.		
6.5.	<p><u>3. Klima und Boden (Herr Gsching, Tel. 410-3333)</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster als „B-Fall (Belassen) mit Kriterium Entsorgungsrelevanz“ eingestufte Altstandort „Bahnfläche Bahnhof Grenzach“. Wie im Umweltbericht bereits aufgeführt, ist in dem Bereich mit schadstoffbelasteten Auffüllungsschichten zu rechnen. Ergänzend kann hinzugefügt werden, dass bei orientierenden Untersuchungen der Deutschen Bahn AG im Jahr 2000 bei einzelnen Sondierungsstellen auch Schadstoffgehalte etwas über dem Schwellenwert Z2 nach „VwV Boden“ festgestellt wurden. Bei Baumaßnahmen sollte daher einkalkuliert werden, dass überschüssiges Aushubmaterial teilweise nicht mehr verwertet werden kann, sondern einer entsprechenden Entsorgung zugeführt werden muss.</p> <p>Abgesehen von Einschränkungen hinsichtlich der Verwertung von Aushubmaterial besteht bei der geplanten gewerblichen Nutzung im Hinblick auf die Bodenbelastungen nach unserem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist aus unserer Sicht im Umweltbericht nachvollziehbar dargestellt.</p>	Eine Ergänzung des Umweltberichts hinsichtlich der orientierenden Untersuchungen der Deutschen Bahn AG im Jahr 2000 sowie der Verwertung von Aushubmaterial wurde vorgenommen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
6.6.	<p><u>4. Immissionsschutz (Herr Schäfer, Tel. 410-3340)</u></p> <p>Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch Verkehrslärm Straße und Schiene sowie durch gewerblichen und industriellen Lärm. Wir halten es für erforderlich, die Lärmimmissionen im Plangebiet gemäß TA</p>	Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Ergebnisbericht besagt, dass die Orientierungswerte für schutzbedürftige Räume im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrslärm im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Lärm zu beurteilen. Weiter empfehlen wir, durch den Bahnverkehr hervorgerufene Erschütterungen im Plangebiet in Absprache mit dem Eisenbahn-Bundesamt zu beurteilen.</p> <p>Wir empfehlen weiter, anhand einer Schallimmissionsprognose zu prüfen, ob trotz der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen die Immissionswerte der TA Lärm insbesondere unter Berücksichtigung des zuzuordnenden Kunden- und Anlieferverkehrs unter Berücksichtigung der Vorbelastung in den angrenzenden Gebieten mit Wohnnutzungen eingehalten werden.</p>	<p>Die im Gutachten aufgeführten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Ein Gutachten zur Ermittlung der Auswirkungen von Erschütterungen wurde bereits erstellt und geeignete Schutzmaßnahmen in der Planung berücksichtigt.</p>	
6.7.	<p><u>B. FB Baurecht</u> <u>Kreisbaumeister (Herr Rauter, Tel. 410-2533)</u></p> <p>Wir haben folgende Anmerkungen zu den einzelnen Festsetzungen: <u>Nr. 2.2</u></p> <p>Die Höhenregelung Gesamthöhe von dem Gelände, das an das Gebäude angrenzt ist unklar. Welches Gebäude ist gemeint, das linke oder rechte?</p>	<p>Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass konkreten Höhenbezugspunkt verwendet werden.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></p>
6.8.	<p><u>Nr. 5</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie weit können die Carports mit Wänden geschlossen werden, z. B. entlang der Bahnlinie? - Es könnten auch die Stellplätze zur Straße überdacht werden. Ist dies gewünscht? - Die nötige Anzahl der Stellplätze ist nach VwV Stellplätze für die geplanten Nutzungen aus-reichend? 	<p>Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass zwischen der Sozialstation und des GreenLAB lediglich überdachte Stellplätze bzw. offene Garagen entlang der Bahntrasse zulässig sind.</p> <p>Die erforderliche Anzahl nach VwV Stellplätze wird erreicht.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></p>
6.9.	<p><u>C. Landwirtschaft & Naturschutz</u> <u>Naturschutz (Frau Reichhelm, Tel. 410-4183)</u></p> <p>Die Stellungnahme wird in KW 41 nachgereicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.10.	<p><u>D. Vermessung und Geoinformation (Frau Conseil, Tel. 410-4142)</u></p>	<p>Keine Anregungen / Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genom-</p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Keine Bedenken und Anregungen.		men.
