

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

**Änderung des Bebauungsplans
und der Örtliche Bauvorschriften**

„RHEINVORLAND - WEST“

vom 29.11.2022 / ergänzt 25.07.2023

BEGRÜNDUNG



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
2	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Bebauungspläne	7
2.4	Planfeststellung B 34 Neu	8
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	9
3.1	Lage im Siedlungsraum	9
3.2	Naturräumliche Lagebedingungen	10
3.3	Bestehende Nutzungen	11
3.4	Geltungsbereich	17
4	Städtebauliche Zielsetzung	18
4.1	Städtebauliche Gesamtsituation	18
4.2	Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzung / Umsetzung	18
5	Erschließung / Technische Infrastruktur	25
5.1	Verkehrerschließung	25
5.2	Technische Infrastruktur	26
6	Gutachten / Untersuchungen	27
6.1	Verkehrsgutachten	28
6.2	Schalltechnische Untersuchung	29
6.3	Fachgutachten Gerüche, Luftschadstoffe, Störfallbetriebe	34
6.4	Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF	38
6.5	Altlastenverdächtige Flächen	43
7	Umweltbericht einschl. Artenschutz	47
8	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	48
9	Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften	67
10	Flächenbilanz	68
11	Bodenordnung / Folgeverfahren	69
12	Auswirkungen des Bebauungsplans	69
13	Anhang: Differenzbetrachtung der Umweltbelange einschl. Artenschutz gem. BNatSchG	70

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat am 28.11.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ (in Kraft getreten am 22.04.2016) zu ändern.

Im Rahmen von Verhandlungen zwischen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen und der BASF Grenzach GmbH, in deren Eigentum sich der überwiegende Teil des Plangebiets befindet, wurde vereinbart den Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ so zu ändern, dass die Interessen der BASF am Erhalt und der Entwicklung des Standortes Grenzach aus deren Sicht deutlicher berücksichtigt und gleichzeitig die städtebaulichen Belange der Gemeinde, die der in Kraft gesetzte Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ verdeutlicht, gewahrt bleiben.

In Grenzach-Wyhlen sowie in der gesamten Region des südlichen Oberrheins wurde über Jahrzehnte die Industrie durch Unternehmen der chemisch-pharmazeutischen Produktion geprägt. So sind in der Gemeinde Weltunternehmen wie Roche, BASF, Bayer oder DSM ansässig. Schwerpunkt der Unternehmen ist die Entwicklung und Produktion von Medikamenten, Vitaminen und verschiedenen Spezialchemikalien. Durch die direkte Lage der Unternehmen am Rhein wird das Rheinufer durch Industriebauten geprägt. Die Ortszentren der Teilorte Grenzach und Wyhlen sind vom Rhein abgeschnitten. Insbesondere in Grenzach wird die Teilung des Siedlungsbereichs in einen durch Wohnnutzungen geprägten nördlichen Bereich und den industriellen südlichen Bereich am Rhein durch die Bahntrasse verstärkt.

Da die Chemieunternehmen bereits seit Jahrzehnten ansässig sind, gab es in der Vergangenheit noch keinen Anlass die Entwicklung planungsrechtlich zu steuern. Die planungsrechtliche Zulässigkeit war in der Vergangenheit nach § 34 BauGB einzuordnen. In den letzten Jahren zeichnet sich zunehmend ein industrieller Wandel ab. Dieser Trend der Tertiärisierung zeigt sich auch in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen. Es zeigt sich ein deutlicher Rückgang der industriellen Produktion. Diese Entwicklung spiegelt sich auch auf dem Plangebiet (Werksgelände der BASF) wieder. Der bauliche Bestand auf dem Gelände wurde seit 2011 stark zurückgebaut. Die Restrukturierung und der damit einhergehende Rückbau auf Basis des Rückbaukonzepts BASF sind mittlerweile weitgehend abgeschlossen.

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat für das gesamte Gemeindegebiet im vergangenen Jahrzehnt ein Entwicklungsmodell erstellt, aus dem ein Rahmenplan für die industrielle und gewerbliche Nutzung am Rhein abgeleitet wurde. Auf dieser Ebene wurde bereits die städtebauliche Zielsetzung formuliert, den Wohnort Grenzach zum Rhein hin zu öffnen und eine Vernetzung und Anbindung zwischen Rhein und Ortskern zu schaffen. Darüber hinaus soll eine zukunftsfähige industrielle und gewerbliche Nutzungsstruktur geschaffen werden, welche einen stärkeren Nutzungsmix zulässt.

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat daher am 19.03.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ für das BASF-Areal aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren „Rheinvorland-West“ wurde mit dem Satzungsbeschluss am 12.04.2016 abgeschlossen. Der Bebauungsplan ist am 22.04.2016 in Kraft getreten.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

In den vergangenen fünf Jahren hat ein intensiver Austausch zwischen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen und der BASF Grenzach GmbH über die städtebaulichen Ziele, die auf dem Areal verwirklicht werden sollen bzw. verwirklicht werden können, stattgefunden. Im Rahmen dieses intensiven Austausches / der Verhandlungen wurde vereinbart den Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ so zu ändern, dass die Interessen der BASF am Erhalt und der Entwicklung des Standortes Grenzach aus deren Sicht deutlicher berücksichtigt werden. Aus Sicht der BASF insbesondere:

- Die Vergrößerung des industriellen Kerns (GIE) und Anpassung des Nutzungskatalogs im Hinblick auf Gewerbebetriebe, die einer immissionschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Gleichzeitig sollen die städtebaulichen Belange der Gemeinde die der in Kraft gesetzte Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ verdeutlicht, gewahrt bleiben. Aus der Sicht der Gemeinde sind dies insbesondere:

- Der freie Zugang zum Rhein im Osten des Bebauungsplangebietes,
- langfristige Umsetzung der im angedachten Zugangsbereich vorhandenen Gebäude,
- Zugänglichkeit des Rheinuferweges.

Der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat daher am 28.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ zu ändern.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 32,3 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen liegt im Landkreis Lörrach, in der Region „Hochrhein-Bodensee“, im Regierungsbezirk Freiburg.

Grenzach-Wyhlen ist gemäß der zentralörtlichen Gliederung des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee als Unterzentrum mit entsprechenden Funktionen festgelegt. Die Gemeinde liegt auf der Entwicklungsachse (Müllheim) - Weil am Rhein - Lörrach - Rheinfelden und Schopfheim - Bad Säckingen - Waldshut-Tiengen - Klettgau und ist den Siedlungsbereichen in der Entwicklungsachse zugeordnet (Regionalplan 2000, Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Stand Juni 2010, mit Änderungsverfahren. Der Regionalplan 2000 wurde am 18. Dezember 1995 als Satzung beschlossen.) In der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee Stand 2019 (noch nicht beschlossen) wurde die zentralörtliche Gliederung beibehalten.)

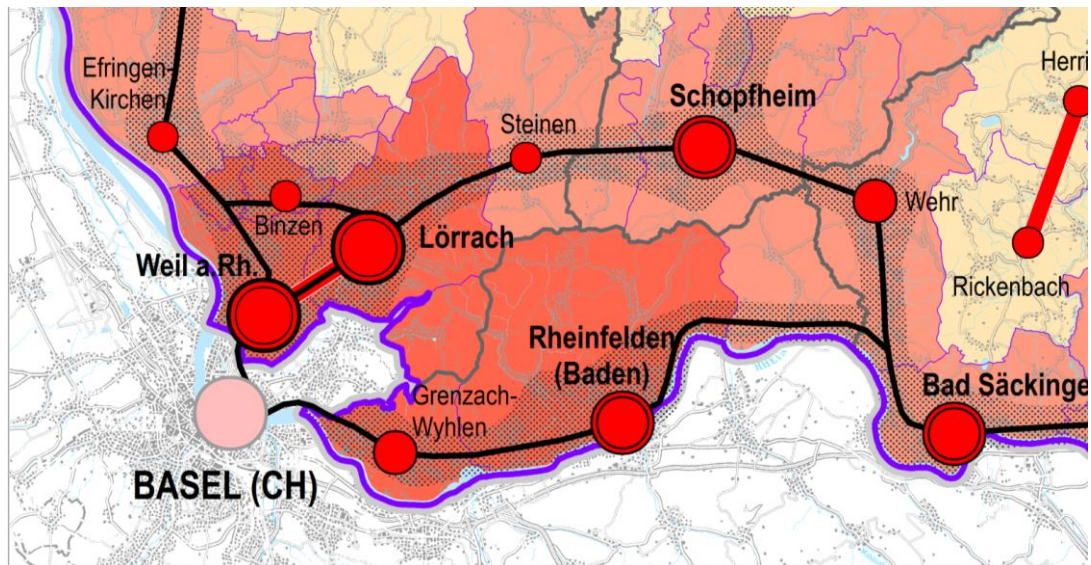


Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte Regionalplan 2000, Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Stand Juni 2010

Zudem ist die Gemeinde als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe in den Entwicklungsachsen ausgewiesen. Hierzu wird als Grundsatz im Regionalplan (S. 60, 61) u.a. ausgeführt:

- „Das Arbeitsplatzangebot an diesen regional bedeutsamen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe soll im Rahmen der Bestandssicherung erhalten werden und angesichts des erforderlichen wirtschaftlichen Strukturwandels in seiner Struktur verbessert und weiterentwickelt werden.
- Für die regionale Entwicklung im Bereich Industrie und Gewerbe soll die Ausweisung von Flächen im Rahmen der Bauleitplanung auf diese Standorte konzentriert werden. Dabei soll die Entwicklung der einzelnen Standorte unter Berücksichtigung der landschaftlichen und ökologischen Empfindlichkeiten auf die vorhandene und die zukünftige Siedlungsstruktur sowie auf die Versorgungsinfrastruktur abgestimmt werden.
- Insbesondere ist dabei der Wohnbedarf der in den Schwerpunkten arbeitenden Bevölkerung zu beachten und auf eine funktional sinnvolle Zuordnung der Industrie- bzw. Gewerbegebiete zu den Wohngebieten sowie auf eine funktionierende Anbindung an den ÖPNV hinzuwirken.
- Auf eine optimale Flächenausnutzung soll hingewirkt werden. Gemeinsame Ausweisung und Nutzung von Industrie- und Gewerbegebieten im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit (IKZ), auch grenzüberschreitend mit der Schweiz und mit Frankreich, soll zur Konzentration des Flächenbedarfs und zur optimalen Ausnutzung der Flächenpotentiale angestrebt werden.“

Die oben aufgeführten Zielsetzungen wurden durch den BP „Reinvorland-West“ i.K.g am 22.04.2016 (bis auf die IKZ) auf kommunaler Ebene konkretisiert. Auch die vorliegende Planung, entspricht dieser Zielsetzung.

Das Plangebiet ist im Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee als Teil einer als Bestand u. Planung dargestellten „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Z.T. zudem belegt als „Ausschlussgebiet für Abbau oberflächennaher Rohstoffe“.

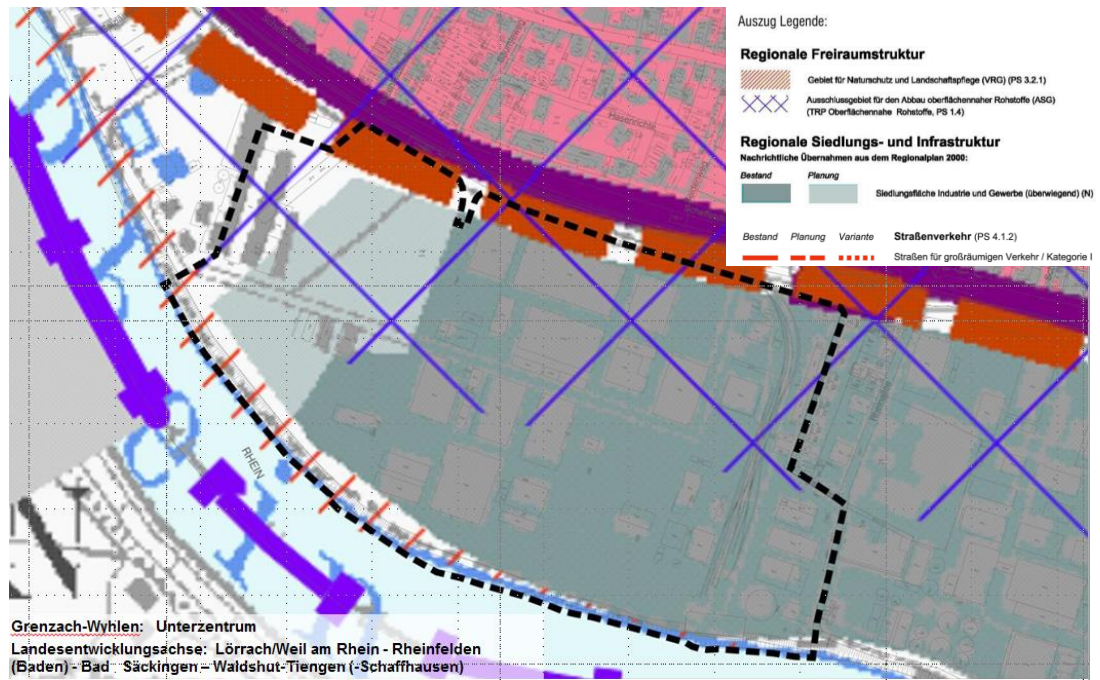


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan 2000, Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Raumnutzungskarte-West einschließlich genehmigter Änderung und Teilfortschreibung, Stand August 2009, Plangebiet in schwarz

In der Fortschreibung „Teilregionalplan Oberflächennahe Rohstoffe für die Region Hochrhein Bodensee „Entwurf zur Anhörung “Raumnutzungskarte West“, ist das bisher im Regionalplan dargestellte „Ausschlussgebiet für Abbau oberflächennaher Rohstoffe“ nicht mehr aufgeführt. Es sind nun „Flächen als Vorranggebiete für den Abbau oder zur Sicherung von Rohstoffen“ dargestellt. Für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen, für das Plangebiet, sind keine Vorranggebiete vorgesehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grenzach-Wyhlen vom 18.06.2013 (Feststellungsbeschluss) ist das Plangebiet „Rheinvorland-West“ vorwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Uferbereich entlang des Rheins ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Im westlichen Bereich grenzen Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser (Kläranlage) an das Plangebiet bzw. liegen gemäß FNP-Darstellung z. T. innerhalb des Plangebietes (vgl. gelbe Fläche, nachfolgende Abb. Nr. 3). Bei den baulichen Anlagen, die innerhalb des Plangebietes liegen und gemäß Flächennutzungsplandarstellung zur Kläranlage gehören, handelt es sich um Anlagen der Firma BASF zur Abwasser-Extraktion und zur Naßoxidation. Diese gehörten nicht zum eigentlichen Teil der Kläranlage. Die Anlagen wurden zwischenzeitlich zurückgebaut.

Nördlich grenzen an das Plangebiet eine geplante überörtliche Straße (B 34 Neu) („Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der Umgehungsstraße Grenzach-Wyhlen im Zuge der B 34“ vom 29.06.2005) sowie weitergehend Bahnanlagen (Hochrheinbahn Basel-Konstanz) an.

Die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

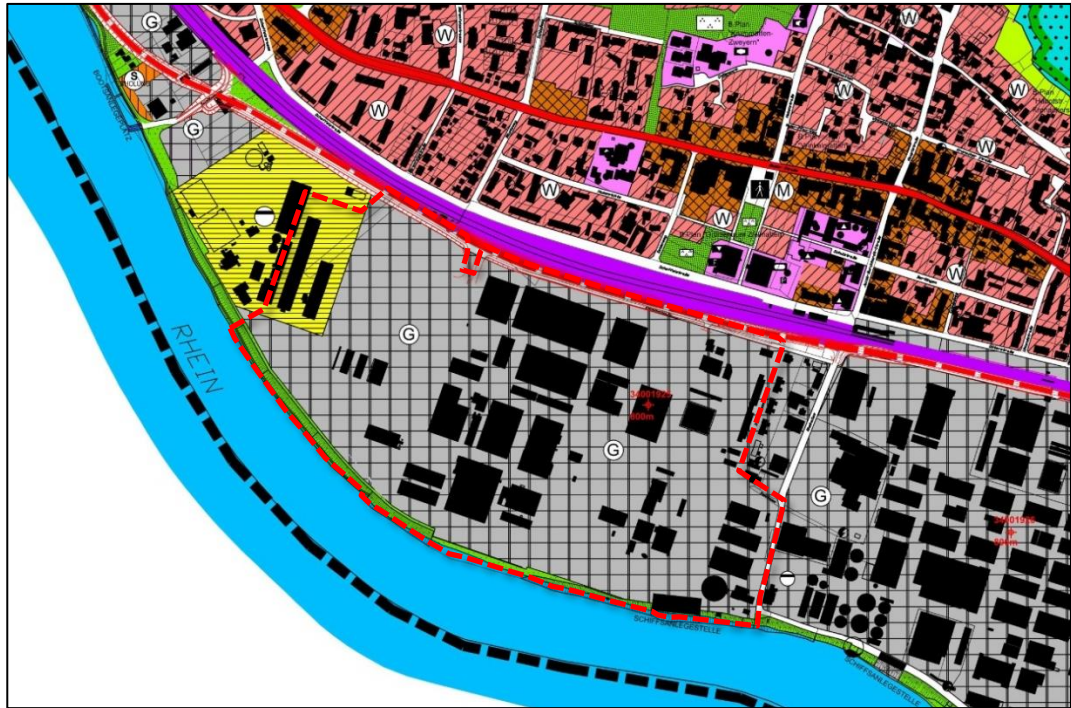


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grenzach-Wyhlen vom 18.06.2013, Plangebiet in rot

2.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der am 22.04.2016 in Kraft getretene BP „Rheinvorland-West“. Der Bebauungsplan wird durch die vorliegende Planung geändert. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen:

- die Nutzungsgliederung bzw. die Ausdehnung des industriellen Kerns,
- die Zusammenfassung von Baufeldern, wodurch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entfallen,
- Aufnahme einer bedingten Festsetzung bezüglich der Änderung der Nutzungsgliederung,
- die Anpassung der Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche,
- die Vereinheitlichung von Gebäudehöhen (siehe auch Kapitel 4).

Der bauliche Bestand nördlich des Plangebiets, welcher überwiegend durch Wohn- und Mischnutzungen geprägt ist, hat sich in Teilen durch den Bebauungsplan „Ortszentrum Zielmatten“, i.K.g. am 29.06.2006 und den Bebauungsplan „Schlossbündte-Hornboden“, i.K.g. am 09.06.1971 mit der 1. bis 4. Änderung entwickelt. Im Bereich des Bebauungsplangebietes „Schlossbündte-Hornboden“ ist u.a. ein reines Wohngebiet (WR) unweit des Plangebiets festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Ortszentrum Zielmatten“ setzt in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI) und Gemeinbedarfsnutzung fest. Diese Nutzungen sind real auch vorhanden.

Westlich des Plangebiets regelt der Bebauungsplan 1. Änderung „Salzlände“, i.K.g. am 14.07.2006 die künftige bauliche Entwicklung in diesem Bereich. Hier sind ein Industriegebiet und ein Gewerbegebiet vorgesehen.

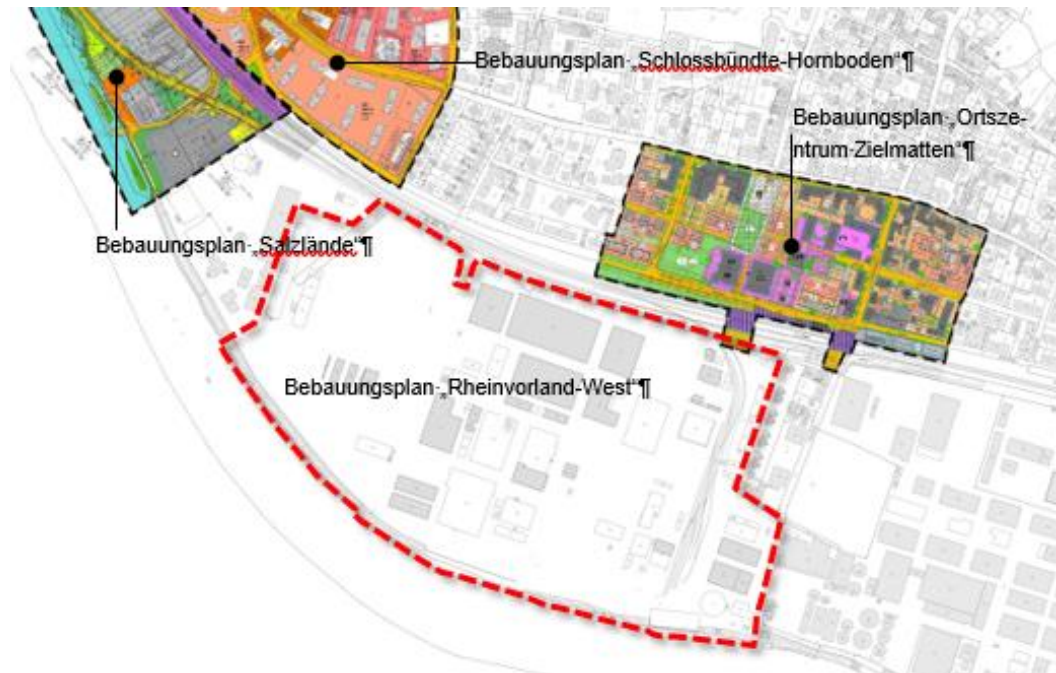


Abbildung 4: Übersicht über angrenzende Bebauungspläne, Plangebiet in rot

2.4 Planfeststellung B 34 Neu

Derzeit verläuft die Bundesstraße 34 (B 34), Basler Straße, durch den Ort. Die Ortsumfahrung wurde durch den „Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der Umgehungsstraße Grenzach-Wyhlen im Zuge der B 34“ am 29.06.2005 gefasst. Die geplante Trasse tangiert das Plangebiet an der nördlichen Plangebietsgrenze. Die Planfeststellung B 34 Neu sieht im Bereich des Plangebiets zwei Anschlüsse vor.

Der westliche Anschluss auf Höhe des Bäumlewegs ist als Knotenpunkt mit einer Linksabbiegespur ins Plangebiet vorgesehen. In diesem Bereich entfällt der bestehende Bahnübergang Bäumleweg. Der östliche Anschluss dient der Sicherung der bestehenden Werkszufahrt. In diesem Bereich wird der schienengleiche Bahnübergang zur Sicherung des Industriegleisanschlusses erhalten (vgl. Abb. 5, 6). Die Abgrenzung des Plangebiets berücksichtigt den Planfeststellungsbeschluss.

