

INHALT

1	ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE	2
2	LAGE DES PLANGEBIETS UND BESTANDSNUTZUNG	2
3	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Fachplanung	5
4	VERFAHREN	6
4.1	Bebauungsplanverfahren	6
4.2	Flächennutzungsplanverfahren	7
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise	10
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5	Nebenanlagen und Stellplätze	11
5.6	Grünordnerische Maßnahmen	11
5.7	Bedingtes Baurecht	12
6	ERSCHLIESSUNG	13
7	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	13
8	BRANDSCHUTZ	13
9	KAMPFMITTEL	13
10	IMMISSIONSSCHUTZ	14
10.1	Lärmimmissionen	14
10.2	Staubimmissionen	14
11	KENNZIFFERN	15
12	KOSTEN	15
13	UMLEGUNG	15
14	KLIMASCHUTZ	15
15	UMWELTBERICHT	16

1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE

Im Rahmen des Integrierten Rheinprogramms (IRP) kommt die Verarbeitung von Kies aus den Flächen des Integrierten Rheinprogramms auch im Kieswerk in Neuenburg-Grißheim in Betracht. Unabhängig davon ist es erforderlich, dass die derzeit dort ansässige Firma Karl Strohmaier GmbH Kies- und Betonwerke die Durchsatzleistung ihres Kieswerks auf 1 Million Tonnen pro Jahr erhöht. Damit verfolgt der Betreiber das Ziel, den steigenden Anforderungen an Leistungsfähigkeit, Effizienz und Innovationsfähigkeit im Bereich Kiesabbau und -verarbeitung gerecht zu werden, um somit auch weiterhin wettbewerbsfähig bleiben zu können.

Jede Gewinnung von Bodenschätzen -wie hier der Kiesabbau an der Stelle des Kiesvorkommens- ist eine naturgemäß ortsgebundene Nutzung und daher im Außenbereich bauplanungsrechtlich als privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 BauGB grundsätzlich zulässig. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um die Verwertung von Fremdkies handelt, fällt diese Nutzung, anders als der direkt vor Ort gewonnene Kies nicht mehr unter den Begriff der Privilegierung, sondern ist als gewerbliche Nutzung zu sehen, die ohne planungsrechtliche Grundlage im Außenbereich unzulässig wäre.

Die Stadt Neuenburg am Rhein unterstützt das Vorhaben des ortsansässigen Betriebes, da dadurch zumindest die Möglichkeit eröffnet wird, dass der im Rahmen des integrierten Rheinprogramms durch die Auskiesung des sog. 90 m Streifens gewonnene Kies immer noch relativ ortsnah verarbeitet werden kann.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verarbeitung von Fremdkies im Kieswerk Neuenburg-Grißheim geschaffen werden. Gleichwohl ist von Seiten der Stadt Neuenburg am Rhein gewünscht, dass die Nutzung des Kiesabbaugeländes bauplanungsrechtlich an die Fremdkiesnutzung durch das IRP gebunden ist.

Mit der Planung werden nach gegenwärtiger Sicht insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Verarbeitung von Fremdkies
- Ermöglichung der geplanten Nutzungen bis zu einem bestimmten Umstand (sog. Bedingtes Baurecht)
- Nachhaltige Sicherung des Betriebes und der Arbeitsplätze
- Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit
- Flexible Anpassung an wachsende Anforderungen
- Bewältigung von potenziellen Nutzungskonflikten
- Beachtung grünordnerischer und ökologischer Belange