6.11.	<u>E. Straßen (Herr Ganz, Tel. 410-3100)</u> Das Vorhaben "Güterstraße" liegt abseits klassifizierter Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen. Insofern ergeben sich seitens der unteren Straßenbaubehörde keine Betroffenheiten.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.12.	<u>F. Verkehr (Frau Munzig, Tel. 410-3400)</u> Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme. Bei der/den Ein-/Ausfahrten ist die Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke zu gewährleisten. Die Bündelung des Verkehrsstroms auf lediglich eine Zufahrt im Bereich der Stellplätze wird sehr begrüßt. Da es sich um einen Innerortsbereich handelt, ist Werbung grundsätzlich erlaubt, sofern diese nicht mit amtlichen Verkehrszeichen verwechselt werden kann oder die Sicht/Erkennbarkeit bestehender Verkehrszeichen und/oder Einrichtungen beeinträchtigt. Da es sich um faktisch öffentlichen Verkehrsraum handelt, sind Markierung oder Beschilderungen auf dem Gelände durch die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Lörrach nach Vorlage eines Markierungs- und Beschilderungsplans anzuordnen, Kostenträger und Anordnungsempfänger ist der Grundstückseigentümer.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der B-Plan wird dahingehend geändert, dass die Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße lediglich bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig sind, um die Ein- und Ausfahrten verkehrssicher zu gestalten. Markierungen und/oder Beschilderungen nach Straßenverkehrsordnung auf dem Gelände sind nicht Teil des B-Planverfahrens und werden auf nachfolgender Planungsebene bearbeitet.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.13.	<u>G. Gesundheit (Herr Mehlin, Tel. 410-2181)</u> Zum o. g. Verfahren nimmt der Fachbereich Gesundheit wie folgt Stellung und bittet um Berücksichtigung nachstehender Punkte. <u>Lärm</u> Die Bebauung ist an einer Bahnstrecke geplant. Epidemiologische Studien zeigen, dass Verkehrslärm das Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen wie Bluthochdruck, koronare Herzerkrankung (begin-	Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die im Gutachten aufgeführten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im B-Plan berücksichtigt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>nend ab 50 dB (A), Herzinfarkt, Herzinsuffizienz und Schlaganfall erhöht.</p> <p>Die WHO Lärmrichtlinien empfehlen deshalb deutlich niedrigere Lärmpegel am Tag und auch in der Nacht: für Fluglärm 45 dB (A) Lden und 40 dB (A) Lnight / Straßenverkehrslärm 53 dB (A) Lden und 45 dB (A) Lnight / Bahnlärm 54 dB (A) Lden und 44 dB (A) Lnight. Effektive präventive Lärminderungsmaßnahmen sind auszuschöpfen, um die Bevölkerung vor den negativen gesundheitlichen Auswirkungen des Lärms zu schützen.</p>		
6.14.	<p><u>Radon</u></p> <p>Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden. 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 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>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.15.	<p><u>Lärm und andere Emissionen</u></p> <p>Baubedingte Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen sind so weit als möglich zu minimieren und beschränken sich auf den Bauzeitraum. Baubedingte Schadstoffemissionen durch den potentiellen Verlust von Treibstoffen oder Schmiermitteln sind durch Einhaltung</p>	<p>Maßnahmen während der Bauphase sind nicht Teil des B-Planverfahrens und werden auf nachfolgenden Planungsebenen geprüft und berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>der einschlägigen Vorschriften grundsätzlich zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.</p> <p>Während der gesamten Bauphase sind ein sachgemäßer Umgang und eine sichere Lagerung von Schadstoffen, die eine Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers sowie des Bodens herbeiführen können, zu gewährleisten.</p> <p>Einer weiteren Anhörung zu den einzelnen Bauplanungen, insb. Sozialstation, sehen wir beim Fortschreiten der Bauplanungen gerne entgegen.</p>		
6.16.	<p><u>H. Brand- und Katastrophenschutz, (Herr Glaisner, Tel. 410-2360)</u></p> <p>Grundsätzlich kann der geplanten Neuaufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans "Güterstraße" der Gemeinde Grenzach-Wyhlen zugestimmt werden.</p> <p>Bei dem weiteren Vorgehen, auch außerhalb der im Bebauungsplan zur regelnden Themen, würden wir uns freuen, wenn folgende Punkte Berücksichtigung finden:</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 96 m³/h über zwei Stunden gemäß den Vorgaben der DVGW „Arbeitsblatt W 405“ bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung ist bevorzugt mit Hydranten sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte maximal 150 Meter betragen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Löschwasser jederzeit leicht möglich ist.</p> <p>Bei Gebäuden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen im Zuge</p>	<p>Maßnahmen während der Bauphase sind nicht Teil des B-Planverfahrens und werden auf nachfolgenden Planungsebenen geprüft und berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis zur Löschwasserversorgung wurde in den B-Plan aufgenommen.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	des Baugenehmigungsverfahrens auf Kosten des Gebäudeeigentümers auf dessen Grundstück Hydranten oder andere Arten der Löschwasserversorgung gefordert werden, so dass die obigen Abstände ebenfalls eingehalten werden.		