Übersichtsplan Einmündungen, Stand November 2018

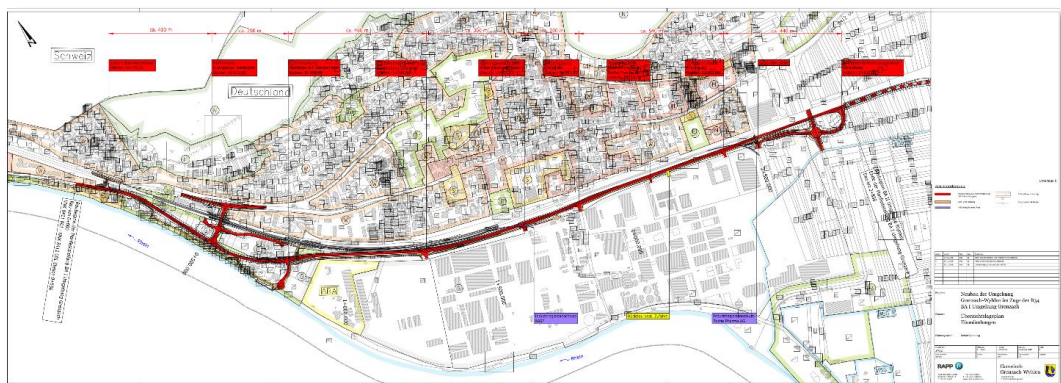


Abbildung 5: Neubau der Umgehung Grenzach-Wyhlen im Zuge der B34 BA I Umgehung Grenzach, Übersichtsplan Einmündungen, Stand November 2018, Rapp Regioplan GmbH

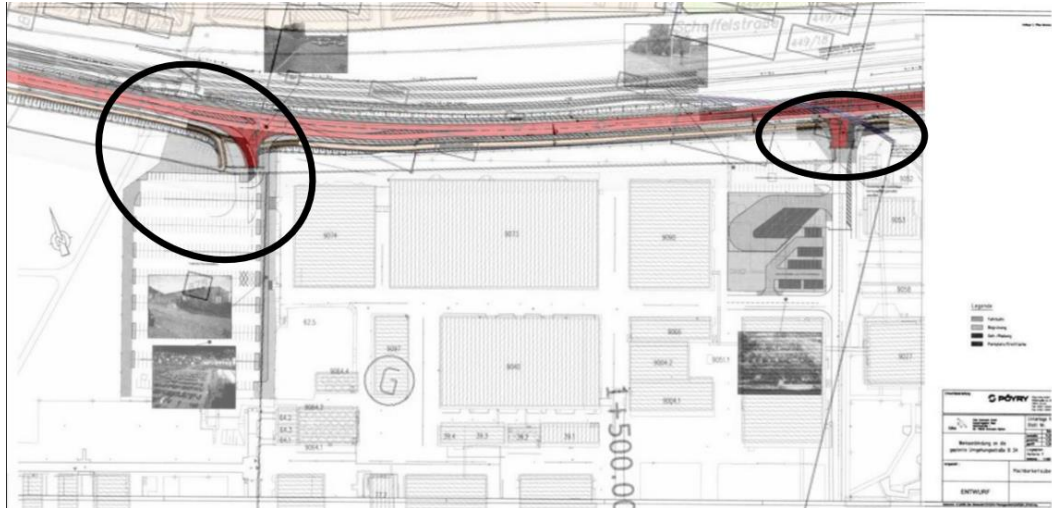


Abbildung 6: Westlicher Anschluss in Höhe des derzeitigen Parkplatzes; Östlicher Anschluss in Höhe der jetzigen Pforte und Industrieanschluss, Übersichtsplan Einmündungen (Stand November 2018) ist deckungsgleich mit dem Entwurf der Werksanbindung BASF, Pöyry)

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen wartet seit Jahren auf die Realisierung der bereits planfestgestellten Umgehungsstraße B34 Neu. Nach vorliegender Finanzierungszusage (Juli 2015) für die B 34 Neu, Ortsteil Wyhlen, besteht nun die Aussicht auf eine zeitnahe Realisierung. Nach dem aktuellen Bauzeitenplan des für den Bau der Umgehungsstraße zuständigen Regierungspräsidium Freiburg wird die Ortsumfahrung Wyhlen bis zum Jahr 2024 fertiggestellt sein. Die Ausführung des Bauabschnitts Grenzach folgt danach.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen liegt im Dreiländereck Schweiz, Frankreich, Deutschland direkt am Rhein und an den südlichen Ausläufern des Schwarzwalds. Die Gemeinde besteht aus den Teilorten Grenzach und Wyhlen. Die Stadt Basel liegt in ca. 5 km Entfernung in westlicher Richtung, Rheinfelden ist ca. 10 km östlich von Grenzach-Wyhlen gelegen. Die Gemeinde ist Bestandteil der trina-tionalen Metropolregion Oberrhein. Das Plangebiet selbst liegt südlich des Orts-kerns von Grenzach direkt am Rhein.

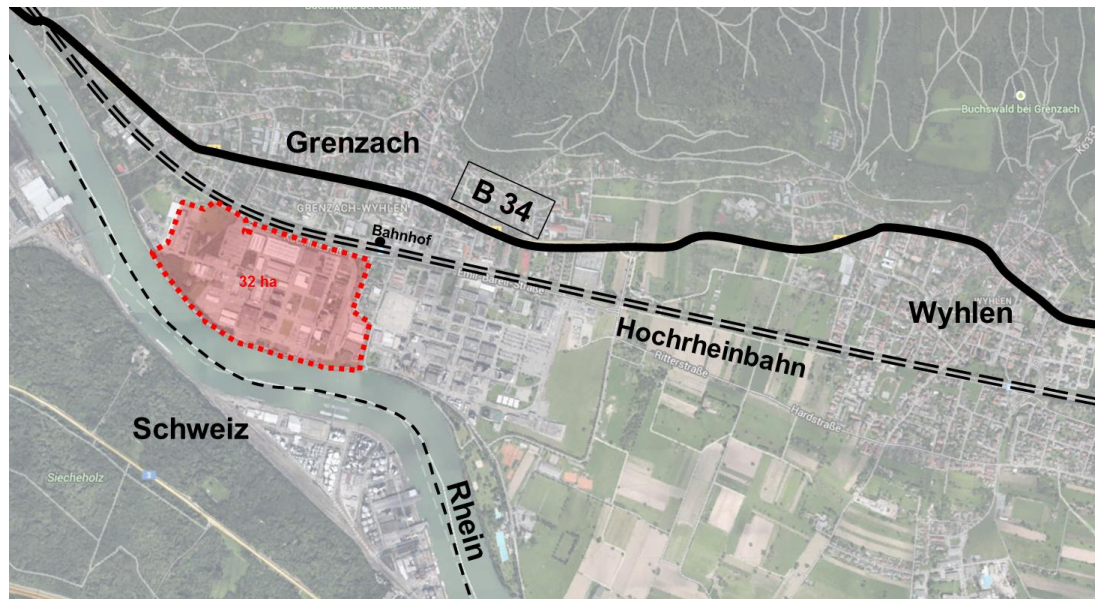


Abbildung 7: Übersicht Lage, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, September 2014

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen

3.2.1 Naturraum

Naturräumlich liegt die Gemeinde in der Großlandschaft des Hochrheingebiets und untergliedert sich in die Ebene des Hochrheintals und die Anhöhen des Dinkelbergs. Der Dinkelberg als etwa 200 m herausgehobenes Muschelkalkplateau wird i.d.R. durch steile, bewaldete Hänge geprägt. Kennzeichnend sind eine große sommerliche Wärme und hohe Niederschlagsmengen. Das Hochrheintal wird im Norden durch den Dinkelberg und den Schwarzwald und im Süden durch den Tafeljura begrenzt. Das zwischen zwei und vier Kilometer breite Tal wird aus fluvoglazialen Schottern gebildet in welcher durch den Rhein eine Terrassenlandschaft entstanden ist. Die Uferböschungen sind steil ausgebildet. Auf den fruchtbaren Böden dominieren im Offenland der Ackerbau sowie Grünland und Streuobstnutzungen.

3.2.2 Topographie

Das Gelände ist nahezu eben, was auf flächenhafte Aufschüttungen in der Vergangenheit zurückzuführen ist. Im Bereich der Köchlinstraße hat das Plangebiet mit 262 m ü. NN seinen Hochpunkt und fällt zur Rheinuferkante auf 261 m ü. NN flach ab. Das Rheinufer liegt ca. 6 – 8 m unterhalb des Werksgeländes (Wasserstand des Rheins liegt bei ca. 254 m ü. NN). Die Uferzone selbst fällt sehr steil ab. Eine topografische Auffälligkeit ist die Senke im südwestlichen Bereich des Plangebiets. Hier fällt das Gelände von 261 m ü. NN auf 256 m ü. NN auf einer Distanz von ca. 12 m deutlich ab.

3.3 Bestehende Nutzungen

3.3.1 Bestehende Nutzungen außerhalb des Plangebiets

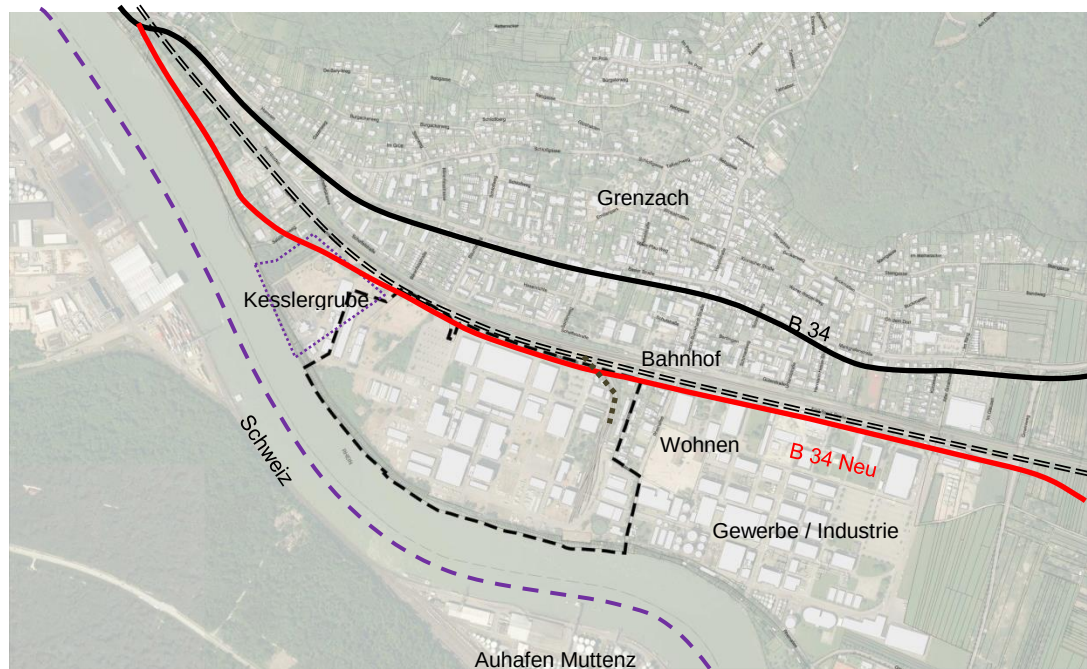


Abbildung 8: Bestand außerhalb des Plangebiets, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, September 2014

Auf die unter Ziff. 2.3 behandelten, angrenzenden Bebauungspläne, deren Flächen im Wesentlichen bebaut sind, wird hingewiesen.

BAHN / B 34 NEU

Nördlich wird das Plangebiet durch die Köchlinstraße begrenzt. Daran anschließend verläuft die Bahntrasse der Hochrheinbahn Basel-Konstanz. Der Bahnhof in Grenzach liegt unmittelbar nördlich des Plangebiets im Bereich der Jacob-Burckhardt-Straße und der Scheffelstraße.

Die Trasse der B 34 Neu verläuft im Bereich des Plangebiets parallel zur Bahntrasse. Von der Bahntrasse zweigt ein Bahngleis / Industriegleis in das Plangebiet ab (Querung der B 34 Neu).

Außerhalb des Plangebietes, im Bereich der heute bereits bestehenden Fußgänger - Unterführung (Querung der Bahn) wird zukünftig auch die Querung der Bahnstrecke und der B 34 Neu erfolgen. Es handelt sich bei der Querung der Bahnstrecke und der B 34 Neu um eine Unterquerung für Fuß- und Radfahrer.

WOHNBEBAUUNG IRGASTRAßE

Östlich der Irgastrasse befinden sich mehrere Wohngebäude, welche sich im Eigentum der BASF befinden. Westlich der Rheinallee ist eine kleinteilige Struktur aus Wohn- und Betriebsgebäuden vorzufinden. Die Wohngebäude entlang der Irgastrasse dienen vorwiegend den Mitarbeitern der Werksfeuerwehr und Rettungsdiensten, damit diese für den Fall einer Havarie vor Ort sind.

ANGRENZENDE INDUSTRIE

Östlich angrenzend an das Plangebiet setzen sich industrielle und gewerbliche Nutzungen fort. Die strukturelle und städtebauliche Ausgangslage ist in diesem Bereich mit der vor dem Rückbau im Plangebiet vergleichbar. Die baulichen Anlagen werden durch eine industrielle, insbesondere chemische bauliche Nutzung geprägt. Der größte Teil der Flächen wird durch die DSM Nutritional Products GmbH besetzt. Des Weiteren finden sich in diesem Bereich Einrichtungen der GP Grenzach Produktion GmbH und der Hoffmann-La Roche AG. Das Gelände des Verlags Lokalpresse GmbH (ehemaliges Salubra-Areal) wurde zwischenzeitlich abgeräumt und soll durch kleinteiligere gewerbliche Nutzungen wieder bebaut werden.

GEGENÜBERLIEGENDE RHEINSEITE

Die deutsch-schweizerische Grenze verläuft in der Strommitte des Rheins. Der Rhein ist im Bereich des Plangebiets ca. 250 m breit. Auf der schweizerischen Uferseite befindet sich der Auhafen der Gemeinde Muttenz mit Hafeneinrichtungen und Tanklagern für Raffinerieprodukte. In Biersfelden liegt das Hotel Restaurant Waldhaus im Wald mit Blick auf den Rhein und auf das Plangebiet.

KLÄRANLAGE

Im Westen, außerhalb des Plangebiets befindet sich eine Kläranlage. Die Kläranlage in Grenzach-Wyhlen besteht aus einem kommunalen und einem industriellen Teil der BASF Grenzach GmbH. Der industrielle Teil besteht im Wesentlichen aus eingehausten Anlagenteilen, während der kommunale Teil im Wesentlichen aus offenen Anlagenteilen besteht (auf die Abbildung Nr. 3, S. 9, Fachgutachten „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan „Rheinvorland-West“, Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Fachgutachten Gerüche, Luftschadstoffe, Störfallbetriebe, Projekt Nr. 2143-1, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 26. März 2021“ wird verwiesen).

SANIERUNG KESSLERGRUBE

Im westlichen Bereich, angrenzend an das Plangebiet, liegt die Altablagerung Kesslergrube.

Der westliche Teil der Kesslergrube – Perimeter 1 wurde vollständig ausgehoben und das Aushubmaterial extern entsorgt. Der östliche Bereich, Perimeter 2 soll komplett durch eine unterirdische Dichtwand und Oberflächenabdichtung eingekapselt werden. Die belasteten Bereiche im Nordwesten von Perimeter 3 sollen vorsorglich ausgehoben werden. Im südwestlichen Bereich überschneiden sich die Abgrenzung von Perimeter 2 und das Plangebiet geringfügig (siehe Planzeichnung).



Ausschnitt Übersicht zur Perimeterabgrenzung, Quelle: website LRA Lörrach, Altablagerung Kesslergrube: <http://www.loerrach-landkreis.de/servlet/PB/menu/1632974/index.htm>

3.3.2 Bestehende Nutzungen außerhalb des Plangebiets



Abbildung 9: Luftbild vor Rückbau, mit Abgrenzung des Plangebiets in rot (Quelle: digitale Orthophotos: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Befliegungsdatum 24.05.2010)



Abbildung 10: Luftbild nach Rückbau, mit Abgrenzung des Plangebiets in rot

GEBÄUDEBESTAND / BESTEHENDE NUTZUNGEN

Die aktuelle Situation auf dem Betriebsgelände stellt sich so dar, dass mindestens 14 Gebäude und deren Nebenanlagen, die der Produktion, Forschung, Lager, Technik und Infrastruktur, Verwaltung und Soziales gedient haben, auf dem Areal abgebrochen wurden.

Aktuell sind heute auf dem Areal ca. 200 Mitarbeiter beschäftigt. Vor der Umstrukturierung lag die Anzahl der Beschäftigten bei ca. 1000 (Quelle:

<https://www.basf.com/global/de/who-we-are/organization/locations/europe/german-sites/Grenzach.html> / Zugriff: 20.05.2021, <http://www.standort-ludwigshafen.basf.de/group/corporate/site-ludwigshafen/de/aboutbasf/worldwide/europe/Ludwigshafen/Site/grenzach>).

Auf die ausführliche Bestandsaufnahme der Genehmigungslage BASF Grenzach GmbH, Bebauungsplan „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 1692-3, 6. Oktober 2015 / 10. Oktober 2015 / 11. März 2016, Ing.- Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen“, sowie die Fortschreibung der Bestandsaufnahme „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 2143-3, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 28. März 2021“, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist (siehe auch Kapitel 6 „Gutachten / Untersuchungen / Prüfungen“), wird verwiesen. Die relevanten Genehmigungen für die verbliebenen Anlagen sind in der Bestandsaufnahme des Ing.-Büros Dr. Dröscher in Anlage 1, „Werksplan der BASF Grenzach GmbH mit genehmigten Anlagen“ aufgeführt (siehe h Abb. 11)

Gemeinde Grenzach-Wyhlen
Änderung Bebauungsplan „Rheinvorland-West“
Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF

DR.-ING. FRANK DRÖSCHER
TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ



Abbildung 11: Werksplan der BASF Grenzach GmbH mit genehmigten Anlagen Gebäudebestand vor und nach Rückbau, Anlage 1, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 2143-3, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 28. März 2021

Festgestellt werden kann, dass die BASF Grenzach GmbH nach dem weitgehenden Rückbau auf ihrem Werksgelände im Wesentlichen noch 3 Produktionsgebäude:

- 1 Produktionsgebäude (Gebäude 9040) mit verschiedenen großtechnischen Produktionsanlagen zum Herstellen von organischen Verbindungen durch mehrstufige Synthesen (insbesondere für das Desinfektionsmittel Irgasan und das UV-Absorbers Dioplat)
- 1 Gebäude (Standardisiergebäude 9093) mit verschiedenen Trocknern zur Aufbereitung von schlammförmigen Zwischenprodukten aus dem Produktionslokal 9040 zu pulverförmigen Produkten
- 1 Anlagengebäude (Gebäude 9020) mit Mahl- und Mischanlagen zur Formulierung von Wirkstoffen (Anlage zur Formulierung)

mit umfangreichen Nebeneinrichtungen (Destillationsanlage, Feststoff- und Flüssigkeitslager, Infrastrukturgebäude, Laboratorium, Werksinfrastruktur) betreibt.

Zudem ist auf dem gesamten Gelände eine umfangreiche unterirdische Infrastruktur vorhanden. Neben Strom- und Wasser- bzw. Abwasserleitungen sind auch Leitungen für chemische Medien, Dampf, Druckluft bzw. Steuerluft und Stickstoff sowie Erdgas vorhanden. Teilweise verlaufen diese gebündelt in begehbaren Tunnelsystemen. Die Tunnelsysteme verlaufen überwiegend unterhalb der als Zuwegungen genutzten Flächen. Am Rheinufer befinden sich ein Havariebecken (BASF Gebäude-Nr. 9092). Dieses Becken dient u.a. im Brandfall der Aufnahme des anfallenden Löschwassers oder verunreinigtem Niederschlagswasser. Das Schmutzwasser wird von dem Havariebecken in die Kläranlage geleitet.

Im Plangebiet besteht derzeit auf dem Betriebsgelände der BASF Grenzach GmbH ein Betriebsbereich nach der 12. BImSchV (Störfallbetrieb). Die Anlage der BASF Grenzach GmbH zur industriellen Herstellung von organischen Grundchemikalien unterliegt sowohl den Grundpflichten als auch den erweiterten Pflichten der Störfallverordnung (StörfallV; 12. BImSchV). Darüber hinaus bestehen weitere Anlagen mit Betriebsbereichen nach der 12. BImSchV im Umfeld des Plangebiets (im östlich anschließenden Industriegebiet „Rheinvorland Ost“).

Für diese Anlagen ermittelte ein Gutachten von Dr. H. Spangenberg, Gesellschaft für Anlagen- und Betriebssicherheit mbH, 67098 Bad Dürkheim, die angemessenen Sicherheitsabstände „Gutachten Nr.: STG_0032_06_20190 zur Ermittlung „angemessener Sicherheitsabstände“ im Sinne des Leitfadens KAS-18 und der Arbeitshilfe KAS-32 zur Umsetzung des § 50 BImSchG. Die „angemessenen Sicherheitsabstände“ beziehen sich auf die Betriebsbereiche der BASF-Grenzach und der DSM Nutritional Products GmbH in Grenzach. Erstellt im Auftrag der Gemeinde Grenzach-Wyhlen durch Dr. H. Spangenberg, Gesellschaft für Anlagen und Betriebssicherheit mbH. D-67098 Bad Dürkheim, November 2020, Az. STG_0032_11_2020, Vertraulichkeitsstufe: öffentlich“. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Schienenanlagen (Industriegleise / Bahnanlage) die derzeit nicht genutzt werden. Nach Aussage der Firma BASF zukünftig wieder aktiviert werden sollen.

GRUNDWASSERMESSTELLEN

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Grundwassermessstellen. Der Betriebsbrunnen BR 49 dient der Brauchwasserförderung. Er ist eine Sicherungsmaßnahme, um zu vermeiden, dass derzeit belastetes Grundwasser aus der Kessler-Grube in den Rhein gelangt. Durch Pumpbetrieb des BRs 49 ist die Grundwasserströmung auf den Betriebsbrunnen BR 49 hin ausgerichtet.

GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Der im Innenbereich geltende Gewässerrandstreifen ab 5 m Oberkante Uferböschung ist einzuhalten (§ 29 Abs. 1 S. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013) und als zu beachtende Rahmenbedingung ebenfalls noch aufzuführen.

BIOTOP

Innerhalb des Plangebiets, entlang des Rheinufers, ist ein gemäß § 33 NatschG festgelegtes geschütztes Biotop „Feldgehölze am Rheinufer beim Gewann „Weiden“, Biotop-Nr. 18411-3360-046“ vorhanden. Das Biotop ist von den Änderungen des Bebauungsplans nicht betroffen.

