



**GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN**

# **06 Zusammenfassende Erklärung**

**zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Güterstraße“**

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften

## „Güterstraße“

**Projekt-Nr.**

20039

**Bearbeitung**

M. Sc. M. Kirstein

Interne Prüfung: DW 17.10.2022

**Datum**

10.10.2022

**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Freiburg

Habsburgerstr. 116

79104 Freiburg

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

# ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Güterstraße“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 23.12.2022 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange
2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
3. geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

## 1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen plant zusammen mit der Vorhabenträgerin eine Sozialstation zur Organisation, Beratung und Verwaltung der häuslichen Pflege, einen Getränkemarkt, Büroräume sowie eine Energiezentrale. Die Planfläche liegt auf dem Flurstück 449/21, das im Süden von Bahngleisen, im Westen von dem denkmalgeschützten Kulturdenkmal „Bahnhof“ mit Laderampe, im Osten von Stellplätzen und im Norden von der Güterstraße begrenzt wird. Die Fläche ist rd. 3.482 m<sup>2</sup> groß.

Der Geltungsbereich ist für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter von untergeordneter Bedeutung.

Eine Betroffenheit erfahren die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche und Mensch. Das Vorkommen von Mauereidechsen wurde durch Begehungen nachgewiesen. Zudem sind Schlingnattern nicht auszuschließen. Durch das Vorhaben werden zudem dauerhafte Veränderungen der Biotop- und Nutzungstypen verursacht und somit Pflanzen und die Bodenfunktionen dauerhaft eingeschränkt. Das Schutzgut Mensch ist sowohl durch die angrenzende Bahn, die Erschütterungen und Lärmemissionen verursacht, sowie durch den im Süden befindliche Störfallbetrieb DSM Nutrition Products GmbH betroffen.

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter:

- Tiere: Die Zerstörung der Habitatstrukturen für Mauereidechsen und Schlingnattern wird durch die Herrichtung eines 2000 m<sup>2</sup> großen Reptilienhabitats auf den Flurstücken 3559, 3561/1, 3566, 3567 und 3568 ausgeglichen.
- Pflanzen: Für diesen bauleitplanerischen Ausgleich wird aufgrund der dauerhaften Veränderungen der Biotop- und Nutzungstypen die Ökokontomaßnahme „Aufwertung rheinbegleitender Uferpflegestreifen, Offenland, Wasserkraftwerke Rheinfeldern und

Wyhlen“, (AZ 336.02.020) auf dem Flurstück 3489, Gemarkung Wyhlen, als ökologischen Ausgleich herangezogen.

- **Boden und Fläche:** Die Einschränkungen der Bodenfunktionen werden durch wasserdurchlässige Bauweisen und begrünte Dachflächen ausgeglichen.
- **Mensch:** Zur Vermeidung und Minderung der Folgen von Störfällen wird eine geschlossene Gebäudefassade Richtung Störfallbetrieb, festverglaste Fenster, die Installation Frühwarnsystemen, Haupteingänge auf der störfallabgewandten Seite sowie die Einschränkung von öffentlich zugänglichen Stellplätzen. Zum Schutz vor Schallemissionen und Erschütterungen sieht die Planung bauliche Schutzmaßnahmen wie bspw. Prallschreiben und Festverglasungen sowie elastische Gebäudelagerung zur Reduzierung der Schwingungen vor.

Die Planfläche wird aufgrund der Bestandsnutzung als Stellplatz als überprägt bzw. vollversiegelt bewertet. Die Planung sieht Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen sowie begrünte Dachflächen vor. Für das Schutzgut Boden sowie den Bodenfunktionen ist eine positive Wirkung zu erwarten.

Die Realisierung der Planung führt im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu einem Kompensationsbedarf von insgesamt 1857 Ökopunkten. Diese werden über die Ökomaßnahme AZ 336.02.020.08 ausgeglichen.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans wurde der Öffentlichkeit und den Behörden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden substantielle Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht und behandelt:

**Tab. 1 Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

<b>Wesentliche Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
Verweis auf das Planfeststellungsverfahren zur Elektrifizierung der Hochrheinbahn und die damit einhergehende dingliche Sicherung zur Rodung und Wiederaufforstung sowie der Baustelleneinrichtungsfläche innerhalb des Plangebiets.	Die Inanspruchnahme der Planfläche als Baustelleneinrichtungsfläche sowie die dingliche Sicherung zur Rodung und Wiederaufforstung wurde zurückgewiesen.