6.17.	<u>Zu- und Durchfahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst</u> Die ggf. erforderlichen Zu- und Durchfahrten sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu kennzeichnen. Aufstellflächen der Feuerwehr sind ebenfalls zu kennzeichnen. Die Flächen (Stell-, Aufstell- und Bewegungsflächen), sowie die Zu- und Durchfahrten sind gemäß der aktuellen Fassung der VwV Feuerwehrflächen des Landes Baden-Württemberg sowie der DIN 14090 auszuführen und zu kennzeichnen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.18.	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten: Es wurden keine eigenen Planungen benannt. Hinweise: Keine Wir bitten uns über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung unserer vorgebrachten Belange gem. § 3 (2) BauGB zu informieren.	Keine Anregungen / Bedenken. Eine Information über das Abwägungsergebnis wird im Rahmen des B-Plan-Verfahrens durchgeführt.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz		
7.1.	Wir bedanken uns für die Beteiligung in o.g. Verfahren. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans soll im östlichen Teil des Plangebietes eine „Wärmezentrale“ mit Biomasse und Speicher sowie dazugehörige Lagerflächen zulässig sein. Die Begründung enthält keine Aussagen dazu, wie diese Biomasse-Wärmezentrale ausgestaltet sein wird, sodass die Qualität der möglicherweise zu erwartenden Belästigungen nicht beurteilt werden kann. Hilfreich wä-	Der B-Plan sowie die Begründung werden um Informationen zur Wärmezentrale (Art der Erzeugung und Biomasse sowie Größe der Anlage) ergänzt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>ren dazu Angaben zur Art der Wärmeerzeugung (bspw. Verbrennungseinrichtung), Art der Biomasse (bspw. Holz) und/oder auch der geplanten Größe der Anlage (bspw. Feuerungswärmeleistung).</p> <p>Erst in Abhängigkeit davon kann abschließend beurteilt werden, ob diese Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan noch als entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB) angesehen werden können. Eine erläuternde Ausführung in der Begründung regen wir daher an.</p>		
8.	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5 – Umwelt		
8.1.	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Regierungspräsidium Freiburg (RP Freiburg) wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit Nachricht vom 27.08.2021 um Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften "Güterstraße" gebeten. Mit Nachricht vom 06.10.2021 hat das RP Freiburg um Fristverlängerung gebeten. Diese wurde bis zum 15.10.2021 gewährt.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht auf dem Flurstück Nummer 449/21 der Gemarkung Grenzach zwischen Güterstraße und Bahnlinie die Errichtung einer Sozialstation mit ambulanter Pflege, eines Getränkemarkts und einer Wärmezentrale vor. Dieses Gelände 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.</p>	<p>Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde dahingehend konkretisiert, dass nun klar wird, dass die „Sozialstation“ rein der Verwaltung dient und nicht zur Pflege von Menschen mit altersbedingten und/oder sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen vorsieht.</p> <p>Bezüglich des Getränkemarkts wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 8.2 verwiesen.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>In der Sozialstation sind unter anderem Einrichtungen zur ambulanten Pflege von Menschen mit altersbedingten und/oder sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen vorgesehen. Der Getränkemarkt ist mit einer Verkaufsfläche von < 800 m² geplant, in den Obergeschossen sind Büroräume, Räume für medizinische Dienstleistungen (z.B. Physiotherapie) und ein Fitnessstudio vorgesehen. In dem Bereich, der für die Wärmezentrale vorgesehen ist, ist auch die Lagerung von Biomasse vorgesehen. Hinzu kommen ca. 50 Stellplätze auf einem öffentlich zugänglichen Parkplatz zwischen der Sozialstation und dem Getränkemarkt.</p> <p>Den Unterlagen zum Bebauungsplan liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung des Vorhabens im Zusammenhang mit „angemessenen Sicherheitsabständen“ für den Betriebsbereich der DSM Nutritional Products GmbH von Herrn Dr. Spangenberg mit Datum vom 23.04.2021 bei.