WALDFLÄCHEN

Im Zuge des vorangehenden Bebauungsplanverfahrens „Rheinvorland-West“ wurde gemäß Aussage der Höheren Forstbehörde und des Landratsamtes festgestellt, dass auch Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetzes (LWaldG) betroffen ist: „Die Sukzessionsfläche westlich des großen Parkplatzes, mit einem Flächenumfang von ca. 0,5 ha, ist als Wald gemäß § 2 LWaldG anzusehen“.

Damit die Fläche dauerhaft für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen kann, musste ein Verfahren zur Erteilung einer Waldumwandlungserklärung nach § 10 WaldG durchgeführt werden. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat am 9. Oktober 2015 als Trägerin der Bauleitplanung den Antrag auf Waldumwandlung gem. §§ 9 – 11 Landeswaldgesetz (LWaldG) über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Lörrach an die höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg gestellt. Die Waldumwandlungserklärung wurde am 13.01.2016 erteilt.

Eine Waldausgleichsfläche, innerhalb des Plangebietes wurde bereits im BP „Rheinvorland-West“ als „Private Grünfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Überlagert durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Waldausgleichsmaßnahme“. Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen.

KULTURDENKMAL

Ein Großteil des Plangebietes, mit Ausnahme des westl. Planbereichs, ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG, in der Denkmalliste (Nr. 7, Stand 26.05.2010) aufgeführt: Siedlung allg. provincial-römisch, Archäologisches Denkmal (siehe Karte unter C Hinweise im Textteil): Grundsätzlich bestehen nach Auskunft des Landratsamtes Lörrach keine denkmalrechtlichen Bedenken gegen die geplante Einkapselung Kesslergrube. Bei Eingriffen im Plangebiet müssen die denkmalrechtlichen Belange jedoch geprüft und abgestimmt werden, auf die Hinweise im Textteil wird verwiesen.

ALTLASTEN

Aufgrund der jahrzehntelang industriellen und chemisch-pharmazeutischen Nutzungen befinden sich im Plangebiet mehrere altlastenverdächtige Flächen. Die Untersuchungen sind zum jetzigen Planungsstand noch nicht vollständig abgeschlossen. Eine Bebaubarkeit ist prinzipiell gegeben, allerdings ist aufgrund der komplexen Untergrundsituation jedes Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen (vgl. Kapitel 6.6 „Altlastenverdächtige Flächen“).

Der vorliegende Änderungsbebauungsplan berücksichtigt zudem die zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnisse / Abgrenzungen der Detailuntersuchung zu den Altablagerungen „Werksdeponie“, „Bauschuttdeponie Weiden“ und „Flache Rheinuferzone“.

3.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der „Änderung des Bebauungsplans u. der örtlichen Bauvorschriften Rheinvorland-West“ entspricht dem BP „Rheinvorland-West“ i.K.g. am 22.04.2016.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich nur teilweise innerhalb der Abgrenzung befinden: 878, 878/3, 878/2, 814 und 781.

Vollständig innerhalb der Abgrenzung befindet sich das Flurstück 930/2. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes

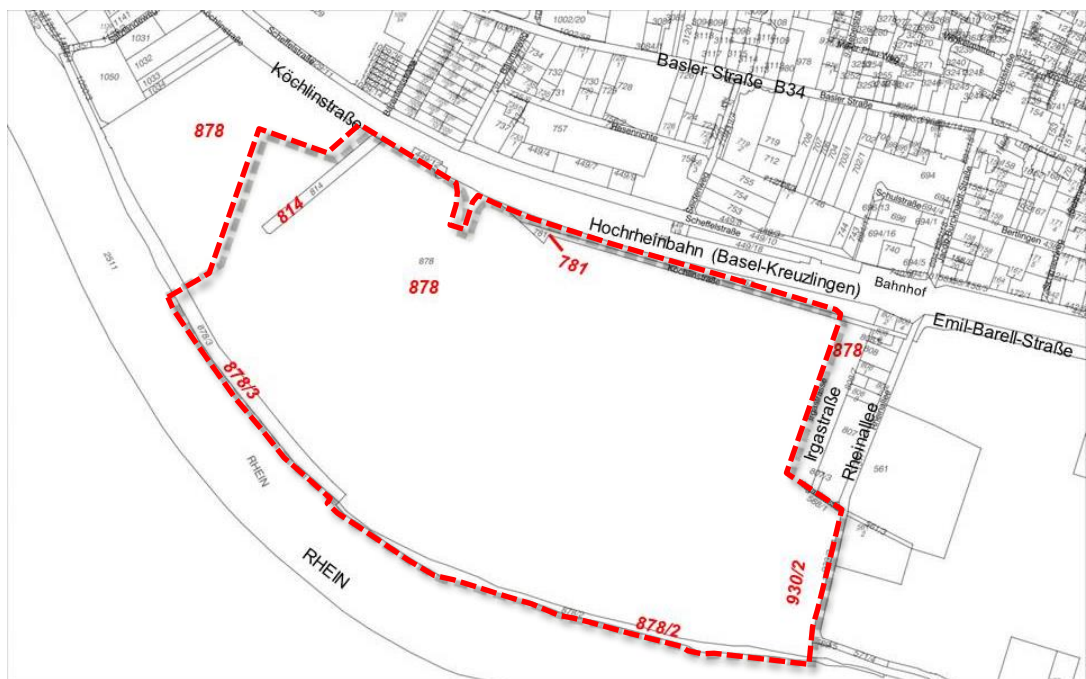


Abbildung 12: Abgrenzung Plangebiet in rot, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, September 2014 / Mai 2021

4 Städtebauliche Zielsetzung

4.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Die historische industrielle Entwicklung führte zur Ansiedlung zahlreicher chemisch-pharmazeutischer Unternehmen direkt am Rhein. Somit wird das Rheinufer im Bereich der Gemeinde Grenzach-Wyhlen und darüber hinaus am mittleren Oberrhein durch Industriebauten geprägt. Die Ortszentren der Teilorte Grenzach und Wyhlen sind vom Rhein abgeschnitten. Insbesondere in Grenzach wird die Teilung des Siedlungsbereichs, in einen durch Wohnnutzungen geprägten nördlichen Bereich und den industriellen südlichen Bereich am Rhein, durch die Bahntrasse verstärkt.

Wie Eingangs beschrieben (siehe Kapitel 1) hat die Gemeinde Grenzach-Wyhlen für das gesamte Gemeindegebiet ein Entwicklungsmodell erstellt, aus dem ein Rahmenplan für die industrielle und gewerbliche Nutzung am Rhein abgeleitet wurde. Auf dieser Ebene wurde bereits die städtebauliche Zielsetzung formuliert, den Wohnort Grenzach zum Rhein hin zu öffnen und eine Vernetzung und Anbindung zwischen Rhein und Ortskern zu schaffen. Darüber hinaus soll eine zukunftsfähige industrielle und gewerbliche Nutzungsstruktur geschaffen werden, welche einen stärkeren Nutzungsmix zulässt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür wurde der BP „Rheinvorland-West“ aufgestellt.

4.2 Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzung / Umsetzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Eigentum der BASF Grenzach GmbH. Entlang des Rheins gehören zwei Flurstücke dem Land Baden-Württemberg. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellungen werden somit u.a. bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

Zur Umsetzung / Realisierung der Ziele hat in den vergangenen Jahren, wie eingangs bereits erwähnt, ein intensiver Dialog zwischen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen und BASF stattgefunden.

Im Rahmen dieses Dialogs zwischen der Gemeinde und BASF wurde vereinbart, den Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ so zu ändern, dass die Interessen der BASF am Erhalt und der Entwicklung des Standortes Grenzach aus deren Sicht deutlicher berücksichtigt und gleichzeitig die städtebaulichen Belange der Gemeinde, die der in Kraft gesetzte Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ verdeutlicht, gewahrt bleiben. Im Vordergrund standen folgende Themen:

Aus der Sicht der BASF insbesondere:

- Vergrößerung des industriellen Kerns (GIE) und Anpassung des Nutzungskatalogs im Hinblick auf Gewerbebetriebe, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen,
- Konkretisierung der Fremdkörperfestsetzung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE),
- Überprüfung der Lärmkontingentierung,
- Überprüfung der Störfallachtungsabstände,

- Zusammenlegung der Baufelder mit Herausnahme der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte,
- Anpassung der Gebäudehöhen,
- Anpassung der Bauweise,
- Ausformung des östlichen Grünzugs.

Aus der Sicht der Gemeinde, insbesondere:

- Zugang zum Rhein im Osten des Bebauungsplangebietes,
- langfristige Umsetzung der im angedachten Zugangsbereich vorhandenen Gebäude,
- Zugänglichkeit des Rheinuferweges (vgl. Begründung zum Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ i.K.g. am 22.04.2016, Stichwort „Grünstruktur“),

Die beabsichtigten Änderungen sind fachgutachterlich zu bewerten, um zu einer Einschätzung zu gelangen, wie sich die beabsichtigten Änderungen auswirken. Dementsprechend wurde der Umweltbericht sowie die zum BP „Rheinvorland-West“ erstellten Fachgutachten anhand der aktuellen sachlichen und rechtlichen Lage überprüft, überarbeitet bzw. neu gefasst (vgl. Kapitel 6).

Des Weiteren wurde für den östlichen Grünzug ein Freiraumkonzept erarbeitet, welches abschnittsweise umgesetzt werden kann. Der bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Rheinvorland-West“ erarbeitete Zielplan Wegeführung / Grünvernetzung (siehe Abb. 13) wird durch die Freiraumkonzeption (Vorabzug 23.07.2020) konkretisiert (siehe Abb. 14, 15, 16).

4.2.1 Grünstruktur / Freiraumkonzept



Abbildung 13: Zielplan Wegeführung / Grünvernetzung, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand September 2014

Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland-West“



Abbildung 14: Abgrenzung Freiraumkonzept BASF-Gelände „Rheinvorland-West“, Vorabzug 23.07.2020, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH



Abbildung 15: Abgrenzung Freiraumkonzept BASF-Gelände „Rheinvorland-West“, Stand 03.11.2022, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH



Abbildung 16: Gestaltung Rheinallee -BA 1

Gestaltung Rheinallee -BA 2

Vorabzug 27.03.2020, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH,

Die von der Gemeinde Grenzach Wyhlen seit langem gehegte städtebauliche Zielsetzung, den Wohnort Grenzach zum Rhein hin zu öffnen und eine Vernetzung und Anbindung zwischen Rhein und Ortskern zu schaffen, kann in Abstimmung mit BASF, nun abschnittsweise umgesetzt werden.

Diese Anbindung soll nicht nur „funktional“ auf schmalen Gehwegen entlang einer vorrangig für LKW geeigneten Straße wie in der Rheinallee geschehen, sondern möglichst in einem attraktiven, städtebaulich qualitätsvollen, öffentlichen Raum zwischen Bahnhof und Rhein erfolgen. Die Rheinzugänglichkeit wird ebenfalls in den Zielsetzungen der Gemeinde hoch angesiedelt. Hierzu ist der aufzuwertende Rheinuferweg als Zugang geeignet, benötigt aber eine bessere Verbindung zum innerörtlichen Bereich von Grenzach.

Zwischen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen und der Firma BASF Grenzach GmbH wird ein städtebaulicher Vertrag aus Anlass der Änderung des Bebauungsplans „Rheinvorland-West“ geschlossen, indem u.a. Vereinbarungen über den Ablauf der Realisierung des Rheinuferwegs und des Grünzugs am Rhein getroffen werden.

4.2.2 Nutzung

Zwischen der BASF und der Gemeinde besteht zudem Einverständnis, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rheinvorland-West“ derzeit Teilflächen vorhanden sind, die für die betriebliche Entwicklung nicht benötigt werden. Die BASF ist unter bestimmten Maßgaben grundsätzlich bereit, in Abstimmung mit der Gemeinde für die Ansiedlung von Betrieben Flächen zur Verfügung zu stellen.

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde welche einen stärkeren gewerblichen Nutzungsmix anvisiert, wird damit berücksichtigt. Die im vorliegenden Änderungsbebauungsplan vorgesehene Vergrößerung des industriellen Kerns (GIE) steht dem nicht entgegen.

Das Areal soll weiterhin, seiner Vorprägung entsprechend, gewerblich und industriell genutzt werden. Die Nutzungsuntergliederung des Plangebiets in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Gewerbegebiet (GE) und ein eingeschränktes Industriegebiet (GIE) erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen nachbarschaftlichen Nutzung (vgl. Kapitel 3.3 „Bestehende Nutzungen“ u. Kapitel. 2.3 „Bebauungspläne“) und der tatsächlichen Nutzung im Plangebiet.

Im vorliegenden Änderungsbebauungsplan wird die tatsächlich vorhandenen GIE-Nutzung sowie die gewünschte Ausdehnung des industriellen Kerns (GIE) zur Erweiterung der bestehenden chemischen Anlagen bzw. der Wiederansiedlung und Weiterentwicklung, im Sinne der Firma BASF, unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Aussagen (Schall, Geruch, Störfall etc.) berücksichtigt (Abb. 16).

Insbesondere erfolgt:

- die Anpassung des Nutzungskatalogs im Hinblick auf Gewerbebetriebe, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen
- die Konkretisierung der Fremdkörperfestsetzung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE),
- Anpassung der Lärmkontingentierung,



Abbildung 17: BP „Rheinvorland-West“

Änderung BP „Rheinvorland-West“

Flächengegenüberstellung Nutzungsgliederung GIE, GE, GEE

Im Kontext zur Vergrößerung des industriellen Kerns steht die Zusammenlegung der Baufelder mit Herausnahme der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Die bislang vorgesehene kleinteiligere Nutzungsgliederung und die damit verbundene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, orientierte sich u.a. dabei weitgehend an den bereits vorhandenen internen Verkehrswegen und den unterirdischen verlaufenden Infrastrukturtunnelanlagen.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche/

Die im Änderungsbebauungsplan vorgesehene Zusammenfassung der Baufelder ermöglicht zukünftig eine flexiblere Ausnutzung. Industrie- und Gewerbebauten liegt eine möglichst hohe Funktionalität und Flexibilität zugrunde. Die Gebäudekubatur orientiert sich an den intern erforderlichen Raumansprüchen, welche durch

die Produktionsweise, Lagerhaltung und dergleichen bestimmt wird. Dementsprechend sind die Baufelder als Quartiere großzügig festgelegt. Bei Bedarf kann eine innere Erschließung soweit betrieblich benötigt, eigenständig erstellt werden. Für die Bebauung entlang des Rheinufer wird die Gebäudelänge durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a2) aus städtebaulichen Gründen ergänzend reglementiert.



Abbildung 18: BP „Rheinvorland-West“

Änderung BP „Rheinvorland-West“

Gegenüberstellung überbaubare Grundstücksfläche

Die Außengrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche bleiben, bis auf die überbaubare Grundstücksfläche Richtung Rheinallee, bestehen. In diesem Bereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen zurückgenommen.

4.2.4

Bedingte Festsetzung

Durch eine bedingte Festsetzung wird geregelt, wie und unter welchen Umständen die bisher dort bestehende Bebauung und Nutzung aufzugeben ist.

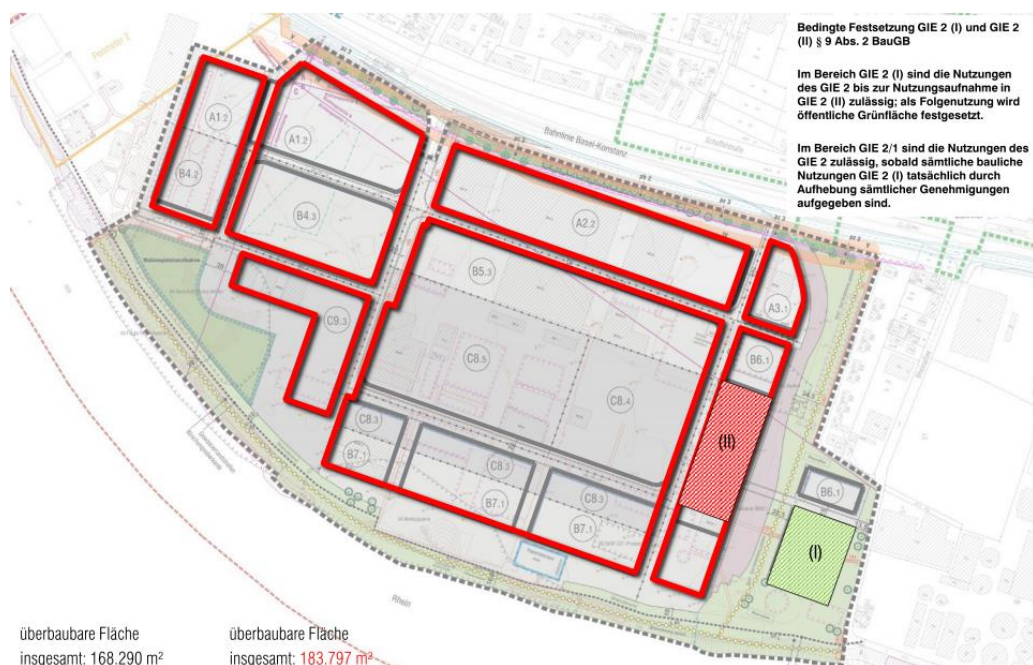


Abbildung 19: Änderung BP „Rheinvorland-West, überbaubare Grundstücksfläche / bedingte Festsetzung

Das Freiraumkonzept setzt in Form der angedachten Bauabschnitte die bedingte Festsetzung um. Die bisher in diesem Bereich vorhandenen Unterbrechung der geplanten öffentlichen Grünfläche durch Bestandsgebäude und die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, wird aufgehoben.



Abbildung 20: BP „Rheinvorland-West“

Anpassung Kontur öffentliche Grünfläche

Änderung BP „Rheinvorland-West“

Die im BP „Rheinvorland-West“ festgesetzte öffentliche Grünfläche „Rheinuferzone“, mit einem öffentlich geführten Fuß- und Radweg (öffentlicher Rheinuferweg) bleibt im Änderungsbebauungsplan bestehen. Die Lage des öffentlichen Rheinuferweges wurde im vorliegenden Änderungsbebauungsplan konkretisiert und innerhalb eines Korridors fixiert (vgl. Textteil Ziff. A6.2.1). Bei der Ausführungsplanung des Rheinuferweges sind u. a. die betroffenen Arten (Biber, Brutvögel) und die von ihnen benötigten Strukturelemente zu berücksichtigen.

4.2.5

Gebäudehöhe

Die im BP „Rheinvorland West“ differenziert, nach tatsächlichen Gebäudehöhen und städtebaulicher gewünschten Struktur, festgesetzten Gebäudehöhen werden im Änderungsbebauungsplan vereinheitlicht und an die geänderte Nutzungsaufteilung (GIE, GE, GEE) angepasst.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe ist in vier bzw. fünf Stufen (12 m, 16 m, 20 m, 25 m und z.T. 45 m) untergliedert. Zur Ortslage, zur Wohn-/Mischbebauung zwischen Irgastrasse und Rheinallee, wird eine geringere Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt, um u.a. einen räumlich wahrnehmbaren Abstand zwischen der zukünftigen öffentlichen Grünfläche und Bebauung zu erhalten.



Abbildung 21: BP „Rheinvorland-West“

Gebäudehöhen

Änderung BP „Rheinvorland-West“

Die gemeindliche Zielsetzung „Aufwertung der Rheinuferzone“ mit einem öffentlichen Fuß- und Radweg (Rheinuferweg) und „Schaffung einer Nord-Süd-Verbindung zur Anbindung“ der Ortslage an den Rhein werden durch die vorgesehenen Änderungen im BP „Rheinvorland-West“ ebenso berücksichtigt wie der Wunsch der Firma BASF nach einer „industriellen Nutzungserweiterung“ und „Anpassung

des Nutzungskatalogs im Hinblick auf Gewerbebetriebe, die einer immissions-schutzrechtlichen Genehmigung bedürfen“.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Anbindung

Die Anbindung des Plangebietes an die äußere Verkehrserschließung bleibt unverändert. Sie erfolgt über einen Hauptanschluss im geplanten Kreuzungsbereich B 34 Neu West, sowie über einen weiteren, jedoch untergeordneten Anschluss, an die B 34 Neu Ost gemäß Planfeststellung. Ergänzt wird die Anbindung durch einen neuen optionalen Anschluss des Plangebiets an die Rheinallee. Die beiden Anschlüsse B 34 Neu West und B 34 Neu Ost, knüpfen an die bestehenden Anbindungen des Plangebietes, Zufahrt Parkplatz und Zufahrt Pforte, an.

Die äußere Anbindung des Plangebietes an das Geh-, und Radwegenetz erfolgt über den parallel zur geplanten Ortsumgehung (B 34 Neu) verlaufenden Geh- und Radweg, welcher nach dem Radwegkonzept des Landkreis Lörrach als Basisroute I. Ordnung geführt wird (Rheinuferweg).

Durch die Planung soll die KFZ-freie Verbindung von der Ortsmitte zu den östlich des Bebauungsplangebietes liegenden Freizeiteinrichtungen entlang des Rheins verbessert sowie eine Anknüpfung an den aufzuwertenden Rheinuferweg erreicht werden. Die Lage dieser Verbindung basiert auf historischen Wegebeziehungen (und den derzeit und zukünftigen vorhandenen Querungsmöglichkeiten (Bahn u. B 34 sowie B 34 neu). Sie knüpft an die Fußgänger-Unterführung unter der Bahnlinie hindurch an. Damit ist der Bahnhof für Mitarbeiter der östlich gelegenen Betriebe sowie für Besucher der öffentlichen Einrichtungen im Osten (Freibad, mehrere Sportanlagen) gut erreichbar. Die geplante Grünverbindung verknüpft den Ortskern und die öffentlichen Einrichtungen nördlich der Bahnlinie (Haus der Begegnung/Festsaal, Zielmattenhalle, VHS) mit dem durchgängig nutzbar zu machenden Rheinuferweg, der wiederum als eine wichtige örtliche und überörtliche Grünverbindung nach Osten und Westen gilt, zu bedeutsamen Zielen in die Landschaft und einen wichtigen Teil des (Rad-) Wegekonzeptes darstellt. Auf die Begründung zum Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ i.K.g. am 22.04.2016 wird verwiesen.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung kann unverändert über die bestehenden Anbindungen des Plangebietes, Zufahrt Parkplatz und Zufahrt Pforte, erfolgen. Die Baufelder bzw. die überbaubare Grundstücksfläche, berücksichtigt bereits bestehende Erschließungsstrukturen (oberirdisch als auch unterirdisch) auf dem BASF-Areal. Bei Bedarf kann eine innere Erschließung soweit betrieblich benötigt, eigenständig erstellt werden.