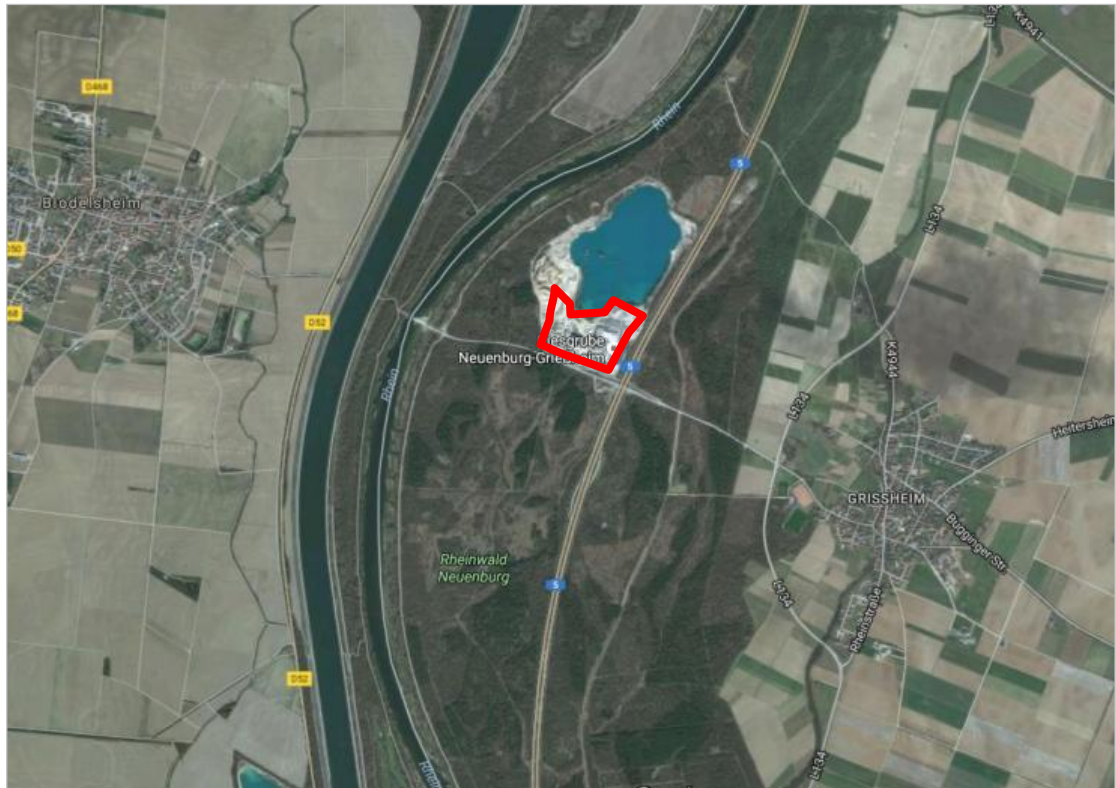
2 LAGE DES PLANGEBIETS UND BESTANDSNUTZUNG

Das Betriebsgelände der Firma *Karl Strohmaier GmbH Kies- und Betonwerke* liegt ca. 1.800 m westlich von Grißheim und ca. 500 m östlich des Rheins (vgl. folgende Abbildung).

Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt von Süden über die Zollstraße, welche wiederum an die L134 angeschlossen ist.

Die Umgebung ist weitgehend bewaldet oder wird landwirtschaftlich genutzt. Die nächstgelegene Wohnnutzung, ein ehemaliges Rheinwärterhaus, befindet sich ca.

1.300 m nördlich des Kieswerks. Weitere Wohnbebauungen befinden sich ca. 1.100 m östlich (Grißheim) und ca. 1.200 m westlich (Blodelsheim).



Luftbild (Quelle: Google Earth; Stand Oktober 2019)

Auf dem Betriebsgelände werden u. a. folgende bauliche Anlagen betrieben:

- ein Kieswerk (Anlage zur Kiesgewinnung)
- eine Splittanlage
- eine Rundkiesanlage
- eine Anlage zur Herstellung von Betonsteinen (Betonwerk)
- eine Anlage zur Herstellung von Transportbeton
- eine Anlage zur Herstellung von Pflastersteinen
- eine Werkstankstelle
- Lagerflächen für Kies und Sand
- Lagerflächen für Produkte des kiesverarbeitenden Gewerbes

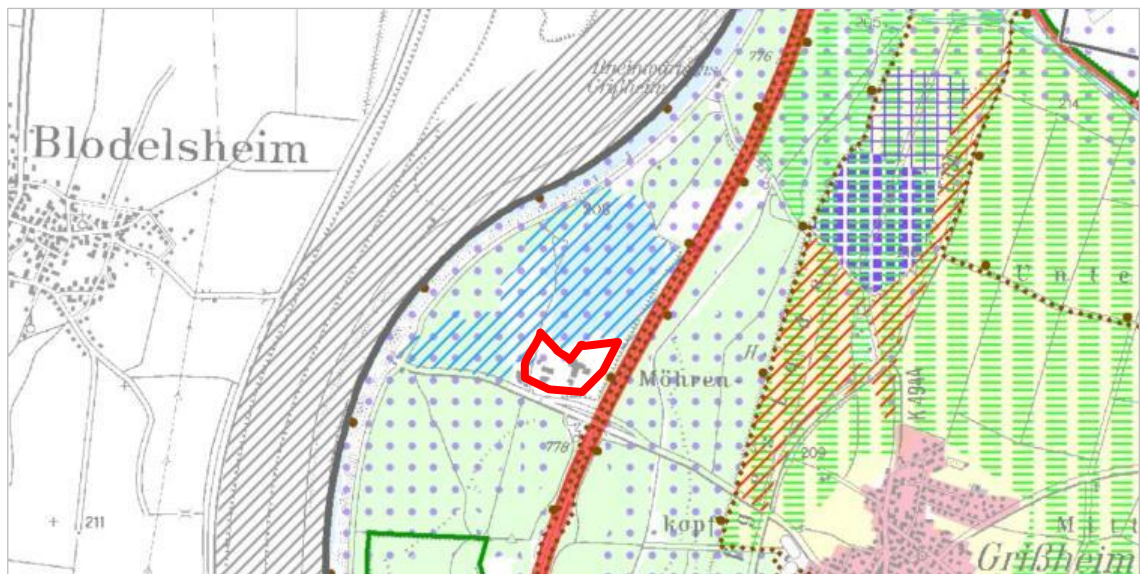
Der ca. 15,73 ha große Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 4938/1, 4938/6, 4938/12, 4938/15. 4944, 4944/4 und 4944/5.