</p> <p>Entgegen den dortigen Ausführungen handelt es sich bei der geplanten Sozialstation nach Ansicht des RP Freiburg um ein Schutzobjekt im Sinne des § 50 i.V.m. § 3 Abs. 5d BImSchG.</p> <p>Im Textteil zu dem Bebauungsplan wird unter Punkt 1.1 „Sozialstation“ von Einrichtungen zur ambulanten Pflege von Menschen mit altersbedingten und/oder sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen gesprochen. Solche Betreuungseinrichtungen sind wie Kindertagesstätten, Schulen, Jugendheime sowie Altenheime und Krankenhäuser aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit der Nutzergruppen als äußerst kritisch anzusehen, unabhängig von der Personenzahl. Derar-</p>		

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>tige Nutzungen stellen im Zusammenhang mit dem angemessenen Sicherheitsabstand einen beträchtlichen Konflikt dar (vgl. VG Berlin, Urteil vom 04.03.2015, 13 K 305.12; Ziffer. 2.2.2 der Arbeitshilfe der Bauministerkonferenz zur Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrecht zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben; KAS 18 Leitfaden).</p> <p>Ebenfalls kritisch wird die Einstufung des geplanten Getränkemarkts gesehen. Es handelt sich unstreitig um ein Objekt mit öffentlichem Publikumsverkehr. Dabei ist die Intensität des Publikumsverkehrs unerheblich nach einem Urteil des VGH Kassel (Urteil vom 26.03.2015), da eine geringe Kundenfrequenz den Gebäudecharakter nicht entfallen lässt. Vor diesem Hintergrund und Einschätzung des Gutachters in seinem Fazit, dass es in einem späteren konkreten Bauantrag auf eine angegebene Personenzahl von über 100 Personen kommen kann, sollte nach Auffassung des RP Freiburg dies bereits bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Das in diesem Bebauungsplan überplante Gelände liegt mit einem Abstand von lediglich 50 m zum relevanten Teil der DSM vollständig innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands der Firma von 290 m.</p> <p>Entsprechend § 3 Absatz 5 der Störfallverordnung stellt die Wahrung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Betriebsbereich und benachbarten Schutzobjekten keine Betreiberpflicht dar. Bei heranrückender Bebauung bzw. Gefahrenerhöhung durch Umnutzung ist das</p>		

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Recht des Betreibers auf Bestandserhaltung und auf betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten genauso zu berücksichtigen wie mögliche sozioökonomische Erfordernisse der Gemeinde.</p> <p>Das Regierungspräsidium Freiburg nimmt zu dem Vorhaben daher wie folgt Stellung:</p> <p>Aus störfallrechtlicher Sicht bestehen von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg erhebliche Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Güterstraße“. Die auf dem Gelände vorgesehenen Nutzungen stellen aus störfallrechtlicher Sicht eine erhebliche Gefahrenerhöhung dar.</p> <p>Wie bereits in früheren Stellungnahmen erläutert, wird weiterhin ein Abwägungsprozess auf Basis des Standortgutachtens von Herrn Dr. Spangenberg von November 2020 empfohlen, bei dem die aktuelle Situation innerhalb der, nach den Vorgaben der StörfallIV 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.</p>		
8.2.	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Regierungspräsidium Freiburg (RP Freiburg) wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit Nachricht vom 27.08.2021 um Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplans und den örtlichen</p>	<p>Der Vergleich der aktuellen Situation mit der geplanten Situation sowie die Gegenüberstellung des zusätzlichen Risikos und den sozioökonomischen Erfordernissen der Gemeinde wurden der Begründung hinzugefügt.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Bauvorschriften "Güterstraße" gebeten. Unsere Stellungnahme vom 14.10.2021 wurde Ihnen am selben Tag per Mail zugeschickt. Mit Mail vom 04.11.2021 wurden uns die Änderungen in der Festsetzung und Begründung zum Bebauungsplan „Güterstraße“ bezogen auf den Punkt „Sozialstation“ mitgeteilt. Aufgrund der vorgelegten Änderungen finden Sie im Folgenden unsere aktualisierte Stellungnahme zu dem Vorhaben.