5.2 Technische Infrastruktur

Die Technische Infrastruktur des Plangebietes bleibt im Vergleich zum BP „Rheinvorland-West“ i.K.g. am 22.04.20217, unverändert:

Das Plangebiet ist an das bestehende öffentliche Leitungsnetz, Ver- und Entsorgungsleitungen, angeschlossen. In den angrenzenden Straßen / Wegen befindet sich eine Vielzahl von Versorgungsleitungen unterschiedlicher Medienträger, so dass Anschlussmöglichkeiten gegeben sind und die öffentliche Versorgung des Plangebietes sichergestellt werden kann.

Auf dem gesamten Gelände, innerhalb des Plangebietes, ist eine umfangreiche unterirdische Infrastruktur vorhanden. Neben Strom- und Wasser- bzw. Abwasserleitungen sind auch Leitungen für chemische Medien, Dampf, Druckluft bzw. Steuerluft und Stickstoff sowie Erdgas vorhanden. Das Werk-Areal wird mit unterirdisch verlegten Leitungen mit Dampf, Strom, Druckluft und Deionat von der KGW Kraftwerksgesellschaft Grenzach-Wyhlen versorgt, welche im östlich angrenzenden Industriegebiet Rheinvorland Ost ansässig ist.

5.2.1 Wasser Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch öffentliche Versorgungsleitungen, die in den angrenzenden Straßen (Köchlinstraße, Irgastraße und Rheinallee) liegen, sichergestellt. Insgesamt bestehen 7 Wasseranschlüsse, über die das Plangebiet versorgt wird, diese werden zum Teil jedoch nicht mehr alle genutzt.

Das anfallende Oberflächenwasser des Gesamtareals wird derzeit unterirdisch abgeleitet. Es muss auch zukünftig dabeibleiben, weil eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund vorhandener Bodenbelastung nicht möglich ist.

5.2.2 Öffentliche Kanalisation

Zur öffentlichen Kanalisation lässt sich Folgendes ausführen: Aus Richtung Osten kommend, in der Köchlinstraße, verlaufen zwei Kanäle parallel zueinander, die das kommunale Mischwasser in die kommunale Kläranlage leiten. Die Leitungen verlaufen überwiegend in der Straße, entlang dem Werkszaun des BASF-Areals. Soweit die Leitungen innerhalb des BASF-Areals / Plangebietes verlaufen, werden diese durch Leitungsrechte gesichert. Der gemeindeeigene Entlastungskanal quert das BASF-Areal und wird ebenfalls durch ein Leitungsrecht gesichert. Zusätzlich werden an dem Regenüberlauf-Bauwerk Abwässer vom BASF-Gelände, vom gemeindeeigenen Schneckenhebewerk, eingeleitet. In der Rheinallee, weitestgehend außerhalb des Plangebietes verlaufend, liegt der gemeindeeigene Regenwasser-Entlastungskanal DN 2.600 (bzw. DN 2.000). Er entwässert vom Bauwerk in der Kreuzung Emil-Barell-Str. / Rheinallee / Köchlinstr. in den Rhein.

5.2.3 Betriebsentwässerungssystem

Innerhalb des Plangebietes hat die Firma BASF ein eigenes Betriebsentwässerungssystem, welches von Firmen die sich innerhalb des Plangebietes niederlassen wollen, genutzt werden kann (Quelle Internetseite BASF).

Das Sanitärabwasser wird in die öffentliche Kanalisation (Hauptsammler in der Köchlinstraße) eingeleitet.

Die Niederschlagswasserableitung von den Dachflächen erfolgt über das Regenwasserkanalsystem. Während das Dachflächenwasser über die vorhandene Regenwasserkanalisation mit Behandlung nach dem Stand der Technik abgeleitet und schließlich in den Rhein eingeleitet wird, wird das übrige Niederschlagswasser (befestigte Freiflächen) dem Industrieabwassernetz zugeführt.

Das in der BASF-Abwasser- Reinigungsanlage gemäß dem Stand der Technik gereinigte Kühl- und Industrieabwasser gelangt über ein Auslaufbauwerk auf dem BASF-Werksgelände nach Messung von Menge, Temperatur, Trübe, Sauerstoffkonzentration und pH-Wert entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis in den Rhein.

Die Klär- bzw. Abwasserreinigungsanlage ist nach Wasserhaushaltsgesetz planfestgestellt. Darüber hinaus bestehen wasserrechtliche Erlaubnisse für die Einleitung von Abwässern und Oberflächenwässern in den Rhein (vgl. Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 1692-3, 6. Oktober 2015 / 10. Oktober 2015 / 11. März 2016, Ing.- Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Zusammenstellung der relevanten Genehmigungen, Anlage 1).

Im Plangebiet ist ausreichend Platz vorhanden um gegebenenfalls weitere notwendige Behandlungsanlagen zu errichten. Alles Weitere ist bei der Realisierung eines konkreten Vorhabens zu klären.

Für die betrieblich notwendige Löschwasserversorgung ist auf den privaten Grundstücken / Grundstück Vorsorge zu treffen. Im Falle eines konkreten Bauantrages müssen die erforderlichen Auflagen für Sicherheit und Brandschutz im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes behandelt werden.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist gesichert; die konkrete Abwasserentsorgung ist einem Genehmigungsverfahren im Zusammenhang mit konkreten Vorhaben vorbehalten.

6 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich sind. Ebenso ist im Rahmen der Bauleitplanung die Genehmigungslage BASF Grenzach GmbH zu berücksichtigen, soweit dies für das Planungsverfahren von Belang ist. In diesem Zusammenhang werden auch aktuelle Erkenntnisse zu den für die bestehenden Anlagen einzuhaltenden Vorsorgeabstände (Achtungsabstände) entsprechend § 50 BImSchG für das Bebauungsplanverfahren dokumentiert.

Die Gutachten / Untersuchungen die zum BP „Rheinvorland-West“ vom 12.04.2016, i.K.g. am 22.04.2016, erarbeitet wurden, wurden anhand der aktuellen sachlichen und rechtlichen Lage überprüft und bis auf die Gewerbeflächenentwicklung (Gewerbeflächenentwicklung Grenzach-Wyhlen, Dr. Donato Accocella, Stadt und Regionalentwicklung, Lörrach / Dortmund / Nürnberg, 15.12.2014) allesamt fortgeschrieben bzw. neu erstellt.

Die neu erarbeiteten Untersuchungen / Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

6.1 Verkehrsgutachten

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen und Knotenpunkte wird im Verkehrsgutachten des Büros Praxl + Partner vom 22.01. / 22.02.2021 untersucht.

Als Grundlage für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen und Knotenpunkte sind im Ist-Zustand und im Planungs-Nullfall die Verkehrsmengen und die Auswirkungen auf die öffentliche Straßeninfrastruktur zu ermitteln.

Ergänzend dazu muss auch die Ortsumfahrung, die durch den „Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der Umgehungsstraße Grenzach-Wyhlen im Zuge der B 34 am 29.06.2005 gefasst wurde, als eigener Planfall Berücksichtigung finden.

Die Grundlage für die Darstellung des Verkehrsbelastungsbildes Ist-Zustand 2014 bildet eine umfangreiche Verkehrserhebung im Untersuchungsraum Grenzach-Wyhlen mit Knotenstrom- und Querschnittszählungen.

Für das Szenario Verkehrserschließung Bestandsstraßennetz werden in Abhängigkeit des Planungshorizonts (2025 / 2030) und des Nutzungsszenarios [BASF-Areal] (Vollaufsiedlung / Teilaufsiedlung / derzeitige Nutzung) verschiedene Verkehrsbelastungsbilder entwickelt.

Die Grundlage für die Darstellung des Verkehrsbelastungsbildes Ist-Zustand 2014 bildet eine umfangreiche Verkehrserhebung im Untersuchungsraum Grenzach-Wyhlen mit Knotenstrom- und Querschnittszählungen.

Analog zum Vorgehen für das Bestandsstraßennetz erfolgt die Ermittlung des Verkehrsbelastungsbildes für den Planfall Ortsumgehung.

Zu allen Planfällen werden Leistungsfähigkeitsüberprüfungen an den maßgebenden Knotenpunkten durchgeführt und gegebenenfalls planerische Konsequenzen und Maßnahmen aufgezeigt.

Das Ergebnis der Untersuchung des Büros Praxl + Partner („Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung Bebauungsplan „Rheinvorland-West“, Verkehrsgutachten, Praxl + Partner Beratende Ingenieure GmbH, Filderstadt, den 21.01. / 22.01.2021“), die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

(Auszug aus Gutachten, S. 33)

„Bestandsstraßennetz

Mit der Realisierung der neuen Nutzungen im Bereich des bestehenden BASF-Areals ist in allen untersuchten Planfällen die verkehrliche Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt 3 (B 34 / Gmeiniweg) in den maßgebenden Spitzenverkehrszeiten morgens und nachmittags nicht mehr gegeben. Auf der Grundlage des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) [3]“ stellen sich für diesen Knotenpunkt die Verkehrsqualitätsstufen E bzw. F ein.

Zur Sicherstellung der langfristigen Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes 3 sind kapazitätssteigernde Ausbaumaßnahmen - zum Beispiel durch den Bau eines Kreisverkehrsplatzes - unabdingbar. Aktuell wird durch die Gemeinde Grenzach-Wyhlen der Bebauungsplan „Kreisverkehr Gmeiniweg“ erstellt.

Die Überlastung des Knotenpunktes 3 wird nicht ursächlich durch das Plangebiet hervorgerufen, sondern war bereits vor der BASF - Restrukturierung gegeben.

Ortsumgehung B 34 Neu

Mit der Realisierung der neuen Nutzungen im Bereich des bestehenden BASF-Areals ist für den Planfall Ortsumgehung B 34 Neu die verkehrliche Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten 6 (Anschluss West) und 7 (Anschluss Ost) in den maßgebenden Spitzenverkehrszeiten morgens und nachmittags gegeben. Auf der Grundlage des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) [3]“ stellt sich für Knotenpunkt 6 die Verkehrsqualitätsstufe C und für Knotenpunkt 7 die Verkehrsqualitätsstufe B ein.

Nach zwischenzeitlich vorliegender Finanzierungszusage (Juli 2015) für B34 neu OT Wyhlen bildet dieses Szenario die abgesicherte Grundlage für die weiteren Verkehrsplanerischen Schritte in Grenzach-Wyhlen.“

[Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung Bebauungsplan „Rheinvorland-West“, Verkehrsgutachten, Praxl + Partner Beratende Ingenieure GmbH, Filderstadt, den 21.01.21 / 22.1.2021]

6.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist unter anderem zu prüfen, ob grundsätzliche Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen in Bezug auf den Schallschutz bestehen und ob ggf. planungsrechtliche Festsetzungen in Bezug auf den Schallschutz erforderlich sind. In der Bauleitplanung erfolgt dabei lediglich eine generelle Beurteilung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Die detaillierte Beurteilung folgt in späteren Baugenehmigungsverfahren beziehungsweise in immissionsschutzrechtlichen Anlagengenehmigungen.

Das vorliegende schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher („Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland-West“, Schalltechnische Untersuchung, Projekt Nr. 2143-2, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 30. Juli 2021) untersucht im Auftrag der Gemeinde Grenzach-Wyhlen die Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet auf

schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft. Zudem werden die Schallimmissionen im Plangebiet durch Straßen- und Schienenverkehrslärm untersucht. Die Untersuchung ist Anlage des Bebauungsplans.

Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowie der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bewertet. Dazu werden die ermittelten Beurteilungspegel den einschlägigen Orientierungs- und Richtwerten gegenübergestellt.

Da sich innerhalb und im Umfeld des Plangebiets bereits mehrere gewerbliche Nutzungen befinden, ist zu untersuchen, in welchem Umfang zusätzliche gewerbliche Nutzungen aus schalltechnischer Sicht ermöglicht werden können. Die zulässigen Immissionsanteile sollen deshalb auf Pegel unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Gewerbelärm beschränkt werden, soweit dies planerisch geboten ist.

Hierzu wurden:

- ein Vorschlag für die Kontingentierung, d. h. eine Beschränkung, des vom Plangebiet zulässigerweise ausgehenden Gewerbelärms entwickelt,
- die daraus resultierenden Schallimmissionen des Gewerbelärms in den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets ermittelt,
- die Schallemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs im Umfeld des Plangebiets erfasst,
- die daraus resultierenden Schallimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs im Plangebiet flächenhaft berechnet und die maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 dargestellt.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Dröschner stellt sich zusammengefasst folgendermaßen dar:

(Auszug aus Gutachten, S31 ff.)

[...],

Die Untersuchung für den Bebauungsplan „Rheinvorland West“ ergab:

Lärmart / Prüfbereich	Befund	Folge für den Bebauungsplan
Industrie/ Gewerbe	Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 und Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind außerhalb des Plangebiets eingehalten, wenn die vorgeschlagene Geräuschemissionskontingentierung für den Tag- und Nachtzeitraum erfolgt. Mit der vorgeschlagenen Geräuschemissionskontingentierung	Geräuschemissionskontingentierung für die Teilflächen im Plangebiet entsprechend nachfolgendem Vorschlag für den Tag- und Nachtzeitraum, sodass die Lärmimmissionen außerhalb des Plangebiets begrenzt werden.

	zung einschließlich Zusatzkontingenten über Richtungssektoren ist zudem sichergestellt, dass Teilflächen im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht uneingeschränkt industriell nutzbar sind (Realisierbarkeit der in Industriegebieten gemäß BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen).	
Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen aus dem Plangebiet	Der Verkehr aus dem Plangebiet wird sich im Vergleich zum Genehmigungsstand aus dem Jahr 2010 nicht erhöhen. Bei einer hilfsweise herangezogenen Prüfung des anlagenbedingten Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nach TA Lärm (hier hilfsweise in Summe für das gesamte Plangebiet) ist damit keine Erhöhung der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) zu erwarten. Für den Fall, dass der planfestgestellte Neubau der Bundesstraße B 34 unmittelbar nördlich des Plangebiets erfolgt, ist von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auf der Bundesstraße auszugehen.	Eine Berücksichtigung von anlagenbedingtem Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen (hilfsweise nach TA Lärm) ist nicht erforderlich.
Verkehrslärm im Plangebiet	Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) im Tagzeitraum werden auf den im Norden des Plangebiets vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu ca. 2 dB(A) überschritten. Die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV Gewerbegebiete von 69 dB(A) im Tagzeitraum werden auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet dagegen nicht überschritten	Falls im lärmbelasteten Nahbereich zur Bundesstraße B 34 (Neubau unmittelbar nördlich des Plangebiets) schutzbedürftige Büronutzungen errichtet werden, ist der Lärmkonflikt durch angemessenen passiven Schutz (Schallschutzfenster) gemäß DIN 4109 zu lösen.

9.1 Vorschlag textlicher Festsetzungen für den Bebauungsplan „Rheinvorland West“ zur Geräuschemissionskontingentierung

„Geräuschemissionskontingente

(§ 8 BauNVO u. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts:

Teilfläche (TF)	$L_{EK, \text{ tags}}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK, \text{ nachts}}$ [dB(A)/m ²]
Teilfläche A01	59	44
Teilfläche A02	59	44
Teilfläche A03	59	44
Teilfläche B04	63	48
Teilfläche D05	65	50
Teilfläche C06	62	47
Teilfläche E07	63	48
Teilfläche G08	65	50
Teilfläche H09	65	50
Teilfläche F10	65	50

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{ zus.}}$:

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, \text{ Tag, zus}}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK, \text{ Nacht, zus}}$ [dB(A)/m ²]
A	320°	125°	0	0
B	125°	200	0	15
C	200	320	0	3
0° ist entsprechend der Winkelangabe für Windrosen Norden, Angabe im Uhrzeigersinn				
Bezugspunkt (Rechtswert / Hochwert): 3398532 / 5269074 (EPSG: 31467)				

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, \text{ zus, } k}$ zu ersetzen ist.

Die Lage der Teilflächen und der Richtungssektoren ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das aus dem für die Teilfläche festgesetzte Emissionskontingent resultierende Immissionskontingent einhält.“

Die Grenzen der Teilflächen gemäß Anlage 2 sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans festzusetzen.

9.2 Vorschlag von Hinweisen zum Schutz gegen Außenlärm

Folgende Textpassagen (Vorschlag in kursiver Schrift) sollen im Textteil zum Bebauungsplan als Hinweise zum Schallschutz aufgenommen werden. Es kann auf das Schallgutachten verwiesen werden, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Anmerkung: Seit der baurechtlichen Einführung der DIN 4109-1 Ausgabe Juli 2016 müssen Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan nicht mehr festgesetzt werden. Die Anforderung zur Darstellung in der Planzeichnung entfällt.

„Passiver Schallschutz: Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 dargestellt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart zu bemessen.

(Auf das Gutachten „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland-West“, Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 30. Juli 2021“ wird verwiesen)“.

*[Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland-West“, **Schalltechnische Untersuchung**, Projekt Nr. 2143-2, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 30. Juli 2021]*

Die Festsetzungsvorschläge zur Geräuschemissionskontingentierung und die Aufnahme von Hinweisen zum Schutz gegen Außenlärm wurden in den Textteil und in die Planzeichnung übernommen.

6.3 Fachgutachten Gerüche, Luftschadstoffe, Störfallbetriebe

In dem Fachgutachten „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Fachgutachten Gerüche, Luftschadstoffe, Störfallbetriebe, Projekt Nr. 2143-1, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 26. März 2021“ werden von dem Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher die Themen Gerüche, Luftschadstoffe, Störfallallbetriebe, für den Bebauungsplan Rheinvorland-West bzw. dessen Änderung näher begutachtet. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt:

(Auszug aus dem Gutachten S. 3 ff.)

„[...]

Im Rahmen der Bauleitplanung ist unter anderem zu prüfen, ob grundsätzliche Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen in Bezug auf den **Schutz vor Geruchsbelästigungen** bestehen und ob ggf. planungsrechtliche Festsetzungen in Bezug auf Geruchsemissionen erforderlich sind. In der Bauleitplanung erfolgt dabei lediglich eine generelle, überschlägige Beurteilung der bereits derzeit auf das Plangebiet sowie die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen wirkenden geruchsemittierenden Nutzungen wie z. B. die benachbarte chemische Industrie (z.B. BASF Grenzach GmbH, DSM Nutritional Products, Roche Pharma AG), die teils kommunale, teils industrielle Kläranlage sowie die Industriegebiete in Birsfelden (CH) sowie in Muttenz (CH).

Aus einer überschlägigen Analyse der Geruchsvorbelastung geht hervor, inwiefern bereits jetzt im Rahmen der Bauleitplanung Einschränkungen für anzusiedelnde, potentiell geruchsemittierende Betriebe im Plangebiet zu bedenken sind.

Die detaillierte Beurteilung der Zulässigkeit potentiell anzusiedelnder Betriebe folgt in späteren Baugenehmigungsverfahren beziehungsweise im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Anlagengenehmigungen.

Die Gemeinde Grenzach- Wyhlen ist Teil des Großraums Basel, welcher einen Industrieschwerpunkt am südlichen Oberrhein darstellt. Daher soll zusätzlich eine Charakterisierung der allgemeinen Luftschadstoffbelastung im Bereich des Plangebietes erfolgen. Diese soll als Grundlage dienen für eine Bewertung der Möglichkeiten der Ansiedlung zusätzlicher luftschadstoffemittierender Anlagen. Aus dieser Betrachtung der **Luftschadstoffbelastung** geht hervor, inwiefern bereits jetzt Einschränkungen für anzusiedelnde, potentiell luftschadstoffemittierende Betriebe im Plangebiet im Rahmen der Bauleitplanung zu bedenken sind.

Im Plangebiet ist die Ansiedlung von Industriebetrieben möglich, welche Betriebsbereiche beinhalten, die unter die Störfall-Verordnung fallen. Hier ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob eine Steuerung mit planungsrechtlichen Mitteln erforderlich ist. Grundlage der Prüfung ist ein Gutachten* zur Ermittlung der angemessenen Abstände entsprechend **§ 50 BImSchG** bzw. KAS-18 /16/. Auf dieser Basis sollen gegebenenfalls Festsetzungsvorschläge erarbeitet werden, welche Eingang in das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Rheinvorland West“ finden können.“

(* Gutachten Nr.: STG_0032_06_20190 zur Ermittlung „angemessener Sicherheitsabstände“ im Sinne des Leitfadens KAS-18 und der Arbeitshilfe KAS-32 zur Umsetzung des § 50 BImSchG. Die „angemessenen Sicherheitsabstände“ beziehen sich auf die Betriebsbereiche der BASF-Grenzach und der DSM Nutritional Products GmbH in Grenzach. Erstellt im Auftrag der Gemeinde Grenzach-Wyhlen durch Dr. H. Spangenberger, Gesellschaft für Anlagen und Betriebssicherheit mbH. D-67098 Bad Dürkheim, November 2020, Az. STG_0032_11_2020, Vertraulichkeitsstufe: öffentlich.)

Als Ergebnis des Fachgutachtens „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Fachgutachten Gerüche, Luftschadstoffe, Störfallbetriebe, Projekt Nr. 2143-1, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 26. März 2021“ lässt sich zum Thema „Gerüche“, Luftschadstoffe“ und „Störfallbetriebe“ feststellen:

(S. 40 – 43):

„6.1 Gerüche

In weiten Teilen des Plangebietes ist der Immissionswert der GIRL für Gewerbe-/Industriegebiete – wie aus Abbildung 6 auf Grundlage einer überschlägigen Prognose der Gesamtbelastung hervorgeht – vermutlich bereits jetzt weitestgehend ausgeschöpft. Dies gilt auch z. T. für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen. Zusätzliche Anlagen im Plangebiet, deren Betriebsablauf Geruchsemissionen zur Folge haben, müssten demnach nach Nr. 3.3 GIRL den Nachweis führen, dass der von der zu beurteilenden Anlage in ihrer Gesamtheit zu erwartende Immissionsbeitrag auf keiner Beurteilungsfläche, auf der sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, den Wert 0,02 (2 %) überschreitet (Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung). Dies wäre für das Plangebiet selbst (Gewerbe-/Industriegebiet) sowie die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn-/ Mischgebiete) nachzuweisen.

Für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet, an denen sich i.S. der GIRL Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten (> 8 h), ist demnach eine Zwangsbelüftung mit Geruchsfiltration erforderlich, um erhebliche Belästigungen auszuschließen. Da das BImSchG auf Drittschutz ausgelegt ist, betrifft dies insbesondere Bereiche des Plangebietes, die von einem anderen Betreiber als dem aktuellen Geruchsemittenten bebaut bzw. genutzt werden.

