



**Beschlussvorlage Nr. 416/2015**

Amt / Abteilung:	Bauamt	Aktenzeichen:	621.41-79
Sachbearbeiter / in:	Räpple, Hermann	Datum:	23.11.2015

Gremium	TOP	Sitzungs-termin	Nr.:	öff./nicht öff.	Vorberatung / Beschluss	Info
Gemeinderat		15.12.2015		Ö	BESCHLUSSFASSUNG	

**Bebauungsplan "Rheinvorland West"**

**A. Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit entsprechend Spalte 4 (Beschlussempfehlung) der **Anlage zu**.
2. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf vom 15.12.2015 und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 15.12.2015, jeweils mit Begründung vom 15.12.2015 einschließlich des Umweltberichts vom 23.3.2015, geändert am 5.11.2015 und die Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften.
3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

**B. Finanzielle Auswirkungen:**

JA  NEIN

Gesamtkosten: \_\_\_\_\_ Euro

HH-Mittel stehen zur Verfügung: \_\_\_\_\_ Kosten-  
stello. 41006100 An-  
satz: \_\_\_\_\_ Euro

Anmerkungen:

**C. Begründung:**

**Sachverhalt / Begründung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat am 19.03.2013 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Rheinvorland-West“ einen Bebauungsplan sowie Örtliche Bauvorschriften aufzustellen und die nötigen Verfahrensschritte durchzuführen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom 15.05.2015 – 29.05.2015 statt. Am 19.05.2015 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 21.04.2015 – 05.06.2015. Am 19.05.2015 wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben, in einem gemeinsamen Erörterungstermin den Sachstand zu erläutern.

Durch die während der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde die Planung entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung (Spalte 3 der Anlage) geändert bzw. ergänzt. Der Bebauungsplanvorentwurf vom 28.04.2015 und der Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 28.04.2015 jeweils mit Begründung vom 28.04.2015 einschließlich des Umweltberichts wurden zum Entwurf vom 15.12.2015 fortgeschrieben.

Im Bebauungsplanverfahren wurde der vorhandene Bestand an gewerblichen Anlagen im Gebiet umfassend erhoben. Die durch die frühzeitige Unterrichtung erlangten Erkenntnisse und Informationen waren hierzu nicht ausreichend. Daher wurde in einem Fachgutachten „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan „Rheinvorland West“, Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 1692-3, 6. Oktober 2015 / Rev. 1: 10. Oktober 2015, Ing.- Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen“ in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 54.1 die Genehmigungslage sowie aktuelle Erkenntnisse zu den für die bestehenden Anlagen einzuhaltenden Vorsorgeabständen (Achtungsabstände) entsprechend § 50 BImSchG dokumentiert.

Die Grundkonzeption der Planung hinsichtlich Nutzung, Grünstruktur und Bebauung wird beibehalten.

#### NUTZUNG:

- Das Areal soll weiterhin, seiner Vorprägung entsprechend, gewerblich und industriell genutzt werden.
- Die Nutzungsuntergliederung des Plangebiets in eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Industriegebiet (GIE) erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen nachbarschaftlichen Nutzung und der tatsächlichen Nutzung im Plangebiet.
- An den Planrändern, Richtung Norden, in der Nachbarschaft von schützenswerter Nutzung (Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Bürgerhaus, Sporthalle), wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Zum Rhein, als auch zu den westlich und östlich liegenden Nachbarschaften, wird ein Gewerbegebiet als Festsetzung vorgeschlagen. Im Innenbereich, als auch im südwestlichen Plangebietsbereich, wird ein eingeschränktes Industriegebiet GIE, festgesetzt.
- Bestandsschutz