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht auf dem Flurstück Nummer 449/21 der Gemarkung Grenzach zwischen Güterstraße und Bahnlinie die Errichtung einer Sozialstation mit Einrichtungen zur Organisation und Verwaltung der häuslichen Pflege (explizit ohne Pflegeeinrichtung vor Ort), eines Getränkemarkts und einer Wärmezentrale vor. Dieses Gelände liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem bestehenden Industriebetrieb DSM Nutritional Products GmbH (DSM), einem Betriebsbereich der</p> <p>oberen Klasse nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 Störfall-Verordnung.</p> <p>Die Räumlichkeiten der Sozialstation dienen ausschließlich der Organisation und Verwaltung der häuslichen Pflege. Der Getränkemarkt ist mit einer Verkaufsfläche von < 800 m² geplant, in den Obergeschossen sind Büroräume, Räume für medizinische Dienstleistungen (z.B. Physiotherapie) und ein Fitnessstudio vorgesehen. In dem Bereich, der für die Wärmezentrale vorgesehen ist, ist auch die Lagerung von Biomasse vorgesehen. Hinzu kommen ca. 50 Stellplätze auf einem öffentlich zugänglichen Parkplatz zwischen der Sozialstation und dem Getränkemarkt.</p>	<p>Ausgangslage</p> <p>Die mindergenutzte Planfläche grenzt südlich direkt an das Gelände der Deutschen Bahn an. Das Areal, dem zurzeit keine konkrete Nutzung zugeordnet ist, erfährt durch das Umfeld eine räumliche Aneignung und wird als provisorischer öffentlicher Parkplatz genutzt. Die Nutzung wurde, wenn auch nicht von der jetzigen Grundstückseigentümerin und dem Vorbesitzer aktiv herbeigeführt oder gewollt, allgemein weit über 10 Jahre hinaus geduldet.</p> <p>Durch die Planung soll der Brachfläche, die direkt neben dem Bahnhof gelegen ist, eine neue Nutzung gegeben werden, die sich in die räumlichen Gegebenheiten einfügt.</p> <p>Geplant sind eine Einrichtung zur Organisation und Verwaltung häuslicher Pflegedienste („Sozialstation“), Bürogebäude, ein nicht großflächiger Getränkemarkt mit maximaler Verkaufsfläche von 450 m² und eine Wärmezentrale.</p> <p>Vergleich der aktuellen und der zukünftig geplanten Situation</p> <p>Laut gutachterlicher Stellungnahme von Herrn Spangenberger 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 ca. 50 Personen auszugehen, die sich gleichzeitig in den Räum-</p>	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Den Unterlagen zum Bebauungsplan liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung des Vorhabens im Zusammenhang mit „angemessenen Sicherheitsabständen“ für den Betriebsbereich der DSM Nutritional Products GmbH von Herrn Dr. Spangenberg mit Datum vom 23.04.2021 bei.</p> <p>Im Textteil zu dem Bebauungsplan wird unter Punkt 1.1 „Sozialstation“ jetzt aufgeführt: Einrichtungen zur Organisation und Verwaltung der häuslichen Pflege von Personen mit altersbedingten und/oder sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen zur Beratung von Angehörigen. Damit handelt es sich bei der geplanten Sozialstation nach Ansicht des RP Freiburg nicht mehr um ein Schutzobjekt im Sinne des § 50 i.V.m. § 3 Abs. 5d BImSchG.</p> <p>Weiterhin kritisch wird die Einstufung des geplanten Getränkemarkts gesehen. Es handelt sich unstreitig um ein Objekt mit öffentlichem Publikumsverkehr. Dabei ist die Intensität des Publikumsverkehrs unerheblich nach einem Urteil des VGH Kassel (Urteil vom 26.03.2015), da eine geringe Kundenfrequenz den Gebäudecharakter nicht entfallen lässt. Vor diesem Hintergrund und Einschätzung des Gutachters in seinem Fazit, dass es in einem späteren konkreten Bauantrag auf eine angegebene Personenzahl von über 100 Personen kommen kann, könnte nach Auffassung des RP Freiburg dies bereits bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Das in diesem Bebauungsplan überplante Gelände liegt mit einem Abstand von lediglich 50 m zum relevanten Teil der DSM vollständig innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands der Firma von 290</p>	<p>lichkeiten des Getränkemarkts aufhalten können. Zwischen der Sozialstation und dem Getränkemarkt ist ein Parkplatz mit ca. 45 Stellplätzen geplant. Davon sind lediglich 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 ins-gesamt 45 Stellplätzen als Teil des Getränkemarkts berücksichtigt würde, wird laut Gutachter die Gesamtzahl betroffener Personen auf weniger als 100 Personen begrenzt bleiben.</p> <p>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.</p> <p>Durch die vorgelegte Planung wird eine Gemengelage unter dem Aspekt des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie weder neu geschaffen noch wesentlich verändert.