Innerhalb des Plangebietes „Rheinvorland-West“ ist mit einer Erreichung bzw. Überschreitung der einschlägigen Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL zu rechnen. Um erhebliche Geruchsbelästigungen in neuen oder wesentlich geänderten baulichen Anlagen im Plangebiet zu vermeiden, sollen diese zum aktiven Schutz vor erheblich belästigenden Geruchseinwirkungen durch Dritte verpflichtet werden. Diese Festsetzung dient auch der vollen Nutzbarkeit der auszuweisenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen für die vorgesehenen Nutzungen, in dem verhindert wird, dass innerhalb des Plangebiets neue nutzungseinschränkende Immissionsorte entstehen.

Zur Bewältigung dieses Nutzungskonfliktes zwischen Industrie, Gewerbe und Wohnen in Bezug auf Geruchsbelästigungen ist daher folgende textliche Festsetzung im geänderten Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ zu empfehlen:

„Bauliche Anlagen für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt (z. B. Büronutzung) im Plangebiet

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen sind bauliche Anlagen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt i. S. d. Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL (z. B. Büronutzung) dienen, so zu belüften, dass innerhalb der schutzbedürftigen Räume keine erheblichen Belästigungen eintreten können.

In der Regel sind dazu die Räume mit einer Zwangsbelüftung mit Geruchsfiltration auszustatten. Andernfalls ist im Rahmen von bau- oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die zur Lüftung verwendete Außenluft keine erheblichen Geruchsbelästigungen (z. B. aufgrund der Lage der Außenluftansaugung und der Beschaffenheit der Außenluft) hervorrufen kann.“

Die Untersuchung der aktuellen Geruchsgesamtbelastung ergab, dass nur geringe Spielräume für die Ansiedlung zusätzlicher geruchsemittierender Anlagen bestehen. Die Ansiedlung oder wesentliche Änderung geruchsemittierender Anlagen wird in aller Regel nur möglich sein, wenn im Rahmen des erforderlichen bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens die Irrelevanz der Zusatzbelastung der Anlagen nach GIRL in Bezug zu schutzbedürftigen Nutzungen nachgewiesen werden kann. Hierauf sollte bei den textlichen Festsetzungen zum geänderten Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ wie folgt hingewiesen werden:

„Geruchsemittierende Anlagen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen ist im Rahmen von bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb geruchsemittierender Anlagen oder deren wesentliche Änderung regelmäßig zu prüfen, ob die Anforderungen der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL auch nach deren Inbetriebnahme eingehalten sind.

In der Regel ist dazu der Nachweis der Irrelevanz der Zusatzbelastung der Anlagen nach GIRL in Bezug auf schutzbedürftige Nutzungen zu erbringen.“

„6.2 Luftschadstoffe

Die Ausführungen zur lufthygienischen Vorbelastung im Bereich Grenzach-Wyhlen (siehe Kap. 4.2) haben gezeigt, dass die Immissions(grenz)werte für die Langzeitbelastung der maßgeblichen Luftschadstoffe NO₂ und PM₁₀ bei weitem nicht ausgeschöpft sind.

Konkrete Festsetzungen zur Begrenzung der Ansiedlung luftschadstoffemittierender Betriebe sind demnach im geänderten Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ nicht erforderlich.“

„6.3 Störfallbetriebe

Mit der Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Rheinvorland-West“ sollen räumlich erweitert Industriegebiete nach § 9 BauNVO ausgewiesen werden, in welchen regelmäßig insbesondere auch die Unterbringung von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen mit Betriebsbereichen nach 12. BImSchV (Störfallbetriebe) zulässig ist.

Im Plangebiet selbst besteht derzeit ein Betriebsbereich nach 12. BImSchV der BASF Grenzach GmbH.

Bei dem hier zu beurteilenden Bebauungsplan handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebietes. Mit dem Bebauungsplan sollen auch Möglichkeiten zur Neuansiedlung von Industrieanlagen geschaffen werden, welche Betriebsbereiche nach 12. BImSchV aufweisen und daher der Störfallverordnung unterliegen. Über diese Anlagen besteht keine Vorkenntnis.

Das Gutachten Dr. Spangenberger /16/ weist angemessene Abstände gemäß KAS-18 mit Detailkenntnissen für die Betriebsbereiche von Bestandsanlagen im Plangebiet bzw. in deren Umfeld aus. Die Abstandsempfehlungen für Neuplanungen von Flächen für Betriebsbereiche ohne Detailkenntnisse werden ebenfalls ausgewiesen. Sie werden nach /16/ vom Regierungspräsidium Freiburg als Maßstäbe für die Abgrenzung möglicher Betroffenheiten von Anwohnern in Bezug auf die Anlagensicherheit bei Verwaltungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung verwendet.

Eine Anwendung der Abstandsempfehlungen für Neuplanungen von Flächen für Betriebsbereiche ohne Detailkenntnisse erscheint im vorliegenden Fall nicht sachgerecht, da einerseits auch bei Neuansiedlungen nicht von einem höheren Gefahrenpotenzial und damit höheren gebotenen Vorsorgeabständen ausgegangen werden muss, als in der gutachtlichen Untersuchung der bestehenden oder konkret geplanten Anlagen ermittelt wurden, und andererseits die Planung bereits Schutzabstände zwischen den vorgesehenen Industriegebietsflächen berücksichtigt wurde.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine städtebauliche Überplanung einer Gemengelage, bei der § 50 Satz 1 BImSchG als Planungsgrundsatz nicht oder nur eingeschränkt anwendbar ist. Im Rahmen der Bauleitplanung muss daher im vorliegenden Fall unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ein angemessener Interessenausgleich gefunden werden.

Bereits im Bestand betrifft der angemessene Abstand – je nach Bewertungsmaßstab – als schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der Seveso III-Richtlinie die Bahnlinie Basel - Waldshut und Wohnbebauung nördlich der Scheffelstraße (2 Gebäude angeschnitten) bzw. zusätzlich größere Teile der bestehenden Wohn-, Misch- und Sondergebiete zwischen der Scheffelstraße und der Basler Straße.

Mit der Änderung sollen keine neuen oder veränderten schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der Seveso III-Richtlinie entstehen. Insoweit verschärft die Änderung des Bebauungsplans den bereits bestehenden Konflikt nicht.

Mit der Änderung des Bebauungsplans rücken die Flächen des eingeschränkten Industriegebietes GlE näher an die schutzbedürftigen Nutzungen heran. Zur Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung soll festgesetzt werden, dass neue oder wesentlich geänderte Anlagen, die Teil eines Betriebsbereichs nach 12. BImSchV sind, nur dann zulässig sind, wenn im Rahmen der Anlagenzulassung nachgewiesen wird, dass die neuen bzw. wesentlich geänderten Anlagenteile die Anforderungen des Immissionsschutzrechts gemäß § 50 BImSchG erfüllen.

Hieraus ergibt sich für die Änderung des Bauungsplans „Rheinvorland-West“ folgender Vorschlag einer textlichen Festsetzung für die als eingeschränkte Industriegebiet auszuweisenden Flächen:

„Im eingeschränkten Industriegebiet (GlE) sind neue oder wesentlich geänderte Anlagen, die Teil eines Betriebsbereichs nach 12. BImSchV sind, nur dann zulässig, wenn im Rahmen der Anlagenzulassung nachgewiesen wird, dass die neuen bzw. wesentlich geänderten Anlagenteile die Anforderungen des Immissionsschutzrechts gemäß § 50 BImSchG erfüllen.“

Mit dieser Festsetzung ist auch für den Fall von Neuansiedlungen in Industriegebietsflächen eine ausreichende Konfliktbewältigung gegeben. Bei den mit dem geplanten Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen können grundsätzlich die zum Schutz der Bevölkerung erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor ernstesten Gefahren infolge eines Anlagenbetriebs getroffen werden.

Die zum Schutz der Anwohner und Allgemeinheit erforderlichen Schutzvorkehrungen werden bei der – der Bauleitplanung nachgeschalteten – Anlagenzulassung im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt. Auf diese Weise wird der gebotene Schutz der Bevölkerung vor ernstesten Gefahren beim Betrieb sicherheitsrelevanter Anlagen sichergestellt.“

[Fachgutachten „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Fachgutachten Gerüche, Luftschadstoffe, Störfallbetriebe, Projekt Nr. 2143-1, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 26. März 2021]

Die Vorschläge für die textlichen Festsetzungen und Hinweise werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

6.4 Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF

Im Rahmen der Bauleitplanung ist unter anderem die Genehmigungslage BASF Grenzach GmbH zu berücksichtigen. Hierzu dokumentiert die vorliegende Zusammenstellung „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 2143-3, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 28. März 2021“ (Anlage zum Bebauungsplan) im Auftrag der Gemeinde die Genehmigungslage, soweit dies für das Planungsverfahren von Belang ist. In diesem Zusammenhang werden auch aktuelle Erkenntnisse zu den für die bestehenden Anlagen einzuhaltenden Vorsorgeabstände (Achtungsabstände) entsprechend § 50 BImSchG für das Bebauungsplanverfahren dokumentiert.

In Bezug auf die vorgesehene Geräuschemissionskontingentierung im Plangebiet „Rheinvorland West“ prüft diese Ausarbeitung auch, ob die Immissionsbeiträge des bestehenden Werks die mit der Geräuschemissionskontingentierung vorgesehene Immissionsbegrenzung in der Nachbarschaft unterschreiten. Unterschreiten die Beurteilungspegel für den bestehenden Betrieb der BASF Grenzach GmbH die zulässigen Immissionsanteile, so stellt die Geräuschemissionskontingentierung im Rahmen der Bauleitplanung keine Beschränkung des bestehenden und ausgeübten Industriebetriebs dar.

Als Ergebnis wird in der Bestandsaufnahme „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 2143-3, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 28. März 2021“ zusammenfassend festgestellt:

(S. 21 – S. 25)

„[...]“

Die BASF Grenzach GmbH betreibt nach einem weitgehenden Rückbau von Produktionsanlagen und deren Nebeneinrichtungen auf ihrem Werksgelände im Wesentlichen 3 Produktionsgebäude mit zugehörigen umfangreichen Nebeneinrichtungen: die mehrstufige Syntheseanlage mit verschiedenen großtechnischen Produktionsanlagen, die Standardisieranlagen mit verschiedenen Trocknern sowie die Mahl- und Mischanlagen zur Formulierung von Wirkstoffen.

Die immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage zur mehrstufigen Synthese von organischen Verbindungen (Anlagenkern der Gesamtanlage) liegt mit ihrem Produktionsgebäude innerhalb des vorgesehenen industriellen Kerns des Plangebiets (GIE). Auch weitere Nebeneinrichtungen, wie Feststofflager, befinden sich vorwiegend im geplanten GIE. Ein Teil der Feststofflager, die Werkstatt/Betriebsmittellager sowie die Werksfeuerwehr liegen im geplanten GEE.

Um den Bestand der derzeitigen Anlage zur mehrstufigen Synthese von organischen Verbindungen einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen zu sichern, welche regelmäßig immissionsschutzrechtlichen Änderungsgenehmigungen zur Anpassung der gehandhabten Stoffe oder zur Anpassung der Anlage an den Stand der Technik bzw. der Sicherheitstechnik bedürfen, ist mit dem Bebauungsplan sicherzustellen, dass derartige Erhaltungsmaßnahmen an der immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlage im GEE auch weiterhin baurechtlich zulässig sind.

Zur Sicherung des Bestandsschutzes werden nachfolgend textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen vorgeschlagen. Damit ist eine Beschränkung des bestehenden und ausgeübten Anlagenbetriebs ausgeschlossen. Es verbleiben Entwicklungsspielräume für die planerisch verfolgte Nutzungsintensivierung des Plangebietes.

Stoffliche Emissionen

Nach dem Gutachten Gerüche, Luftschadstoffe und Störfallbetriebe /7/ ist innerhalb des Plangebietes „Rheinvorland-West“ mit einer Erreichung bzw.

Überschreitung der einschlägigen Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL zu rechnen.

Um erhebliche Geruchsbelästigungen in neuen oder wesentlich geänderten baulichen Anlagen im Plangebiet zu vermeiden, sollen diese zum aktiven Schutz vor erheblich belästigenden Geruchseinwirkungen durch Dritte verpflichtet werden. Die Ansiedlung oder wesentliche Änderung geruchsemitterender Anlagen wird in aller Regel nur möglich sein, wenn im Rahmen des erforderlichen bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens die Irrelevanz der Zusatzbelastung der Anlagen nach GIRL in Bezug auf schutzbedürftige Nutzungen nachgewiesen werden kann.

Zur Bewältigung dieses Nutzungskonfliktes zwischen Industrie, Gewerbe und Wohnen in Bezug auf Geruchsbelästigungen sind daher die folgenden textlichen Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ zu empfehlen:

„Bauliche Anlagen für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt“ (z. B. Büronutzung) im Plangebiet

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen sind bauliche Anlagen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt i. S. d. Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL (z. B. Büronutzung) dienen, so zu belüften, dass innerhalb der schutzbedürftigen Räume keine erheblichen Belästigungen eintreten können.

In der Regel sind dazu die Räume mit einer Zwangsbelüftung mit Geruchsfiltration auszustatten. Andernfalls ist im Rahmen von bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die zur Lüftung verwendete Außenluft keine erheblichen Geruchsbelästigungen (z. B. aufgrund der Lage der Außenluftansaugung und der Beschaffenheit der Außenluft) hervorrufen kann.

„Geruchsemitterende Anlagen“

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen ist im Rahmen von bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb geruchsemitterender Anlagen oder deren wesentliche Änderung regelmäßig zu prüfen, ob die Anforderungen der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL auch nach deren Inbetriebnahme eingehalten sind.

In der Regel ist dazu der Nachweis der Irrelevanz der Zusatzbelastung der Anlagen nach GIRL in Bezug auf schutzbedürftige Nutzungen zu erbringen.

Schallemissionen

Die zulässigen Immissionsanteile aus der Geräuschemissionskontingentierung (siehe Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Rheinvorland-West“ vom 22.03.2021 /8/) werden vom bestehenden Anlagenbetrieb der BASF Grenzach GmbH nicht überschritten.

Die Geräuschemissionskontingentierung im Rahmen der Bauleitplanung stellt somit keine Beschränkung des bestehenden und ausgeübten Anlagenbetriebs dar. Aus schalltechnischer Sicht verbleiben Entwicklungsspielräume für die planerisch verfolgte Nutzungsintensivierung des Plangebietes.

Vorsorgeabstände im Hinblick auf die Anlagensicherheit

Die Anlage der BASF Grenzach GmbH zur industriellen Herstellung von organischen Grundchemikalien bildet einen Betriebsbereich nach StörfallV (12. BImSchV), der das gesamte Betriebsgelände umfasst.

Für diesen Betriebsbereich ermittelte ein Gutachten von Dr. H. Spangenberger, Gesellschaft für Anlagen- und Betriebssicherheit mbH, 67098 Bad Dürkheim, vom 23. Nov. 2020 /6/ die Vorsorgeabstände (Angemessene Abstände) entsprechend § 50 BImSchG auf Basis des Leitfadens KAS-18 /4/. Grundlage hierfür bildet eine Analyse und Bewertung von potentiellen Einwirkungsszenarien. Das Gutachten berücksichtigt die von der BASF Grenzach GmbH im Jahr 2020 betriebenen Fabrikationsgebäude zur Herstellung von Chemikalien und Zwischenprodukten einschließlich der hierfür erforderlichen Nebeneinrichtungen.

Für die Bauleitplanung ergeben sich daraus:

- Bereits im Bestand ist die bestehende geschlossene Wohnbebauung nördlich der Scheffelstraße ebenso wie die Bahnlinie Basel - Waldshut als wichtiger Verkehrsweg sind von den angemessenen Abständen betroffen.
- Mit der Änderung des Bebauungsplans rücken die Flächen des eingeschränkten Industriegebietes GIE näher an die schutzbedürftigen Nutzungen heran.
- Auf den als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE auszuweisenden Flächen bestehen derzeit Lagereinrichtungen, die Teil des derzeitigen Betriebsbereichs sind. Diese sind für den angemessenen Abstand im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG maßgeblich. Für diese bestehenden Nutzungen sollte ein Bestandschutz festgesetzt werden, um Änderungen der Bestandsanlagen zu ermöglichen.
- Soweit Teile der geplanten Bundesstraße B 34 neu von den angemessenen Abständen betroffen sind, ist zu beachten, dass die Regelungen der Vorsorgeabstände bei derartigen Verkehrswegen nur soweit möglich anzuwenden sind und die beabsichtigte Bauleitplanung diesen Nutzungskonflikt um eine industrielle Bestandsanlage mit einer planfestgestellten Straße nicht verschärft. Vorsorglich sieht Bauleitplanung vor, dass neue oder wesentlich geänderte Anlagen nur dann zulässig sind, wenn im Rahmen der Anlagenzulassung nachgewiesen wird, dass diese die Anforderungen des Immissionsschutz- rechts gemäß § 50 BImSchG erfüllen.
- Soweit auch größere Teile des geplanten Rheinuferwegs von den angemessenen Abständen betroffen sind, folgt hieraus, dass der Rheinuferweg auf Höhe des Plangebiets so ausgeführt werden sollte, dass er nicht als „schutzbedürftiges Gebiet“ im Sinne von § 50 BImSchG anzusehen

ist. Er sollte in diesem Bereich folglich lediglich eine Wegeverbindung darstellen und keine Aufenthaltsanreize in Form von Freizeitnutzungen (Sitzgelegenheiten, Rasenflächen, Spielplätze oder Aussichtstellen) bieten.

- Um keine neuen Nutzungskonflikte zu schaffen, sollte im geplanten Plangebiet die Anlage von Gebäude oder sonstigen Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG und des Leitfadens – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18) der Kommission für Anlagensicherheit (2010) ausgeschlossen sein.

Hieraus ergeben sich zur Konfliktbewältigung für die Änderung des Bebauungsplans „Rheinvorland-West“ folgende Vorschläge von textlichen Festsetzungen:

- für die als eingeschränkte Industriegebiete (GIE) auszuweisenden Flächen:

„Im eingeschränkten Industriegebiet (GIE) sind neue oder wesentlich geänderte Anlagen, die Teil eines Betriebsbereichs nach 12. BImSchV sind, nur dann zulässig, wenn im Rahmen der Anlagenzulassung nachgewiesen wird, dass die neuen oder wesentlich geänderten Anlagenteile die Anforderungen des Immissionsschutzrechts gemäß § 50 BImSchG erfüllen.“

- für die als eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) auszuweisenden Flächen:

„Im eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) mit Bestandsnutzungen sind die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von bestehenden Lagerhäusern, die immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sind, auch dann zulässig, wenn diese Teil eines Betriebsbereichs gemäß 12. BImSchV sind, soweit sich dadurch kein angemessener Sicherheitsabstand im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG ergibt, der über die angemessenen Sicherheitsabstände des aktuell bestehenden Betriebsbereichs, die aufgrund der bestehenden Anlagen des Betriebsbereichs zu beachten sind, hinausgeht.“

Zulässig sind insbesondere die Anpassung von Anlagen an den Stand der Technik bzw. der Sicherheitstechnik oder die Erweiterung des Spektrums der gehandhabten Stoffe.“

- für die als Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) sowie eingeschränktes Industriegebiet (GIE) auszuweisenden Flächen:

„Im Gewerbegebiet (GE), im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und im eingeschränkten Industriegebiet (GIE) sind Gebäude oder Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG und des Leitfadens – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der

Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18) der Kommission für Anlagensicherheit (2010) nicht zulässig. Schutzbedürftige Nutzungen sind insbesondere öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr, wie z. B. Freizeiteinrichtungen und Verwaltungsgebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können.“

- für die für den Rheinuferweg und die angrenzenden Grünflächen vorgesehenen Flächen:

„Der Rheinuferweg und die angrenzenden Grünflächen zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und dem Knotenpunkt mit dem geplanten Nord-Süd-Verbindungsweg sind so zu gestalten, dass keine schutzbedürftigen Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG und des Leitfadens – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18) der Kommission für Anlagensicherheit (2010) entstehen. Schutzbedürftige Gebiete sind insbesondere Anlagen mit Publikumsverkehr, wie Freizeiteinrichtungen (z. B. Spielplätze, Ruheplätze).“

[Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 2143-3, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 28. März 2021]

Die Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen und Hinweisen haben im Textteil als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als Hinweise ihre Berücksichtigung gefunden.

6.5 Altlastenverdächtige Flächen

Die bis März 2016, vorliegenden Informationen / Untersuchungsergebnisse zu der im Plangebiet vorhandenen Altlastensituation wurde vom Landratsamt Lörrach übermittelt (Bebauungsplan „Rheinvorland-West“, Grenzach-Wyhlen, Vermerk, Landratsamt Lörrach, 05.08.2014 ergänzt mit Email vom 02.09.2014 / Stellungnahme LRA vom 03.06.2015 erg. 16.07.2015 u. Stellungnahme LRA vom 22.02.2016) und haben Eingang in den Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ vom 12.04.2016 gefunden.

Der vorliegende Änderungsbebauungsplan berücksichtigt zudem die zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnisse / Abgrenzungen der Detailuntersuchung zu den Altablagerungen „Werksdeponie“, „Bauschuttdeponie Weiden“ und „Flache Rheinuferzone“:

- GmbH, Bericht zur Detailuntersuchung Altablagerung Bauschuttdeponie, ERM GmbH, Neu-Isenburg, 16. Oktober, 2017

- BASF Grenzach GmbH, Altablagerung Werksgelände BASF Grenzach GmbH, Bericht zur Detailuntersuchung Altablagerung Fläche Rheinuferzone, ERM GmbH, Neu-Isenburg, 16. Oktober, 2017
- BASF Grenzach GmbH, Altablagerung Werksgelände BASF Grenzach GmbH, Bericht zur Detailuntersuchung Altablagerung Werksdeponie, ERM GmbH, Neu-Isenburg, 16. Oktober, 2017

Zusammenfassend ist festzustellen:

Weitergehende Untersuchungen zu den o.g. Altablagerungen sind nur für die Altablagerung Werksdeponie erforderlich.

Ergänzend kann hier noch angemerkt werden, dass das Monitoring der Verdachtsfläche „Bauschuttdeponie Weiden“ mittlerweile abgeschlossen werden konnte. Diese Fläche konnte danach so wie die Altablagerung „Fläche Rheinuferzone“, für den maßgeblichen Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit dem Handlungsbedarf „Gefahrenlage hinnehmbar“ eingestuft werden (Bericht ERM vom 29.11.2019). Die Altablagerung „Werksdeponie“ ist weiterhin mit Handlungsbedarf Detailuntersuchung (DU) für den maßgeblichen Wirkungspfad Boden-Grundwasser bewertet bzw. die DU noch nicht abgeschlossen.