3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Regionalplan

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinden und Städte die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Für den Bereich der Stadt Neuenburg am Rhein sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Dieser trifft für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine Aussagen bzw. stellt lediglich eine weiße Fläche dar. Dementsprechend liegen keine regionalplanerischen Konflikte vor.



Ausschnitt rechtswirksamer Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein von 2017 (ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein aus dem Jahr 1999 stellt für den Änderungsbereich südlich des Baggersees lediglich eine Bestandsdarstellung (Gewerbefläche „bestehendes, standortgebundenes Kiesgewerbe Betriebsgelände Fa. Strohmaier“) ohne planerische Wirkung dar. Ebenso werden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch angrenzend und darüber hinaus östlich, südlich und westlich Waldflächen dargestellt. Nördlich ragen Teilbereiche der Fläche für Abgrabungen in den Planbereich (vgl. folgende Abbildung).

Des Weiteren befindet sich ein Umspannwerk innerhalb des Plangebietes. Östlich grenzt die Bundesautobahn A5 an, welche als Verkehrsfläche dargestellt ist.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (1999) der Stadt Neuenburg am Rhein (ohne Maßstab)

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für den Planbereich vier Sondergebiete vor. Damit ist dieser nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. Im Parallelverfahren wurde deshalb bereits von Seiten der Stadt Neuenburg am Rhein eine Flächennutzungsplanänderung in die Wege geleitet. Hier ist vorgesehen, das Plangebiet vollständig als Sonderbaufläche für ein Kieswerk bzw. für Lagerplätze darzustellen. Geplant ist ein Feststellungsbeschluss am 02.12.2019.

3.3 Fachplanung

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.07.2015 dem Antrag auf wasserrechtliche Planfeststellung zur Änderung bzw. Erweiterung des Kiesabbaus, der die Fremdkiesverwertung beinhaltet, grundsätzlich zugestimmt. Die Ortschaftsräte in Grißheim und Steinenstadt haben diesem Antrag ebenfalls zugestimmt. Eine Genehmigung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten steht jedoch noch aus.

4 VERFAHREN

4.1 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

21.03.2016 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kieswerk Grißheim“ gem. § 2 (1) BauGB.

31.10.2016 Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Kieswerk Grißheim“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

19.12.2016 - 03.02.2017 Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Anschreiben vom 19.12.2016 mit Frist bis 03.02.2017 Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

10.04.2017 Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Kieswerk Grißheim“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

08.05.2017 - 14.06.2017 Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben vom 08.05.2017 mit Frist bis 14.06.2017 Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

—·—·— Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Kieswerk Grißheim“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4.2 Flächennutzungsplanverfahren

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren findet die 8. punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Kieswerk Grißheim“ statt.

21.03.2016	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
31.10.2016	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
19.12.2016 - 03.02.2017	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 19.12.2016 mit Frist bis 03.02.2017	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
10.04.2017	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
08.05.2017 - 14.06.2017	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 08.05.2017 mit Frist bis 14.06.2017	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
—:—:—	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 6 BauGB.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung werden als Art der geplanten Nutzung die vier Sondergebiete „SO1 Kies- und Betonwerk“, „SO2 Werkstatt, Verwaltung und Parkplatz“, „SO3 Lagerplatz für Kies und Sand“ und „SO4 Lagerplatz für Produkte des kiesverarbeitenden Gewerbes“ festgesetzt. Die Festsetzung des Gebietes als Sondergebiet (SO) wurde gewählt, da sich das Gebiet deutlich von den sonstigen Gewerbegebieten (GE) bzw. Industriegebieten (GI) unterscheidet und über typische Nutzung von anderen Baugebieten nach BauNVO hinausgeht. Außerdem ist es nur mit einem Sondergebiet möglich, die Nutzung auf das bereits vorhandene Kiesgewerbe zu beschränken. Dies ergibt sich aus der Eigenart der geplanten Nutzung und der Beschränkung der Nutzungen.