Anregung zur Festsetzung zur Beschränkung der Werbeanlagen, Pflanzungen und Einfriedungen entlang der Grenze zum Bahngelände.	Ein Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
Hinweis auf Überlagerung von artenschutzfachlichen Maßnahmen der Bahn auf der Ausgleichsfläche mit den Flurstücken 356/1, 3559, 3566, 3567 und 3568.	Die Inanspruchnahme der artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen wurde zurückgewiesen.
Hinweis zur Berücksichtigung der Inhalte auf die Starkregengefahrenkarte.	Die Starkregengefahrenkarte befindet sich noch in Aufstellung. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.
Hinweis auf Überlagerung von vorübergehender Inanspruchnahme von Flächen zur Herstellung der Böschung der B 34 auf den zum Ausgleich vorgesehenen Flurstücken 356/1, 3559, 3566, 3567 und 3568.	Die vorübergehende Inanspruchnahme eines Teils der artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen steht nicht im Konflikt mit der artenschutzrechtlichen Maßnahme des vorhabenbezogenen B-Plans und kann durchgeführt werden.
Anregung zur Beachtung des Kulturdenkmals.	Die Planung wurde dahingehend geändert, dass die zum Kulturdenkmal gehörende Rampe erhalten bleibt.
Anregungen zur Abwasserbeseitigung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser.	Es wurde festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf von LKW befahrenen Anlieferzonen in den Mischwasserkanal abgeleitet wird. Für die restlichen befahrbaren und nicht befahrbaren Flächen wird eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers festgesetzt.
Anregung zur Durchführung einer schall- und schwingungstechnischen Untersuchung sowie Festsetzung von Schutzmaßnahmen vor Erschütterungs- und Schallimmissionen.	Ein Schall- und Erschütterungsgutachten wurde erstellt und die in den Gutachten vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen als Festsetzung in den B-Plan überführt.
Anregung zur Konkretisierung der Höhenregelung und Festsetzung eines eindeutigen Bezugspunkts.	Der Bezugspunkt sowie die Höhenregelung wurden konkret festgesetzt.
Anregung zur Konkretisierung der Festsetzungen zu Stellplätzen und überdachten Stellplätzen.	Die Straßenseitigen Stellplätze wurden als offene Stellplätze und die zu den Bahngleisen gelegenen Stellplätze wurden als Carports festgesetzt.
Anregung zur Risikoabwägung hinsichtlich schutzwürdiger Nutzungen im Sicherheitsabstand eines Störfallbetriebs.	Eine Risikoabwägung wurde in die Begründung integriert.

Anregung zur Sicherung der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.	Die Sicherung der technischen Erschließung (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) wurde in die Begründung aufgenommen.
Anregung zur Dimensionierung des Randsortiments.	Das Randsortiment wurde auf 10 % beschränkt.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen**

Die Planfläche liegt verkehrlich gut angeschlossen in der Nähe des Bahnhofs Grenzach, die für die Mitarbeitenden des Getränkemarkts, der Sozialstation sowie die Nutzerinnen und Nutzer der Büroräume sowie für die Kundschaft gut zu erreichen ist. Die geplante Energiezentrale soll künftig die „Neue Mitte“ Grenzach-Wyhle versorgen. Hinsichtlich eines wirtschaftlichen Energietransports ist die räumliche Nähe zur „Neuen Mitte“ ideal. Aufgrund der zentralen Lage, der verkehrlichen Anbindung sowie der räumlichen Nähe wurde die Planfläche ausgewählt. Einen alternativen Standort im Gemeindegebiet Grenzach-Wyhle, der die oben genannten Anforderungen erfüllt und dem Vorhabenträger zur Verfügung stand, gab es nicht.