Nahezu das komplette Gelände (mind. 1 m) ist oberflächennah mit vorwiegend Bauschutt und Kies aufgefüllt. Dabei handelt es sich z.T. um leicht belastetes Material für die eine Entsorgungsrelevanz gilt, d.h. eine Beprobung muss vor Abfuhr des Materials erfolgen. Eine Versiegelung des Werksgeländes ist aufgrund der Untergrundbelastungen generell zu befürworten (LRA Lörrach). Sollte entsiegelt werden, muss zuvor geprüft werden, ob durch die damit ermöglichte Versickerung von Niederschlägen Schadstoffe ins Grundwasser ausgewaschen werden können.“

Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit deutlichen Mehrkosten für die Entsorgung zu rechnen.

Eine Bebaubarkeit ist prinzipiell gegeben, allerdings ist aufgrund der komplexen Untergrundsituation jedes Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen.

GEBÄUDE

Im Rahmen des Rückbaus des Gebäudebestands sind mit Bauschutt verfüllte Keller im Untergrund zurückgeblieben. Die Kellerwände wurden in 1m unter GOK abgebrochen und die Fundamentplatten perforiert, um eine Versickerung von Niederschlägen zu ermöglichen. Der Einbau des Abbruchmaterials erfolgte nach Vorlage der Analyseergebnisse in Abstimmung mit dem LRA Lörrach.

Zur Ausräumung des Altlastenverdachts wurde vor der Verfüllung der Bereich unterhalb der Keller beprobt.“

Der Rückbau ist zwischenzeitlich abgeschlossen (Abschlussdokumentation liegt dem Plangeber nicht vor). Das Ergebnis stellt sich gemäß Auskunft des Landratsamtes Lörrach (März 2016) zum BP „Rheinvorland- West“ vom 12.04.2016 (i.K.g. 22.04.2016) folgendermaßen dar:

- Industrie-/Gewerbestandort; Gebäude Bodenplatten erhalten; B-Fall mit Kriterium Entsorgungsrelevanz
- Industrie-/Gewerbestandort; Gebäude Bodenplatte entfernt; B-Fall mit Kriterium Entsorgungsrelevanz

- Industrie-/Gewerbestandort; Gebäude Keller verfüllt, Bodenplatte dicht, Fläche neu versiegelt; B-Fall mit Kriterium Entsorgungsrelevanz
- Industrie-/Gewerbestandort; Keller verfüllt, Bodenplatte perforiert; B-Fall mit Kriterium Entsorgungsrelevanz
- Industrie-/Gewerbestandort; Keller verfüllt, Bodenplatte perforiert, Fläche neu versiegelt; B-Fall mit Kriterium Entsorgungsrelevanz
- Industrie-/Gewerbestandort; Keller verfüllt, gezielte Versickerung; B-Fall mit Kriterium Entsorgungsrelevanz

Sollte die im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens angekündigte Abschlussdokumentation von dem hier aufgeführten Sachstand abweichende Ergebnisse beinhalten, wird dies im Weiteren berücksichtigt.

FLÄCHEN

Folgende Altablagerungen (AA) und Altstandorte (AS) liegen innerhalb des Plangebiets:

- „AA Bauschuttdeponie Weiden: Bewertet mit „B“ (Belassen) mit Kriterium Entsorgungsrelevanz, wurde erkundet (siehe Bericht zur Detailuntersuchung).
- AA Fläche Rheinuferzone: Bewertet mit „OU“ (Orientierende Untersuchung), wurde erkundet (siehe Bericht zur Detailuntersuchung).
- AA Werksdeponie: Bewertet mit „OU“ (Orientierende Untersuchung), wurde erkundet (siehe Bericht zur Detailuntersuchung).
- AS Kantine: Wurde saniert
- AS DDT-Produktion: Wurde saniert; Teilweise sind Reste im Boden verblieben
- AA Gebäude 9060.1: Bewertet mit B „entsorgungsrelevant“.

Bei den o.g. Flächen können sich nach Vorliegen der Erkundungsergebnisse Änderungen im Bodenschutz- bzw. Altlastenkataster ergeben.



Abbildung 22: Übersicht Altlasten / Altlastenverdachtsflächen, Daten übermittelt durch LRA Lörrach am 05.08.2014 und 12.02.2015

Auf die von BASF in Auftrag gegebenen Untersuchungen wird in Bezug auf die flächenhafte Altablagerung „Werksdeponie“, „Bauschuttdeponie Weiden“ und „Flache Rheinuferzone“ verwiesen:

- BASF Grenzach GmbH, Altablagerung Werksgelände BASF Grenzach GmbH, Bericht zur Detailuntersuchung Altablagerung Bauschuttdeponie, ERM GmbH, Neu-Isenburg, 16. Oktober, 2017
- BASF Grenzach GmbH, Altablagerung Werksgelände BASF Grenzach GmbH, Bericht zur Detailuntersuchung Altablagerung Flache Rheinuferzone, ERM GmbH, Neu-Isenburg, 16. Oktober, 2017
- BASF Grenzach GmbH, Altablagerung Werksgelände BASF Grenzach GmbH, Bericht zur Detailuntersuchung Altablagerung Werksdeponie, ERM GmbH, Neu-Isenburg, 16. Oktober, 2017

Bei den Detailuntersuchungen werden grundlegende Aussagen getroffen zu:

- Bestimmung der dreidimensionalen Lage der jeweiligen Altlastenverdachtsfläche mit räumlicher Beschreibung der am stärksten belasteten Bereiche,
- Überprüfen, ob die oben genannten drei Altablagerungen räumlich gegeneinander abgrenzbar sind,
- Beschreibung des Schadstoffinventars und Potenzials der Schadstoffquellen,
- Beschreibung der möglichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter.

Es werden zudem Empfehlungen für das weitere Vorgehen ggfs. auch für weitere Untersuchungen ausgesprochen.

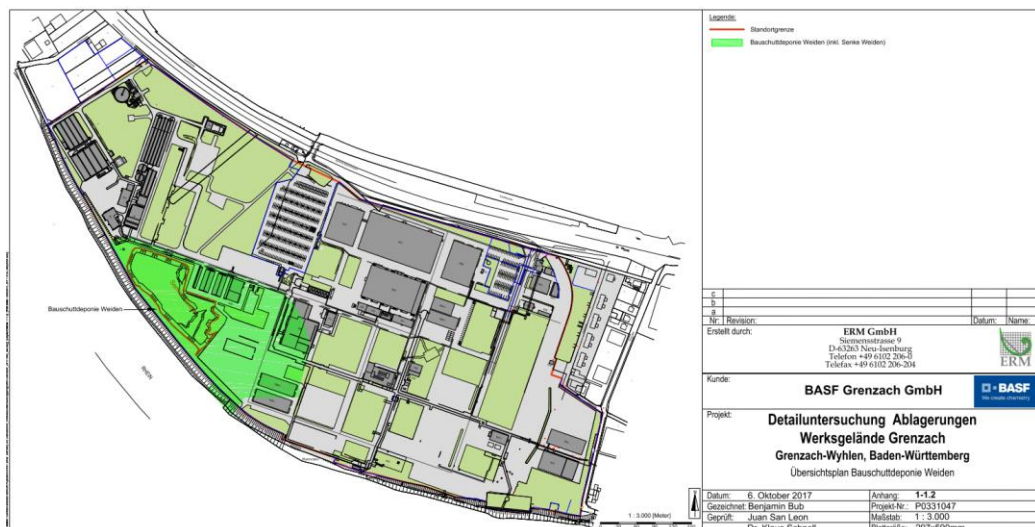


Abbildung 23: Detailuntersuchung Ablagerungen Werksgelände Grenzach, Übersichtsplan Bauschuttdeponie Weiden, ERM GmbH, Anhang 1-1.2, 6. Oktober 2017.

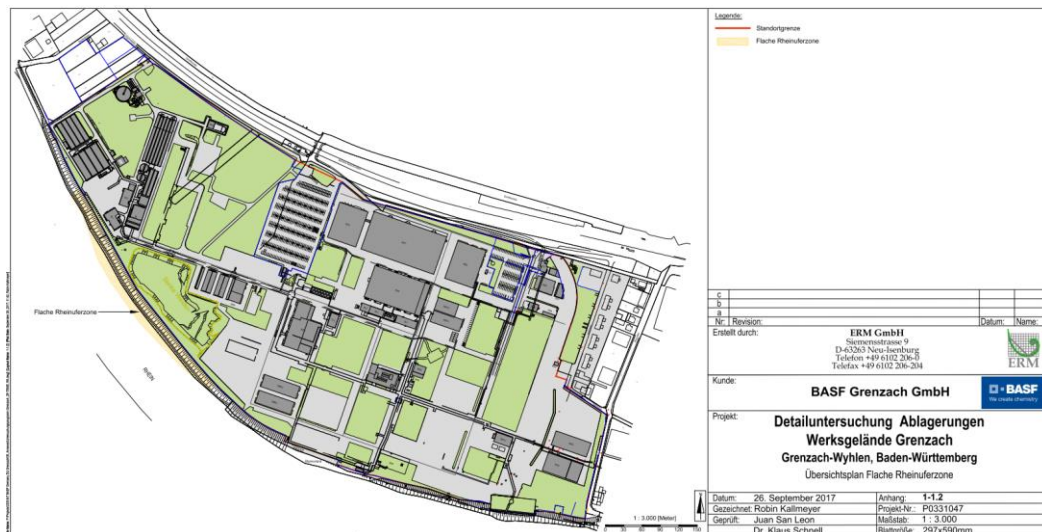


Abbildung 24: Detailuntersuchung Ablagerungen Werksgelände Grenzach, Übersichtsplan Fläche Rheinuferzone, ERM GmbH, Anhang 1-1.2, 26. September 2017



Abbildung 25: Detailuntersuchung Ablagerungen Werksgelände Grenzach, Übersichtsplan Werksdeponie, ERM GmbH, Anhang 1-1.2, 26. September 2017

Die Umgrenzungen der Altablagerungen bzw. Auffüllungen sowie die Abgrenzungen die sich durch die Detailuntersuchungen ergeben haben, sind im Planteil als Hinweise berücksichtigt.

Sanierung Kesslergrube

Im Bebauungsplan, im nordwestlichen Planbereich, liegt ein kleiner Teil der Altlast bzw. der in Sanierung (in Form einer Einkapselung) befindlichen „Kesslergrube“.

7 Umweltbericht einschl. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung

durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Rheinvorland-West“ (i.K.g. am 22.04.2016) wurde der Umweltbericht mit Beschreibung der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft und grünordnerischem Beitrag unter Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG erstellt (Umweltbericht mit Beschreibung der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft und grünordnerischem Beitrag unter Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Rheinvorland West“ in Grenzach-Wyhlen, 23.3.2015, geändert 5.11.2015, kamm + pohla, Dipl. Ing. Freie Landschaftsarchitektinnen, Freiburg). Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Die beabsichtigten Änderungen, die im Zuge des Änderungsverfahrens „Rheinvorland-West“ aufgenommen werden sollen, sind, wie im Kapitel 6 ausgeführt, fachgutachterlich zu bewerten. Dementsprechend wird eine Differenzbetrachtung zum Umweltbericht aus dem Jahr 2015 sowie zum Artenschutz durchgeführt. Der Umweltbericht beschränkt sich daher auf die Bearbeitung der natürlichen Schutzgüter, die durch die Änderung des Bebauungsplans potenziell betroffen sind. Schutzgüter und andere Themen des Umweltberichtes, die nicht betroffen sind oder für die keine neue relevante Information vorliegt, werden nicht behandelt.

Auf die der Bebauungsplanbegründung beigelegte Differenzbetrachtung „Änderung Bebauungsplans „Rheinvorland West“, Grenzach-Wyhlen, Differenzbetrachtung der Umweltbelange einschl. Artenschutz gem. BNatSchG, Darstellung der Änderung gegenüber dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ vom 12.4.2016, Anne Pohla, Freie Landschaftsarchitektin, Freiburg, 14.02.2022“ und auf den Artenschutzbeitrag, 27.01.2021, ÖKO-LOG Freilandforschung GdbR, Trippstadt, wird verwiesen.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzung, der Bestandssituation und der Genehmigungslage im Plangebiet sowie der städtebaulichen Zielsetzung einer angestrebten Nutzungsdiversifizierung u. a. aufgrund der in den letzten Jahren erfolgten Strukturänderung im Bebauungsplangebiet, wird innerhalb des Plangebie-

tes an einer Nutzungsdifferenzierung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Gewerbegebiet (GE) sowie eingeschränktes Industriegebiet (GIE), wie im BP „Rheinvorland-West“ bereits vorgesehen, festgehalten.

Die räumliche Abgrenzung der Flächen wird jedoch geändert, Vergrößerung des industriellen Kerns (GIE), so dass die Interessen der BASF am Erhalt und der Entwicklung des Standortes Grenzach aus deren Sicht deutlicher berücksichtigt werden und gleichzeitig jedoch die städtebaulichen Belange der Gemeinde, die der in Kraft gesetzte Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ verdeutlicht, gewahrt bleiben.

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans „Rheinvorland-West“ wird dementsprechend ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Gewerbegebiet (GE) sowie eingeschränktes Industriegebiet (GIE) festgesetzt.

In § 1 BauGB wird unter anderem bestimmt, dass in der Bauleitplanung „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn und Arbeitsbevölkerung“ zu berücksichtigen sind. Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind „die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden“. Dementsprechend wird die in der Nachbarschaft von Wohnen und schutzbedürftigen Nutzungen liegende Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt.

Räumlich folgt darauf die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) bzw. ein eingeschränktes Industriegebiet (GIE). Die räumliche Abgrenzung und Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes (GIE) berücksichtigt die bereits im Plangebiet vorhandene Nutzungen und lässt eine Erweiterung sowie Neuansiedlung von weiteren industrieller Nutzung, jedoch beschränkt auf die chemische Industrie, zu.

Im gesamten Plangebiet werden **Einzelhandelbetriebe, Fuhr-, Speditions-, Busunternehmen und Logistikunternehmen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen** (mit Ausnahme von Betriebstankstellen), **Bordelle** sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist sowie **Vergnügungsstätten** als **unzulässig** festgesetzt. Ebenfalls als unzulässig festgesetzt, sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen **-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** und die **Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zecke**. (Auf die unterschiedlichen Festsetzungen für das GEE-, GE- und GIE-Gebiet wird unter den nachfolgenden Ziffern A1.1, A1.2, A1.3 u. A1.4 eingegangen.)

Der Ausschluss der Zulässigkeit des **Einzelhandels**, sowohl räumlich als auch hinsichtlich sämtlicher Sortimente erfolgt zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den Ortslagen von Grenzach-Wyhlen. Zudem wird die Festsetzung getroffen, um die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen. Auf das „Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzept für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen“, Dr. Donato Acocella, Stadt und Regionalentwicklung, Lörrach / Dortmund /

Nürnberg, 23.04.2014“ und dessen Fortschreibung, mit Datum 18.06.2020, wird verwiesen. Zu beachten ist, dass das Plangebiet außerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereichs liegt. Beiden, von der Gemeinde Grenzach–Wyhlen verfolgten städtebaulichen Zielen, Stärkung des Versorgungsbereichs und Sicherung von Gewerbegebietsflächen für produzierendes Gewerbe, dient der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die **Vergnügungsstätten** ebenfalls gemäß der Empfehlung der oben genannten Gutachten ausgeschlossen. Die mit dem Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzepts verfolgten städtebaulichen Ziele werden hiermit berücksichtigt.

Der Ausschluss von **Speditionen, Fuhr- und Bus- und Logistikunternehmen** ist durch die von diesen Nutzungen üblicherweise ausgehenden Lärmemissionen begründet. Die nachbarschaftlich vorhandene Wohnnutzung und die damit notwendig werdende Geräuschemissionskontingentierung für das Plangebiet haben zur Folge, dass gewerblich produzierende Nutzungen, für die die Geräuschemissionskontingente zur Verfügung stehen sollen, anderen Nutzungen die ebenfalls mit Lärmemissionen verbunden sind, bevorzugt werden. Speditionen, Fuhr- Bus- und Logistikunternehmen sind zudem mit störendem nächtlichem An-, Abfahrts- u. Rangierlärm verbunden und sollen daher ausgeschlossen werden. Des Weiteren ist die Unzulässigkeit von Fuhr-, Spedition-, Bus- und Logistikunternehmen durch den üblicherweise großen Flächenbedarf der Betriebe und deren geringen Arbeitsplatzintensität begründet. An dieser Stelle sollen aus städtebaulichen als auch aus dem Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die aufgeführten Betriebe nicht zugelassen werden. Zudem werden diese besonders verkehrsintensiven Nutzungen aufgrund der im Verkehrsgutachten dargelegten, bereits heute vorhandenen Überlastung an Knotenpunkten, ausgeschlossen.

Die Ausrichtung des Plangebietes auf Gewerbebetriebe im eigentlichen Sinn, d.h. von produzierenden und verarbeitenden Betrieben sowie Gewerbebetriebe mit Anlagen die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, jedoch beschränkt auf eine chemische Ausrichtung der Betriebe und somit der Ausschluss anderer Nutzungen (**z. B. Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke**) rechtfertigt sich auch aus dem Umstand, dass es in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen Gewerbegebiete gibt, in denen solche Betriebe / Nutzungen zulässig sind (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Diese Nutzungen sind zu dem auch in anderen Baugebieten zulässig und können dort verwirklicht werden, während Gewerbebetriebe und Industriebetriebe aufgrund ihres „Störungsgrads“ nur in Gewerbegebieten und Industriegebieten zulässig sind. Gestalterische, technische als auch Emissions- / Immissionsgründe, sowie die im Plangebiet vorhandene Genehmigungslage sind hier ebenso anzuführen.

Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, sind ebenfalls im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen.

Wohnungen sind gänzlich ausgeschlossen, da die Gewerbeflächen den Gewerbetreibenden vorbehalten werden sollen und Beeinträchtigungen der Wohnqualität innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen sind. Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dient somit der Sicherung der Gebietscharakteristik „Gewerbegebiet“ bzw. „eingeschränktes Industriegebiet“. Durch den Ausschluss sollen von vornherein Konflikte, die sich durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ergeben können (z. B. durch einen 3-Schichtbetrieb), vermieden werden.

Auf die Darlegungen in der Begründung, insbesondere in Kapitel 2.3 „Bebauungspläne“, Kapitel 3.3 „Bestehende Nutzungen“, Kapitel 4.2 „Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzung / Umsetzung, “ und Kapitel 6.4 „Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF“ sowie die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt Untersuchung „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 2143-3, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 28. März wird verwiesen.

A1.1 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Siehe voranstehende Begründung zu Ziff. A1 „Art der baulichen Nutzung“ und den unter Ziff. A1 bereits dargelegten Gründe für die Untergliederung in ein GEE-, GE- und GIE-Gebiet und die unter Ziff. A1 aufgeführten Begründungen zu den im gesamten Plangebiet als unzulässig festgesetzten Nutzungen.

Zu der besonders schutzbedürftigen Wohnbebauung von Grenzach wird ein GEE-Gebiet festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden zu den unter Ziff. A1.1 aufgeführten unzulässigen Nutzungen zudem **selbständige Lagerplätze, offene, einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen und Tankstellen** aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Die Fläche wird zukünftig an der B 34 Neu liegen und somit einen gewissen repräsentativen Charakter für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen als auch für das Plangebiet als Auftakt für die gewerbliche Nutzung erhalten. Selbständige und offene Lagerplätze und Tankstellen treten meist städtebaulich negativ in Erscheinung, daher werden diese an dieser Stelle ausgeschlossen. Des Weiteren ist die Unzulässigkeit von offenen und selbständigen Lagerplätzen in dem üblicherweise großen Flächenbedarf der Nutzung und deren geringen Arbeitsplatzintensität begründet. An dieser Stelle sollen, wie bereits ausgeführt aus städtebaulichen als auch aus dem Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die aufgeführten Nutzungen nicht zugelassen werden.

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig bzw. z.T. nur wenn diese einem Betrieb zugeordnet sind (**Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für gesundheitliche Zwecke**). Ergänzend ist festzuhalten, dass für die ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für gesundheitliche Zwecke, bei der konkreten Beantragung (Baugenehmigung) zu prüfen ist, ob diese den angemessenen Abstand zu dem in der Nachbarschaft, innerhalb des Plangebietes, ansässigen Betrieb, welcher als Störfallbetrieb im Sinne der Störfallverordnung klassifiziert ist, einhalten oder diese mit Schutzeinrichtungen zu versehen sind.

Im **gelb umrandeten Bereich des GEE** bestehen derzeit Lagereinrichtungen, die Teil des derzeitigen Betriebsbereichs sind. Diese sind für den angemessenen Abstand im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG maßgeblich. Für diese bestehenden Nutzungen wird ein Bestandschutz festgesetzt werden, um Änderungen der Bestandsanlagen zu ermöglichen. In diesem Bereich wird der Bestand der derzeitigen Anlage zur mehrstufigen Synthese von organischen Verbindungen einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen, die außerhalb des vorgesehenen industriellen Kerns liegen, gesichert. Mit dem Bebauungsplan wird sichergestellt, dass derartige Erhaltungsmaßnahmen an der immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlage im GEE auch weiterhin baurechtlich zulässig sind. Regelmäßig bedürfen diese immissionsschutzrechtlichen Änderungsgenehmigungen zur Anpassung der gehandhabten Stoffe oder zur Anpassung der Anlage an den Stand der Technik bzw. der Sicherheitstechnik. Auf das Gutachten „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 2143-3, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 28. März 2021 und das Gutachten von Dr. H. Spangenberg, Gesellschaft für Anlagen- und Betriebssicherheit mbH, 67098 Bad Dürkheim, vom 23. Nov. 2020, wird verwiesen.

A1.2 GE – Gewerbegebiet

Siehe voranstehende Begründung zu Ziff. A1 „Art der baulichen Nutzung“ und den unter Ziff. A1 bereits dargelegten Gründe für die im gesamten Gebiet als unzulässig aufgeführten Nutzungen.

Die als Gewerbegebiet GE auszuweisende Fläche ist derzeit unbebaut und weist keine störfallrelevanten Nutzungen auf.