Folgende Nutzungen sind im Sondergebiet „SO1 Kies- und Betonwerk“ zulässig:

1. Betriebsgebäude des Kies- und Betonwerkbetriebs
2. Anlagen zur Herstellung von Betonsteinen
3. Anlagen zur Herstellung von Transportbeton
4. Lagerhallen, Lagerflächen und Silos
5. Produktionshallen
6. Werkshallen und Werkstätten
7. Bürogebäude
8. Werkstankstelle
9. Werksstellplätze
10. alle betriebsbedingt erforderlichen Nebenanlagen bzw. -räume wie z.B. Sanitäranlagen, Aufenthaltsräume, Umkleideräume, Treppenhäuser etc.

Diese Liste entspricht den bereits heute bestehenden baulichen Anlagen. Bei jeder baulichen Anlage darf der Bezug zum Kieswerk nicht fehlen. So kann ausgeschlossen werden, dass Fremdnutzungen, wie z.B. Bürogebäude oder Tankstellen anderer Firmen als dem Kieswerkbetrieb, zulässig sind.

Aufgrund der bestehenden sog. Betriebsleiterwohnungen im Sondergebiet „SO2 Werkstatt, Verwaltung und Parkplatz“ werden hier zudem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Kieswerkbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Da in diesem Bereich derzeit zudem eine Werkstatt, ein Betriebsgebäude und mehrere Werksstellplätze existieren, jedoch keine Anlagen zur Herstellung von Betonsteinen oder Transportbeton, Tankstellen, Produktionshallen oder Silos, werden diese nicht wie im „SO1 Kies- und Betonwerk“ unter den zulässigen baulichen Anlagen aufgelistet.

Die nordöstlich und nordwestlich an das Werksgelände angrenzenden Lagerplätze bzw. Halden wurden als Sondergebiet „SO3 Lagerplatz für Kies und Sand“ in den Geltungsbereich aufgenommen und als solche festgesetzt. Der östliche Lagerplatz wird zwar zunächst als temporäre Nassabbaufäche genutzt, kann zukünftig aber auch als Lagerplatz für Schlämmsande und Kiese aus dem Integrierten Rheinprogramm dienen. Auf dem westlichen Lagerplatz (Flst.Nr. 4944) soll ebenfalls Schlämmsand, der bei der Aufbereitung von IRP-Kies anfällt, gelagert werden. Das Areal des westlichen Lagerplatzes wird während der Betriebszeit des Kieswerkes nach und nach verfüllt und nach Abschluss der Verfüllung rekultiviert. Um ausrei-

chend Platz für den anfallenden Waschschlamm (min. 300.000 m³) zu bieten, wird die Fläche nach Auskiesung bis auf Geländeniveau verfüllt und anschließend mit Sand- und Keshäufen bzw. -flächen unterschiedlicher Korngrößen strukturiert gestaltet. Langfristig wird hier eine Sukzession zu Gebüsch trockenwarmer Standorte stattfinden.

Ebenso wurden die Lagerplätze, die der Lagerung von Produkten des kiesverarbeitenden Gewerbes dienen, mit in den Geltungsbereich aufgenommen und als solche unter Sondergebiet „SO4 Lagerplatz für Produkte des kiesverarbeitenden Gewerbes“ festgesetzt. Auch diese Lagerplätze bestehen bereits und werden derzeit für Veredelungsprodukte wie Beton- und Pflastersteine, Betonteile etc. genutzt.

Werksstellplätze sind betriebsbedingt in allen vier Sondergebieten zulässig.

Die Nutzung der Sondergebiete wird auf die Eigenkiesverarbeitung und die Verarbeitung von Fremdkies, der ausschließlich aus dem integrierten Rheinprogramm der Abschnitte I bis V (Weil bis Breisach) zugeführt wird, beschränkt. Vor allem aus ökologischen Gründen ist beabsichtigt, Kies aus dem IRP-Abschnitt Neuenburg möglichst abbaunah einer Verwertung zuzuführen. Daher soll dem ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit eröffnet werden, Fremdkies aus diesem Bereich annehmen zu können. Um eine betrieblich reibungsfreie und kontinuierliche Zufuhr mit Kies zu gewährleisten, ist jedoch eine Zufuhr von Fremdkies aus weiteren abbaunah gelegenen IRP-Abschnitten außerhalb der Gemarkung Neuenburg nicht völlig auszuschließen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