#### GRÜNSTRUKTUR:

- Die Rheinuferzone wird als öffentliche Grünfläche mit einem öffentlich geführten Fuß- und Radweg (Rheinuferweg) geplant.
- Die Eingrünung des Gebiets zur Ortslage erfolgt durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit entsprechenden Pflanzzwängen und Pflanzbindungen.
- Eine Grünzone am östlichen Gebietsrand vervollständigt die Grünkonzeption. Eine vom Rheinufer bis zur Köchlinstraße durchgehende öffentliche Grünfläche, mit einem öffentlich geführten Fuß- und Radweg wird hier vorgesehen. Damit soll eine durchgängige und qualitätvolle Verbindung geschaffen und die Wohnnutzung zwischen Ir-gastraße und Rheinallee geschützt werden. Die vorhandenen Gebäude an der Rheinallee werden berücksichtigt.
- Innerhalb des Plangebietes werden zudem die als hochwertig bewerteten Grünstrukturen weitestgehend durch Pflanzbindungen berücksichtigt.

**BEBAUUNG:**

- Die nach dem Rückbau vorhandenen Gebäude finden sich in der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und
- der Festsetzung der Gebäudehöhen (10 m, 12 m, 15 m, 25 m u. z.T. 45 m) wieder. Hier wird die Vorprägung des Plangebiets auch durch die nachbarschaftlich vorhandene industrielle Nutzung und bauliche Struktur berücksichtigt.
- Bei Bedarf kann eine innere Erschließung soweit betrieblich benötigt, eigenständig erstellt werden.

**Anlagen:**

Anlage(n):

- Bebauungsplanentwurf und Entwurf der Örtliche Bauvorschriften „Rheinvorland-West“ bestehend aus:
  - Rechtsplan vom 15.12.2015
  - Textteil vom 15.12.2015 und der Begründung 15.12.2015 einschließlich Umweltbericht 23.3.2015, geändert 5.11.2015
- Anlagen zum Bebauungsplanentwurf:
  - Abwägungstabelle zu den eingegangene Stellungnahme der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Rheinvorland-West“ Vorentwurf vom 28.04.2015
  - Tierökologische Untersuchungen / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG, Abschlussbericht, März 2015, ÖKO-LOG Freilandforschung GdbR, Trippstadt
  - Schalltechnische Untersuchung, Projekt Nr. 1692-2, 20. März 2015 / 6. Oktober 2015, Ing.-Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen
  - Fachgutachten Gerüche, Luftschadstoffe, Störfallbetriebe, Projekt Nr. 1692-1, 19. März 2015 / 6. Oktober 2015, Ing.-Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen
  - Bestandsaufnahme Genehmigungslage BASF, Projekt Nr. 1692-3, 6. Oktober 2015 / Rev. 1: 10. Oktober 2015, Ing.-Büro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen
  - Verkehrsgutachten, Praxl + Partner, Beratende Ingenieure GmbH, Filderstadt, den 26.03.2015 / ergänzt 12.08.2015
  - Gewerbeflächenentwicklung Grenzach-Wyhlen, Dr. Donato Acocella, Stadt und Regionalentwicklung, Lörrach / Dortmund / Nürnberg, 15.12.2014
  - Gutachten Nr.: STG\_0032\_05\_2013 –öffentliche Fassung- auf Basis des Leitfadens KAS-18 zur Analyse und Bewertung von potenziellen Einwirkungsszenarien, ausgehend von Anlagen der Betreiber BASF Grenzach GmbH, DSM Nutritional Products GmbH, Pentol GmbH, Zimmermann Sonderabfallentsorgung GmbH & Co KG. Erstellt im Auftrag der Gemeinde Grenzach-Wyhlen durch Dr. H. Spangenberg, Dr. H. Spangenberg, Gesellschaft für Anlagen – und Betriebssicherheit mbH, 67098 Bad Dürkheim, Bad Dürkheim, Oktober 2013

Grenzach-Wyhlen, den 23. November 2015

Gez. Räßple  
Sachbearbeiter

Gez. Neuhöfer-Avdic  
Amtsleiterin

Dr. Benz  
Bürgermeister