Auf die Ausführungen insbesondere in den Kapiteln 2.3 „Bebauungspläne“, 3.3.2 „Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebiets“, 4.2 „Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzung / Umsetzung“ und 6 „Gutachten / Untersuchungen“ sowie auf die die Anlage zum Bebauungsplan „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 2143-3, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 28. März 2021“ wird verwiesen.

Tankstellen, soweit es sich um Betriebstankstellen handelt, sind innerhalb des GE-Gebietes, im Gegensatz zu dem GEE-Gebiet zulässig, da die GE-Flächen städtebaulich nicht so exponiert liegen. (Tankstellen treten meist städtebaulich nicht positiv in Erscheinung.)

Aufgrund der Nachbarschaft zu dem GIE-Gebiet und dem bereits vorhanden Störfallbetrieb sowie der Möglichkeit im GIE-Gebiet solche Betriebe weiter anzusiedeln, werden **Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**, vorsorglich ausgeschlossen.

A1.3 GIE – eingeschränktes Industriegebiet

Siehe voranstehende Begründung zu Ziff. A1 „Art der baulichen Nutzung“ und den unter Ziff. A1 bereits dargelegten Gründe für die im gesamten Gebiet als unzulässig aufgeführten Nutzungen.

Gem. § 9 Abs. 1. BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Festsetzung des eingeschränkten Industriegebietes erfolgt aufgrund der nachbarschaftlich bereits vorhandenen Wohnnutzung und der damit verbundenen Notwendigkeit eine Geräuschemissionskontingentierung (siehe Begründung zu Ziff. A1.4) im Plangebiet vorzunehmen sowie der tatsächlich vorhandenen industriellen Nutzung / Vornutzung, an die im Hinblick auf die chemische Industrie wieder angeknüpft werden soll. Die Vergrößerung des industriellen Kerns (GIE) und Anpassung des Nutzungskatalogs im Hinblick auf Gewerbebetriebe, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, entspricht dieser Zielsetzung.

In Industriegebieten und in eingeschränkten Industriegebieten, nach § 9 BauNVO, sind insbesondere auch die Unterbringung von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen mit Betriebsbereichen nach 12. BImSchV (Störfallbetriebe) zulässig. Im Plangebiet selbst besteht derzeit ein Betriebsbereich nach 12. BImSchV der BASF Grenzach GmbH. Weitere Anlagen mit Betriebsbereichen nach 12. BImSchV bestehen im Umfeld des Plangebiets.

Die Anlage der BASF Grenzach GmbH zur industriellen Herstellung von organischen Grundchemikalien bildet einen Betriebsbereich nach StörfallV (12. BImSchV), der das gesamte Betriebsgelände umfasst. Für diese Anlagen wurden die Achtungsabstände (Gutachten von Dr. H. Spangenberger) ermittelt. Auf die Ausführungen in Kapitel 6 und die Anlage zum Bebauungsplan „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 2143-3, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 28. März 2021, insbesondere auf die Abbildung 4, S. 16, nachfolgend zur Information aufgeführt, wird verwiesen:

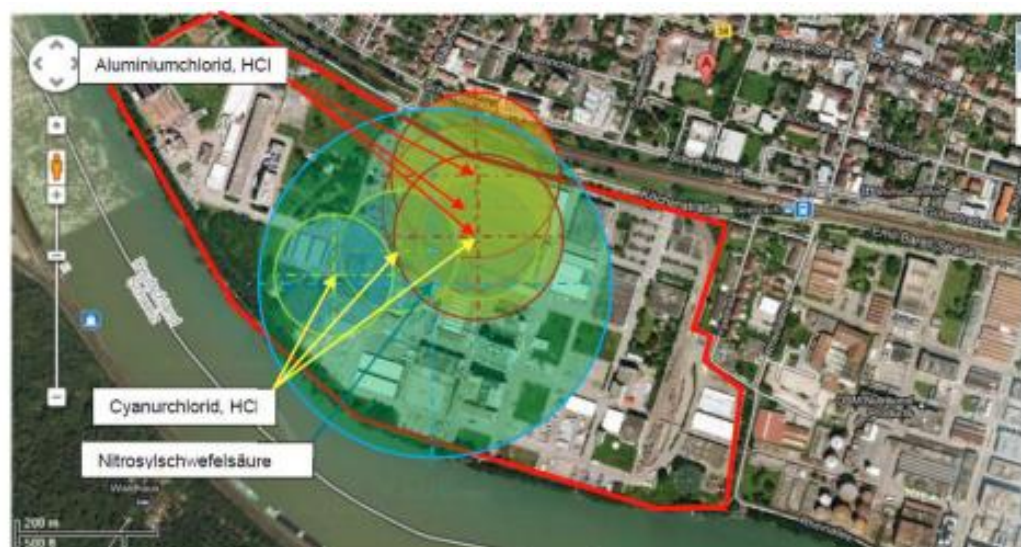


Abbildung 4: Angemessene Abstände gemäß KAS-18 um potenzielle Freisetzungsorte auf dem Betriebsgelände der BASF Grenzach GmbH Bewertung nach AEGL-2-Wert /6/

Mit der Änderung des Bebauungsplans rücken die Flächen des eingeschränkten Industriegebietes (GIE) näher an die schutzbedürftigen Nutzungen heran. Zur

Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung wird festgesetzt, dass neue oder wesentlich geänderte Anlagen, die Teil eines Betriebsbereichs nach 12. BImSchV sind, nur dann zulässig sind, wenn im Rahmen der Anlagenzulassung nachgewiesen wird, dass die neuen bzw. wesentlich geänderten Anlagenteile die Anforderungen des Immissionsschutzrechts gemäß § 50 BImSchG erfüllen.

Derzeit reichen die Achtungsabstände sowohl im Norden als auch im Süden randlich über das Plangebiet hinaus. Neubewertungen von Stoffen und Reaktionen können -auch ohne anlagentechnische Änderungen - zu einer weiteren Ausweitung der Achtungsabstände führen. Aus diesem Grund wird auf die Vorgaben des Immissionsschutzrechts, insbesondere der KAS-18 i.V.m. KAS.32 zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen bzw. Gebiete im Sinne von § 50 BImSchG Bezug genommen und der explizite Nachweis dieser Anforderungen verlangt.

Die Ausdehnung der Achtungsabstände Richtung Süden, unter Einbezug der öffentlichen Grünfläche „Rheinuferweg“ und über die Plangebietsgrenze hinaus wird in Kauf genommen und planerisch darauf reagiert, dass eine Ausgestaltung des Grünraums „öffentliche Grünfläche Rheinuferzone“ zu einem schutzbedürftigen Gebiet im Sinne von § 50 BImSchG nicht zugelassen wird.

Mit der Festsetzung des Nachweises der Erfüllung der Vorsorgeanforderungen des Immissionsschutzrechts gemäß § 50 BImSchG soll sichergestellt werden, dass bei jeder immissionsschutzrechtlichen Änderungsgenehmigung nachweislich sichergestellt wird, dass die erforderliche Störfallvorsorge zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG im Umfeld des Plangebiets betrieben wird.

Die immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage zur mehrstufigen Synthese von organischen Verbindungen (Anlagenkern der Gesamtanlage) liegt mit ihrem Produktionsgebäude innerhalb des vorgesehenen industriellen Kerns des Plangebiets (GIE). Auch weitere Nebeneinrichtungen, wie Feststofflager, befinden sich vorwiegend im geplanten GIE. Um den Bestand der derzeitigen Anlage zur mehrstufigen Synthese von organischen Verbindungen einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen zu sichern, wird die Zulässigkeit für die Anlagen sowie deren Weiterentwicklung im **GIE1-Gebiet und GIE2-Gebiet** ermöglicht.

Die unterschiedliche Zulässigkeit im **GIE1- und GIE2-Gebiet** für Gewerbebetriebe mit Anlagen die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, ist begründet in der bereits vorhandenen Genehmigungslage und der zukünftig angedachten stofflichen Entwicklung sowie des Abstandes zur bestehenden Bebauung mit Wohnnutzung.

Im **GIE1-Gebiet**, welches ursprünglich im BP „Rheinvorland-West“ i.K.g. am 22.04.2021, als GE-Gebiet festgesetzt ist, werden die zulässigen Anlagen, überwiegend begrenzt auf „Wärmeerzeugung, Bergbau und Energie“ (Ziff. 5, Anhang 1 der 4. BImSchV) „Chemische Erzeugnisse, Arzneimittel, Mineralölraffination“ (Ziff. 4, Anhang 1 der 4. BImSchV), „Oberflächenbehandlung mit organischen Stoffen, Herstellung von bahnenförmigen Materialien aus Kunststoffen, sonstige Verarbeitung von Harzen und Kunststoffen und Weiterverarbeitung“ (Ziff. 5, Anhang 1 der 4. BImSchV).

Im **GIE2-Gebiet**, welches den eigentlichen industriellen Kern darstellt, wird die Zulässigkeit der Anlagen erweitert um „Holz, Zellstoff“ (Ziff. 6, Anhang 1 der 4. BImSchV) „Lagerung, Be- und Entladen von Stoffen und Gemischen“ (Ziff. 9 Anhang 1 der 4. BImSchV).

Weitere Anlagen sind nur unter gewissen Maßgaben, z.B. als Nebenrichtungen oder wenn bereits eine Genehmigungslage besteht, zulässig.

Um die Zweckbestimmung des GIE-Gebiets abzusichern, werden im Plangebiet selbst schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Rheinuferweg und den Bereich des öffentlich gewidmeten Nord-Süd-Verbindungswegs als Zugang von der Ortslage Grenzach zum Rhein am Ostrand des Plangebiets.

Mit dem Bebauungsplan wird lediglich die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit festgesetzt. Die konkrete Zulässigkeit eines Einzelvorhabens wird in späteren immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren geprüft. In diesen Verfahren werden Auswirkungsbetrachtungen für die konkret beantragte Anlage und den konkret beantragten Anlagenbetrieb vorgenommen.

Die zum Schutz der Anwohner und Allgemeinheit erforderlichen Schutzvorkehrungen werden im Rahmen der – der Bauleitplanung nachgeschalteten – Anlagenzulassung im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt. Auf diese Weise wird der gebotene Schutz der Bevölkerung vor ernstesten Gefahren beim Betrieb sicherheitsrelevanter Anlagen sichergestellt.

Durch eine „**Bedingte Festsetzung**“ gemäß § 9 Abs. 2 wird geregelt, wie und unter welchen Umständen die bisher dort bestehende Bebauung und Nutzung (GIE 2-Nutzung) aufzugeben ist. Als Folgenutzung wird öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das Freiraumkonzept setzt in Form der angedachten Bauabschnitte die bedingte Festsetzung um. Die bisher in diesem Bereich vorhandenen Unterbrechung der geplanten öffentlichen Grünfläche durch Bestandsgebäude / industrielle Nutzung und die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, wird damit aufgehoben. Auf die Ausführungen insbesondere in den Kapiteln 3.3.2 „Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebiets“, 4.2 „Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzung / Umsetzung“ wird verwiesen.

A1.4 Geräuschemissionskontingente

Durch die Kontingentierung ist gesichert, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des Plangebiets die für den späteren Anlagenbetrieb geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Gewerbelärm insgesamt, welche zum Schutz der Anwohner nicht überschritten werden dürfen, eingehalten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 und Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die schutzbedürftigen Nutzungen in Gemengelage werden außerhalb des Plangebiets für den Tag- und Nachtzeitraum, mit der durch die Festsetzung in Anrechnung zu bringenden Werte, eingehalten.

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.7 TA Lärm auf einen geeigneten Zwischenwert

der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmminde- rungstechnik eingehalten wird. Dies wird im Änderungsbebauungsplan in Ansatz gebracht.

Die gewerblich und industriell nutzbare Fläche des Plangebiets „Rheinvorland-West“ wird für die Emissionskontingentierung in 10 Teilflächen gegliedert.

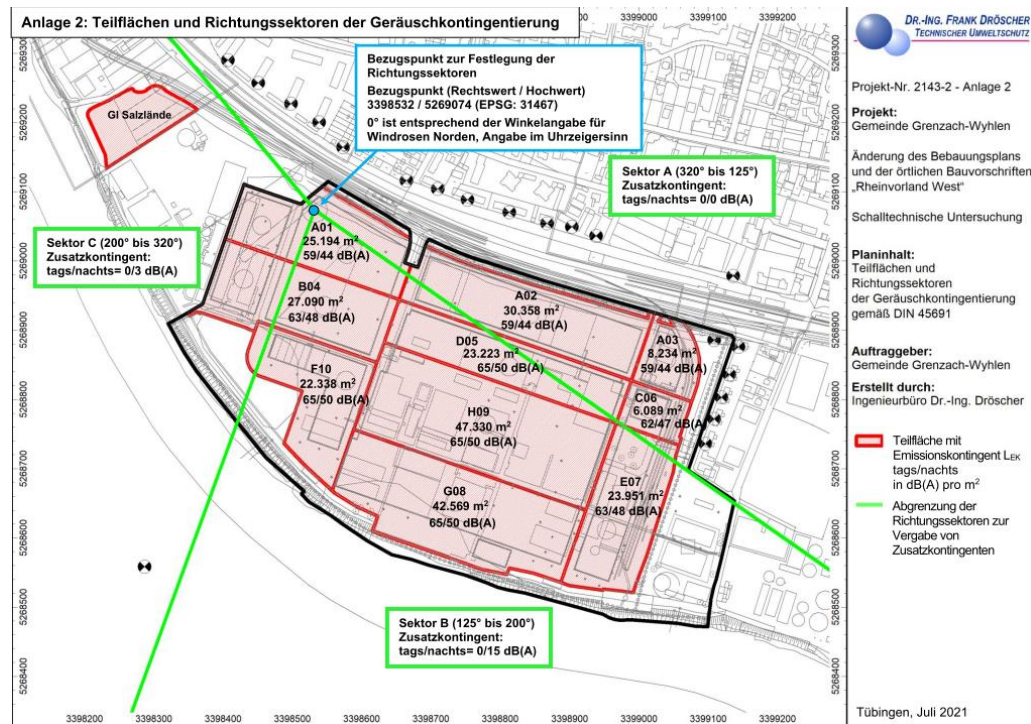


Abbildung 26: Anlage 2, Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland-West“, Schalltechnische Untersuchung, Projekt Nr. 2143-2, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 30. Juli 2021

Die Aufteilung begründet sich in der unterschiedlichen schalltechnischen Nutzbarkeit der Flächen. Auf Teilflächen, die sich unweit von schutzbedürftigen Wohnnutzungen befinden, sind grundsätzlich geringere Schallemissionen möglich. Im Rahmen der Kontingentierung werden die zulässigen Schallleistungspegel (Emissionskontingente) jeder Teilfläche so festgelegt, dass die festgesetzten Summenpegel (Planwerte) an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Nachdem in Richtung ortsabgewandte Seite, Rheinseite, höhere Schallimmissionen möglich sind, werden Zusatzkontingente mit entsprechenden Richtungssektoren festgesetzt. Die Erhöhung der Emissionskontingente (Zusatzkontingent) bezieht sich auf das gesamte Plangebiet (alle Teilflächen des Plangebiets). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Die zulässigen Immissionsanteile aus der Geräuschemissionskontingentierung (siehe schalltechnische Untersuchung) werden vom bestehenden Anlagenbetrieb

der BASF Grenzach GmbH nicht überschritten. Die Geräuschemissionskontingentierung im Rahmen der Bauleitplanung stellt somit keine Beschränkung des bestehenden und ausgeübten Anlagenbetriebs dar. Aus schalltechnischer Sicht verbleiben Entwicklungsspielräume für die planerisch verfolgte Nutzungsintensivierung des Plangebietes.

Mit der vorgeschlagenen Geräuschemissionskontingentierung einschließlich Zusatzkontingenten über Richtungssektoren wird sichergestellt, dass Teilflächen im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht uneingeschränkt industriell nutzbar sind (Realisierbarkeit der in Industriegebieten gemäß BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen).

Wie in Kapitel 9 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (siehe Ingenieurbüro Dr. Dröscher vom 30. Juli 2021) ausgeführt, ist mit der vorgeschlagenen Geräuschemissionskontingentierung einschließlich Zusatzkontingenten über Richtungssektoren für den Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ sichergestellt, dass Teilflächen im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht uneingeschränkt industriell nutzbar sind (Realisierbarkeit der in Industriegebieten gemäß BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen). Diese fachgutachterliche Bewertung steht im Einklang mit der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes hierzu, Im Urteil 4 CN 8.19 vom 29.06.2021 bestätigte das Bundesverwaltungsgericht, dass Zusatzkontingente über Richtungssektoren bei einer Schallkontingentierung nicht unbeachtlich sind und die schalltechnische Nutzbarkeit von Planflächen mit Emissionskontingenten optimieren/erhöhen können. Auf Grundlage der in Ziff. 5.2.3 DIN 18005-1:2002-07 aufgeführten typischen Schallemissionen für Gewerbe- und Industriegebiete ist im Plangebiet „Rheinvorland-West“ in einem hinreichend großen Richtungsspektrum (Sektor B von 125° bis 200°) eine „unbeschränkte“ Schallabstrahlung möglich. Unter Berücksichtigung der ohnehin gegebenen Pflicht zur Einhaltung des Stands der Lärmminderungs-technik bestehen somit im Plangebiet die für einen typischen Industriebetrieb erforderlichen schalltechnischen Entfaltungsmöglichkeiten. Wie im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.06.2021 weiterhin beschrieben, werden zudem für die Planung i.d.R. „keine Emissionskontingente gefordert, die so hoch sind, dass diese für jeden potentiellen Betrieb im Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausreichend sind (vgl. Juris Rn. 13 ff.).

(Auf die Ausführungen in Kapitel 6 „Gutachten / Untersuchungen“ und die Anlagen zum Bebauungsplan wird verwiesen: „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland-West“, Schalltechnische Untersuchung, Projekt Nr. 2143-2, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 30. Juli 2021“, Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 2143-3, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 28. März 2021“.)

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der angrenzenden vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur, aufgrund des im Plangebiet noch vorhandenen Gebäudebestandes und der anvisierten Flächenausnutzungen sowie der zukünftig gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich abgeleitet. Ebenfalls Berücksichtigung finden der landschaftlich prägende Rhein und dessen Uferzone.

A2.1 Grundflächenzahl

Die GRZ 0.8 soll den Gewerbebetrieben die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung und die Stellplatzversorgung ermöglichen.

Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 wurde festgesetzt, um die inneren Erschließungsflächen zu erstellen bzw. zu sichern sowie das bereits vorhandene unterirdische Infrastruktursystem weiterhin zu ermöglichen.

Aufgrund der vorhandenen flächenhaften Versiegelung im Gebiet und der Altlastensituation ist anzunehmen, dass eine Überschreitung keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat. Die mögliche Überschreitung erlaubt eine zweckentsprechende Grundstücknutzung. (

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich an den tatsächlichen Gebäudehöhen des nach dem Rückbau noch vorhandenen Gebäudebestandes im Plangebiet und berücksichtigt zudem die Vorprägung der östlich angrenzenden gewerblichen und industriellen Bauten.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe ist in vier bzw. fünf Stufen (12 m, 16 m, 20 m, 25 m und z.T. 45 m) untergliedert. Zur Ortslage, zur angrenzenden Wohn-/Mischbebauung, zwischen Irgastrasse und Rheinallee, wird eine geringere Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt, um u.a. einen räumlich wahrnehmbaren Abstand zwischen öffentlicher Grünfläche und Bebauung zu erhalten.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit und der Gestaltung, dabei ist aus städtebaulichen Gründen nur die Gebäudekubatur maßgebend, nicht die Anzahl der Vollgeschosse bzw. auch nicht die Geschossflächenzahl.

Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 25 m bzw. 45 m kann es zu einer Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten **Obergrenzen der Geschossflächenzahl** für Gewerbegebiete / Industriegebiete (2,4) kommen. Eine GFZ wird nicht festgesetzt, so dass die zukünftige Bebauung, im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen, die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ggf. überschreiten kann. Dies ist im Plangebiet städtebaulich vertretbar. Aufgrund der Anforderungen an die Gebäudekubatur von insbesondere chemisch-pharmazeutischen Betrieben, wie beispielsweise Tanklager oder Silos, würde eine Einhaltung der Obergrenzen einer zweckdienlichen Nutzung der Grundstücke entgegenstehen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Die angrenzenden Grünzonen bieten einen entsprechenden Freiraum. Im übrigen Plangebiet ist die Obergrenze der Baunutzungsverordnung für die Geschossflächenzahl maßgeblich.

Die Regelungen für haustechnische Anlagen und Brüstungen werden getroffen, da diese Anlagen üblicherweise für gewerbliche Betriebe erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Als **Bezugshöhe** für die Gebäudehöhenfestsetzungen wird die im Mittel gemessene Geländeoberfläche des vorhandenen Geländes an den Gebäudeecken des vorhandenen Geländes gemäß Bestandsaufnahme (Vermessung) vom 09.09.2014 zugrunde gelegt. Da es sich um ein topographisch nur gering bewegtes Gelände handelt, wird die Festsetzung unter städtebaulichen Gesichtspunkten als ausreichend erachtet.

A3 Bauweise

Die Bauweise orientiert sich an den noch tatsächlich vorhandenen Gebäudekubaturen und an der städtebaulichen Struktur in der Nachbarschaft. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Längenbeschränkung der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben. Die Festsetzung dient somit der größtmöglichen Flexibilität der Betriebe und ist in Gewerbegebieten / Industriegebieten dieser Größenordnung üblich.

Die abweichende Bauweise (a1) im Plangebiet ist zudem aufgrund der Notwendigkeit großflächige Nutzungen im Plangebiet unterbringen zu können, festgesetzt.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a2) soll verhindern, dass innerhalb der im Änderungsbebauungsplan zusammengefassten überbaubare Grundstücksfläche, entlang des Rheins, überdimensionierten großflächige Gebäude entstehen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die nach dem Rückbau vorhandenen Gebäude sowie die unterirdisch vorhandenen baulichen Anlagen werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird für oberirdische und unterirdische Anlagen z. T. differenziert festgesetzt.

Die Gebäudekubatur von Industrie- und Gewerbebauten orientiert sich an den intern erforderlichen Raumansprüchen, welche durch die Produktionsweise, Lagerhaltung und dergleichen bestimmt wird. Dementsprechend sind die Baufelder (überbaubare Grundstücksfläche) als Quartiere großzügig festgelegt. Bei Bedarf kann eine innere Erschließung soweit betrieblich benötigt, eigenständig innerhalb der Baufelder erstellt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so gewählt, dass einzelne Baufelder, unter Berücksichtigung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, entstehen. Ein am westlichen Plangebietsrand verlaufender öffentlicher Entlastungskanal (LR1) wird durch die Aufteilung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt.