</p> <p>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 Erwei-</p>	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>m. Entsprechend § 3 Absatz 5 der Störfallverordnung stellt die Wahrung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Betriebsbereich und benachbarten Schutzobjekten keine Betreiberpflicht dar. Bei heranrückender Bebauung bzw. Gefahrenerhöhung durch Umnutzung ist das Recht des Betreibers auf Bestandserhaltung und auf betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten genauso zu berücksichtigen wie mögliche sozioökonomische Erfordernisse der Gemeinde.</p> <p>Das Regierungspräsidium Freiburg nimmt zu dem Vorhaben daher wie folgt Stellung:</p> <p>Aus störfallrechtlicher Sicht bestehen von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg weiterhin Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Güterstraße“. Abhilfemaßnahmen gegen unsere Bedenken können nur in einem konkreten Baugenehmigungsverfahren definiert werden.</p> <p>Wie bereits in früheren Stellungnahmen erläutert, wird weiterhin ein Abwägungsprozess auf Basis des Standortgutachtens von Herrn Dr. Spangenberger von November 2020 empfohlen, bei dem die aktuelle Situation innerhalb der, nach den Vorgaben der StörfallV 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.</p>	<p>terung 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.</p> <p>Gegenüberstellung des zusätzlichen Risikos und den sozioökonomischen Erfordernissen der Gemeinde</p> <p>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.</p> <p>Dem, aus Sicht der Gemeinde geringen Umfang der Gefahren-erhöhung durch eine über-schaubare Anzahl an Publikumsver-kehr, wird die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Sicherung und Verbesserung des Nahversorgungsangebots in Wohnortnähe und die schützenswerten Interessen des Vorhabenträgers ge-stellt.</p> <p><u>Schaffung von Arbeitsplätzen</u></p> <p>Neben einer Sozialstation, Büronutzungen und einer Wärme-zentrale, ist auch die Ansiedlung eines FRISTO-Markts geplant. Das mittelständische Familienunternehmen mit ca. 230 Getränkemarkten und inzwischen ca. 1530 Mitarbeitenden, soll durch den Bau eines neuen Getränkemarktes langfristig am Standort</p>	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p><u>Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgung</u></p> <p>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.</p> <p>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 fehlen-</p>	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>des Sortimentangebots ergänzen. Durch die Begrenzung des Verkaufsraums, ist der Getränkemarkt als kleinflächig und als angemessen dimensioniert einzustufen.</p> <p><u>Schützenswerte Interessen des Vorhabenträgers</u></p> <p>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.</p> <p>Schutzvorkehrungen</p> <p>Zur Verringerung der Gefährdung und somit zur Verringerung des Risikos werden vom Vorhabenträger folgende Schutzvorkehrungen getroffen:</p> <p><u>Reduzierung des Publikumsverkehrs</u></p> <p>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:</p> <p>Begrenzung der Verkaufsfläche/Brutto-Nutzfläche auf 450 m²</p> <p>Reduzierung der Stellplätze für den Getränkemarkt auf 15 Stück</p>	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><u>Gebäudeanordnung</u></p> <p>Gebäude mit geschlossener Fassade Richtung Süden</p> <p>Haupteingang des Getränkemarkts auf der vom Störfallbetrieb abgewandten Seite</p> <p><u>Sonstige Schutzmaßnahmen</u></p> <p>Frühwarnsystem (Alarm) im Fall eines Störfallereignisses</p> <p>Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgehalten. Weitere Schutzmaßnahmen zur Reduzierung des Risikos werden im Genehmigungsverfahren definiert und geprüft.</p> <p>Fazit</p> <p>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 zu-rücktreten und demzufolge unterschritten werden können. Die vorgesehenen Schutzvorkehrungen werden bereits auf Ebene der Bauleitplanung festgesetzt und im Genehmigungsverfahren konkretisiert.</p>	

Nr.	Stellungnahme Gemeinde	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Seitens der Nachbargemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen.		

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.		