Die einzelnen Baufelder (überbaubare Grundstücksfläche) sind so bemessen, dass bei einer Neubebauung auf dem Gelände entsprechend den Betriebsanforderungen und betriebsabhängigen Abläufen eine städtebaulich sinnvolle Anordnung möglich ist. Zudem wird ein gewisser Spielraum und Flexibilität für die künftige Bebauung zugelassen. Aus gestalterischen Gründen sind die Baugrenzen

von der privaten und öffentlichen Grünfläche, insbesondere entlang der Rheinuferzone, zurückversetzt.

Das unterirdisch vorhandene Havariebecken, welches für die Versorgung des Plangebietes wichtig ist, wird explizit durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, berücksichtigt. Auch wenn, gemäß textlicher Festsetzung, unterirdische bauliche Anlagen im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden, ist das Havariebecken im Plan durch eine Baugrenze festgesetzt, um eindeutig zu signalisieren, dass die Becken planerisch berücksichtigt wurden. Da die Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft des Rheinufers liegt, soll diese Fläche jedoch nicht durch aufstehende Hochbauten überbaut werden, daher ist die überbaubare Grundstücksfläche nur auf die unterirdischen Bauwerke begrenzt.

Zudem ist für ein westlich des Havariebeckens gelegenes genehmigtes Abfalllager eine „spezielle Baugrenze“ festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen (unbebaut, unmittelbar an der Rheinuferzone gelegen), ist diese Fläche nicht in die überbaubare Grundstücksfläche mit der Nutzungsschablone G (GIE2, GH max. 20 m) mit einbezogen, sondern die Nutzung und Zulässigkeit in dieser Form geregelt.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Da die überbaubare Grundstücksfläche großzügig festgesetzt wurde und die nicht überbaubare Grundstücksfläche u.a. als mögliche Erschließungsflächen, genutzt werden sollen, werden Garagen außerhalb der Baugrenzen als nicht zulässig festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist zudem ausreichend groß festgesetzt, eine zusätzliche Fläche außerhalb des Baufensters sollte nicht benötigt werden.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung dient dazu, die erforderlichen Stellplätze aus betrieblichen sowie aus städtebaulichen Gründen optimal auf dem Gelände unterbringen zu können.

A4.2 Nebenanlagen

Damit die Flächen nicht durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden weiter überbaut werden, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Baugrenzen ist ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen vorhanden. Außerhalb der Baugrenzen sind diese aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Ausgenommen von dieser Regelung sind Mülleinhausungen, überdachte Fahrradabstellplätze sowie überdachten Zugänge zu den unterirdischen Leitungssystemen. Diese müssen funktional angeordnet werden, daher dürfen diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können.

Auch sind Ver- und Entsorgungsanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien davon ausgenommen. Es ist bereits ein umfassendes Infrastruktursystem vorhanden, welches auch zukünftig funktional zu den Gebäuden verlaufen muss. Daher sind diese Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Um einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf sicherzustellen, ist diese Festsetzung getroffen. Die Sichtfelder sind aus der Planfeststellungsunterlagen B 34 Neu übernommen (siehe Begründung Kapitel 2.4 „Planfeststellung B 34 Neu“).

A6 Grünflächen

A6.1 Private Grünfläche „Eingrünung“ bzw. „Waldausgleichsmaßnahme“

Die Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebiets zur Ortslage hin. Sie sichert den Erhalt der wertvollen Grünstruktur entlang der Köchlinstraße und beeinflusst das Straßenbild als auch das Erscheinungsbild des Gewerbe- und Industriegebietes positiv.

Die Private Grünfläche „Waldausgleichsmaßnahme“ dient der Sicherung der Waldausgleichsmaßnahme.

A6.2 Öffentliche Grünfläche „Rheinuferzone“ bzw. „Rheinallee“

Die öffentlichen Grünflächen „Rheinuferzone“ bzw. Rheinallee“ sind ein wichtiges Rückgrat der Planung (siehe Kapitel 4 „Städtebauliche Planung“, insbesondere Kapitel 4.2 „Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzung / Umsetzung“) und übernehmen mehrere Funktionen. Die festgesetzten Grünzüge dienen der Gliederung und Gestaltung und eröffnen die Möglichkeit einen durchgängigen Rheinuferweg anzulegen sowie eine für Fußgänger und Fahrradfahrer geeignete Verbindung zwischen Ortslage und Rhein herzustellen. Früher bot der Rheinuferweg entlang des BASF-Areals, der fragmentarisch noch vorhanden, aber nicht mehr nutzbar ist, für Fußgänger eine vergleichsweise attraktive Verbindung zwischen den östlichen und westlichen Ortsteilen entlang des Rheins. Heute stellt das BASF-Areal ein Hindernis dar, das den Umweg über die Köchlinstraße notwendig macht.

Der geplante Rheinuferweg im Bereich des BASF-Areals, des Plangebiets, sowie die Grünverbindung von der Köchlinstraße zum Rheinuferweg eröffnen wichtige und attraktive Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer. Vom Ortszentrum und von den nördlich der Bahnlinie liegenden Quartieren aus kann das Rheinufer gefahrlos erreicht werden. Eine durchgängige Wegeverbindung in beide Richtungen entlang des Rheins wird hergestellt. Sowohl für die täglichen Wege als auch für Freizeit, Sport und Erholung bedeutet dies eine erhebliche Aufwertung. (Die Modalitäten, wie die Umsetzung der Wegeführung, die Realisierung der Freiraumkonzeption sowie die damit verbundene Grundstücksangelegenheiten erfolgen, wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und BASF geregelt.)

Das rheinuferbegleitende Gehölz ist eine wichtige landschaftsprägende Struktur. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird der landschaftsprägenden Struktur Rechnung getragen. Die entlang des Rheins vorhandenen Biotope können erhalten werden.

Die Differenzierung der zulässigen Nutzungen in der öffentlichen Grünfläche in „Rheinuferzone“ und „Rheinallee“ ist begründet in der im Plangebiet vorhandenen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsalge und den damit verbundenen

Störfallradien, die in diesem Fall den Bereich der öffentlichen Grünfläche „Rheinuferzone“ tangieren. In diesem Bereich werden daher Aufenthaltsflächen und Erholungsbereiche nicht als zulässige Nutzungen aufgeführt (siehe Begründung zu Ziff. A1.3 und Ziff. A9.2). Die Festsetzung dient somit der vorbeugenden Konfliktbewältigung.

Auf die Ausführungen in Kapitel 6 und die Anlage zum Bebauungsplan „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 2143-3, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 28. März 2021“ wird verwiesen.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 Modifiziertes Trennsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung wurde getroffen um ein Auswaschen von Schadstoffen ins Grundwasser zu vermeiden. Das anfallende Niederschlagswasser darf aufgrund möglicher Luftschadstoffe, Schadstoffen von Verkehrsflächen und fast flächendeckender Bodenbelastungen nicht versickert werden, sondern muss an das bestehende Abwasser-/ Regenwassernetz angeschlossen werden (siehe Begründung Kapitel 6.5 „Altlastenverdächtige Flächen“).

Aufgrund der getrennten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser wird dennoch dem Wasserhaushaltsgesetz Rechnung getragen.

A7.2 Dacheindeckungen

Die Festsetzung wurde getroffen um ein Auswaschen von Schadstoffen ins Grundwasser zu vermeiden.

A7.3 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen („mitigation measures“)

Die Festsetzungen dienen dem Artenschutz und gewährleisten, dass Gefährdungen der europäisch besonders geschützten Vogelarten und die besonders und streng geschützten Arten Mauereidechse und Biber des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gemindert bzw. vermieden werden. Auf die Untersuchung „Grenzach-Wyhlen Bplan „Rheinvorland-West“ Tierökologische Untersuchungen / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG, Abschlussbericht, März 2015, ÖKO-LOG Freilandforschung GdbR, Trippstadt“ und dessen Überprüfung/ Fortschreibung „Artenschutzbeitrag, 27.01.2021, ÖKO-LOG Freilandforschung GdbR, Trippstadt“ wird verwiesen.

Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Die Festsetzung, die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätszeit von Fledermausarten durchzuführen, wird getroffen um Konflikte durch Störung, Tötung oder Verletzung geschützter, baumbewohnender Tierarten zu vermeiden.

Mauereidechse

Durch die Festsetzung sollen im Plangebiet vorhandene Mauereidechsen geschützt werden (siehe Begründung Ziff. A7.4)

Fledermäuse

Durch die Festsetzung sollen möglicherweise in Gebäuden oder in Bäumen befindliche Fledermäuse vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Wegführung entlang des Rheins (öffentliche Grünfläche)

Den dort befindlichen Biotopen und den Arten (Biber, Brutvögel) wird durch die Festsetzung Rechnung getragen (siehe auch Begründung zu A6.2).

A7.4 Artenschutz-Ausgleichsmaßnahmen**Mauereidechse / Vögel**

Mit den geforderten und durch den Bebauungsplan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen verbleiben keine Verbotstatbestände; § 44 BNatSchG ist nicht einschlägig. Eine Ausnahmeprüfung i.S.d. Gesetzes n. § 45 BNatSchG ist danach nicht notwendig.

Für die wertgebenden Vogelarten Turmfalke und Schleiereule sind weitere künstlichen Nisthilfen (Nistkästen) bereit zu stellen. Mit den geforderten und durch den Bebauungsplan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen verbleiben keine Verbotsstatbestände; § 44 BNatSchG ist nicht einschlägig. Eine Ausnahmeprüfung i.S.d. Gesetzes n. § 45 BNatSchG ist danach nicht notwendig.

Auf die Ausführungen in Kapitel 7 und die Anlage zum Bebauungsplan. Änderung des Bebauungsplans „Rheinvorland West“, Grenzach-Wyhlen, **Differenzbetrachtung der Umweltbelange** einschl. **Artenschutz** gem. BNatSchG, Darstellung der Änderung gegenüber dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ vom 12.4.2016, 14.02.2022, Anne Pohla, Freie Landschaftsarchitektin, Freiburg“, wird verwiesen.

A7.5 Waldausgleichsmaßnahme

Im Zuge des vorangehenden Bebauungsplanverfahrens „Rheinvorland-West“, wurde von Seiten Höheren Forstbehörde und des Landratsamtes festgestellt, dass auch Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetzes (LWaldG) betroffen ist. Die Sukzessionsfläche westlich des großen Parkplatzes, mit einem Flächenumfang von ca. 0,5 ha, ist als Wald gemäß § 2 LWaldG anzusehen. Damit die Fläche dauerhaft für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen kann, hat die Gemeinde Grenzach-Wyhlen am 9. Oktober 2015 als Trägerin der Bauleitplanung den Antrag auf Waldumwandlung gem. §§ 9 – 11 Landeswaldgesetz (LWaldG) über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Lörrach an die höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg gestellt. Die Waldumwandlungserklärung wurde am 13.01.2016 erteilt.

Als Ausgleich für die Waldfläche wird die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche „Waldausgleichsmaßnahme“ vorgesehen. Wenn Waldflächen innerhalb des Plangebiets (siehe Planeintrag) in eine andere Nutzungsart als Wald

überführt werden, sind daher innerhalb der gekennzeichneten Fläche Waldausgleichsmaßnahmen in Form einer flächenhaften Bestockung anzulegen (siehe auch Kapitel 3.4.2 „Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebiets“, Stichwort „Waldflächen“).

A7.6 Dachbegrünung

Die extensive Begrünung der Dächer verbessert in mehrfacher Weise den heutigen Zustand: als Ergänzung der naturnahen Lebensräume, zur Klimaregulation, zur Abflussverzögerung und hinsichtlich der Gestaltung. Da das Werksgelände der BASF im Wesentlichen aus einem Grundstück besteht und aktuell auf dem Gebäudebestand keine Dachbegrünung vorhanden ist, wird die Quote von 30 %, für die eine Dachbegrünung vorzusehen ist, auf die jeweils zur Genehmigung anstehende bauliche Anlage bezogen.

Die Begrünung von Flachdächern kann einen Beitrag zur Verzögerung des Niederschlagsabflusses leisten (Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf). Für große Produktionshallen ist aus statischen Gründen eine extensive Begrünung mit Substratschichten von ca. 10 cm angemessen.

Die Gewerbebauten können durch die Begrünung ihrer großflächigen Dächer besser in die Umgebung integriert werden. Insbesondere von den umgebenden Hängen aus würde sich das Erscheinungsbild des Geländes erheblich verbessern.

A7.7 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient der Schonung der nachtaktiven Insekten. Durch die nächtliche (weiße) Beleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z. B. Natriumdampflampen, LED's) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

LR 1, LR 2, LR 3: Die eingetragene Fläche Leitungsrecht „LR 1“ (Entlastungskanal), „LR 2“ (Mischwasserkanal) „LR 3“ (Regenwasserkanal) dient der Sicherung der bereits im Plangebiet vorhandenen Leitungen, zugunsten der Gemeinde Grenzach-Wyhlen.

Die eingetragene Fläche Leitungsrecht „LR4“ sichert eine bereits vorhandene Leitung. Die Leitung verläuft heute oberirdisch. Damit in der öffentlichen Grünfläche, die die Leitung zukünftig quert, die Durchgängigkeit gewahrt wird, soll auch zukünftig die Leitung oberirdisch, ab einer gewissen Höhe (4,50 m Durchfahrtshöhe Brücken) und / oder unterirdisch verlaufen.

LR 5: Die eingetragene Fläche Leitungsrecht „LR 5“ dient der Sicherung der bestehenden Gashochdruckleitung.

Die Rechte sind durch Grunddienstbarkeiten und/ oder Baulasten umzusetzen.

A9 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

A9.1 Bauliche Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „Geruchsimmissionen“ (Bauliche Anlagen für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt (z.B. Büronutzung) im Plangebiet)

Die Untersuchung der Geruchsvorbelastung ergab, dass nur geringe Spielräume für die Ansiedlung zusätzlicher geruchsemitterender Anlagen bestehen. Innerhalb des Plangebietes „Rheinvorland West“ ist mit einer Erreichung bzw. Überschreitung der einschlägigen Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL zu rechnen. Um erhebliche Geruchsbelästigungen in neuen oder wesentlich geänderten baulichen Anlagen im Plangebiet zu vermeiden, sollen diese zum aktiven Schutz vor erheblich belästigenden Geruchseinwirkungen durch Dritte verpflichtet werden. Diese Festsetzung dient auch der vollen Nutzbarkeit der auszuweisenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen für die vorgesehenen Nutzungen, in dem verhindert wird, dass innerhalb des Plangebiets neue nutzungseinschränkende Immissionsorte entstehen.

Auf die Ausführungen in Kapitel 6 „Gutachten / Untersuchungen“ und die Anlage zum Bebauungsplan „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Fachgutachten Gerüche, Luftschadstoffe, Störfallbetriebe, Projekt Nr. 2143-1, Dr.-Ing. Frank Dröschner, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 26. März 2021“, wird verwiesen.

A9.2 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung – öffentliche Grünfläche „Rheinuferzone“

Nach derzeitiger Kenntnis sind auch größere Teile des geplanten Rheinuferwegs von den Achtungsabständen betroffen. Hieraus folgt, dass der Rheinuferweg auf Höhe des Plangebiets so ausgeführt werden sollte, dass er nicht als „schutzbedürftiges Gebiet“ im Sinne von § 50 BImSchG anzusehen ist. Es sollte in diesem Bereich folglich lediglich eine Wegeverbindung darstellen und keine Aufenthaltssanreize in Form von Freizeitnutzungen (Sitzgelegenheiten, Rasenflächen, Spielplätze oder Aussichtstellen) bieten. In diesem Fall ist der vom Achtungsabstand betroffene Teil des geplanten Rheinuferwegs nicht als ein „öffentlich genutztes Gebiet“ oder ein „Freizeitgebiet“ im Sinne der KAS-18 anzusehen und somit nicht als „schutzbedürftiges Gebiet“ im Sinne von § 50 BImSchG anzusehen. Auch im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Rheinallee“ ist darauf zu achten, siehe Begründung zu Ziff. A1.3.

Die Festsetzung dient somit der vorbeugenden Konfliktbewältigung (siehe „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF,

Projekt Nr. 2143-3, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 28. März 2021“.)

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzbindung

Gemäß Bewertungsschema zum Landschaftsbild (siehe Umweltbericht vom 23.03.2015, S. 10, 11) besitzt das Plangebiet eine geringe bis sehr geringe landschaftliche Qualität. Die Gehölzstrukturen entlang des Rheins und der Köchlinstraße sind die wertvollsten Elemente. Durch die festgesetzten Pflanzbindungen werden die wertvollen Strukturen gesichert. Die Baumgruppen um die ehemalige Kantine sind ebenfalls wertvoll, können aber nur innerhalb des Geländes oder von einem erhöhten Betrachterstandpunkt aus wahrgenommen werden. Der hochwertige Abschnitt des Grünstreifens entlang der Köchlinstraße und die Grünfläche mit hochwertigem Baum- und Gehölzbestand südlich der ehemaligen Kantine bleiben überwiegend erhalten.

pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Bäume dienen der Gestaltung des Ortsbids und binden die Bebauung optisch in die Landschaft ein. Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Tiere erfüllt. Der Baumbestand entlang der Köchlinstraße ist eine wertvolle Grünstruktur, weil die Bäume den Blick auf das großflächige Industrie- und Gewerbeareal zumindest teilweise verdecken und auf das Erscheinungsbild der Straße positiv wirken. Durch die Festsetzung werden die im Plangebiet vorhanden Bäume weitestgehend gesichert.

pb 2 Pflanzbindung – Gehölzbestand

Der hochwertige Abschnitt des Grünstreifens entlang der Köchlinstraße wird durch die Pflanzbindung gesichert.

Gehölze dienen der Funktionen der Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und bieten Tieren einen Lebensraum. Insbesondere entlang des äußeren, exponierten Gebietsrandes dienen sie durch die Eingrünung der Bebauung der Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild. Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um seine Krone zu entwickeln und die genannten Funktionen zu erfüllen. Daher sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu schützen.

A10.2 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

pz 1 Pflanzzwang – Einzelbäume

Bäume dienen der Gestaltung des Ortsbilds und binden die Bebauung optisch in die Landschaft ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Für die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang der B 34 neu wurde die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass ein Mindestabstand von 5 m für Sträucher und für Bäume von 8 m einzuhalten ist. (Diese Vorgabe wurde im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. Straßenwesen und Verkehr, übermittelt.)

pz 2 Pflanzzwang – Eingrünung „Nord“

Mit dieser Festsetzung soll ein dichter Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden. Gleichzeitig hat die Festsetzung ökologische Funktionen.

pz 3 Pflanzzwang – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Durch die Verschattung von befestigten Flächen mit Bäumen wird die unmittelbare Umgebungstemperatur gesenkt und somit ein Beitrag zur Verbesserung des Bereichsklimas geleistet. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Die Festsetzung dient zudem der Eingriffsminderung.

pz 4 Pflanzzwang – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an der bestehenden und angrenzenden vorhandenen gewerblichen Bebauung.

Dachdeckung

Siehe Begründung Ziff. A7.6 „Dachbegrünung“. Darüberhinausgehende Regelungen hinsichtlich der Dachdeckung sind städtebaulich nicht erforderlich.

Solaranlagen

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für Solarkollektoren und Photovoltaikmodule ist aus gestalterischen und ökologischen Gründen sinnvoll.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr ortsbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden.

Die Ortsrandlage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und nicht durch in Augenschein fallenden Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Auch soll die von der Ortslage einsehbare Fläche nicht durch einen Wildwuchs von Werbeanlagen in Erscheinung treten.

Auch eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der B 34 Neu und auf der Bahnlinie soll durch die Festsetzung vermieden werden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**B3.1 Einfriedungen**

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Das Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 32,3 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen (* Endzustand, ohne Fläche bedingte Festsetzung [I.]):

Fläche eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE):	ca. 63.785 m ²	20%
davon überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 45.220 m ²	
Fläche Gewerbegebiet (GE):	ca. 27.090 m ²	8%
davon überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 20.700 m ²	
Fläche eingeschränktes Industriegebiet (GIE)*:	ca. 165.504 m ²	51%
davon überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 117.910 m ²	
Gewerbliche Baufläche (GEE+GE+GIE) insgesamt:	ca. 256.379 m ²	
Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) insgesamt:	ca. 183.860 m ²	
Zulässige Grundfläche bei GRZ 0.8:	ca. 205.103 m ²	

Öffentliche Grünfläche:	ca. 52.104 m ²	16 %
Private Grünfläche:	ca. 14.639 m ²	5 %
Plangebiet insgesamt:	ca. 323.122 m ²	100 %

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Eigentum der BASF Grenzach GmbH. Entlang des Rheins gehören zwei Flurstücke dem Land Baden-Württemberg. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellungen werden bodenordnerische Maßnahmen notwendig. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen und die BASF Grenzach GmbH schließen vor Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag. Regelungen zu verschiedenen Kostenfaktoren und deren Verteilung, die zeitliche Umsetzung sowie über weitergehende Aufgaben, zwischen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen und der BASF Grenzach GmbH sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Firma BASF, als Eigentümer der überwiegenden Flächen im Plangebiet, erhält durch den Bebauungsplan für die Zukunft Planungssicherheit und kann die industrielle Nutzung weiterentwickeln.

Das industriell vorgeprägte Gebiet bietet die Möglichkeit zur Ansiedlung von Firmen die den attraktiven Wirtschaftsstandort der Gemeinde Grenzach-Wyhlen nachhaltig stärken. Eine zukunftsfähige, industrielle und gewerbliche Nutzungsstruktur kann geschaffen werden.

Neben den Zukunftschancen durch hochwertige Arbeitsplätze ist ein positiver Effekt auf Handwerk und Wirtschaft zu erwarten.

Der Gemeinde Grenzach-Wyhlen eröffnet der Bebauungsplan die Chance den Wohnort Grenzach zum Rhein hin zu öffnen und eine Vernetzung und Anbindung zwischen Rhein und Ortskern zu schaffen.

Grenzach-Wyhlen, den

.....
Dr. Tobias Benz,
Bürgermeister

13

Anhang: Differenzbetrachtung der Umweltbelange einschl. Artenschutz gem. BNatSchG

Änderung des Bebauungsplans „Rheinvorland West“, Grenzach-Wyhlen, Differenzbetrachtung der Umweltbelange einschl. Artenschutz gem. BNatSchG, Darstellung der Änderung gegenüber dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Rheinvorland-West“ vom 12.4.2016, 14.02.2022, Anne Pohla, Freie Landschaftsarchitektin, Freiburg (Artenschutzbeitrag, 27.01.2021, ÖKO-LOG Freilandforschung GdbR, Trippstadt)