In den Sondergebieten SO1 und SO2 ist eine GRZ von maximal 0,5 zulässig. Darüber hinaus kann gemäß § 19 (4) BauNVO die GRZ im Sondergebiet SO1 bis zu einem Wert von 0,8 und im Sondergebiet SO2 bis zu einem Wert von 1,0 durch Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen, Hofflächen und Nebenanlagen überschritten werden, um dem Kieswerkbetreiber über den derzeitigen baulichen Bestand hinaus ein größtmögliches Maß an Entwicklungsspielraum auf dem bereits bebauten Firmengelände bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Zudem wird damit dem Kieswerkbetreiber die Möglichkeit eingeräumt, insbesondere Lagerflächen auf einer möglichst trockenen und großflächigen Bodenplatte zu realisieren.

Aufgrund der Nutzung des Sondergebietes SO3 als Lagerplatz für Sand und Kies bzw. als Halde wird eine GRZ von 0,1 festgesetzt. Der Anteil an versiegelter Fläche beschränkt sich hier insbesondere auf temporäre Anlagen, die für die Lagerung und den Transport von Kies, wie z.B. Schüttgutboxen oder Förderbänder entstehen.

Im Sondergebiet SO4 ist eine GRZ von 1,0 zulässig. Dieser sehr hohe Grad an Versiegelung entspricht der derzeitigen Nutzung dieser genau abgegrenzten Bereiche als Lagerplatz für fertige Produkte des kiesverarbeitenden Gewerbes.

Grundsätzlich ist das Maß der Versiegelung auf das unbedingt Nötigste zu reduzieren. Entsprechend sind Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen, soweit es die betrieblichen Abläufe zulassen, mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Rasenfuge etc.) anzulegen. Dies gilt aufgrund der potenziellen Grundwassergefährdung nicht für Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden. Ebenso gilt dies grundsätzlich nicht für Flächen, auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Eine weitere Ausnahme gilt für Hauptfahrwege, welche aufgrund der Empfehlung des Gutachtens (Prognose der Staubemissionen und -immissionen vom Ingenieurbüro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG) nicht mit wasserdurchlässigen Belägen aus-

gebaut werden müssen, damit beispielsweise durch Schotterwege kein zusätzlicher Staub im Plangebiet erzeugt wird (vgl. Kapitel 10.2).

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximale Gebäudehöhe, welche definiert ist durch den obersten Punkt des Gebäudes, begrenzt.

Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf Normal Null (NN). Auf diese Weise wird eine Höhenentwicklung sichergestellt, die unabhängig von Abgrabungen oder Aufschüttungen bestehen bleibt. Das bestehende Gelände liegt zwischen ca. 203,50 m ü. NN im Nordosten und ca. 207,50 m ü. NN im Westen (vgl. Höhenkoten auf der Planzeichnung). Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Baufenster liegt bei 220 m ü. NN, wodurch entsprechend dem bestehenden Gelände die baulichen Anlagen bis zu ca. 16,5 m in Erscheinung treten können.

Auf der Planzeichnung werden drei Teilbereiche des Baufensters mit einer gesonderten Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. In diesen abgegrenzten Bereichen bestehen insbesondere die wesentlich höheren Silos sowie die Rundkiesaufbereitungsanlagen. Hier wird eine maximale Gebäudehöhe von 235 m ü. NN festgesetzt. Das entspricht derzeit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 31,5 m über dem natürlichen Gelände.

Nach § 2 (1) LBO sind Aufschüttungen und Lagerplätze bauliche Anlagen. Die Höhe dieser baulichen Anlagen in den Sondergebieten SO3 „Lagerplatz für Kies“ und SO4 „Lagerplatz für Produkte des kiesverarbeitenden Gewerbes“ wurde analog zu den baulichen Anlagen der Sondergebiete SO1 und SO2 ebenfalls auf maximal 220 m ü. NN beschränkt.

Darüber hinaus kann im gesamten Baufenster die maximale Gebäudehöhe bis zu 235 m ü. NN überschritten werden, soweit es sich um betriebsnotwendige und untergeordnete Anlagen des Kieswerks wie Schornsteine, Aufzugstürme, Lüftungen etc. handelt. Auch zur Unterbringung von notwendigen technischen Anlagen sowie von Sonnenkollektoren dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen geringfügig (bis zu 1 m) überschritten werden. Dies dient dazu dem Kieswerkbetreiber einen möglichst großen Spielraum an Entwicklungsmöglichkeiten im bereits bebauten Plangebiet zu geben.

5.3 Bauweise

Es wurde die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Definiert ist diese als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit werden die für Lagerhallen von Kieswerken typischen Gebäudelängen ermöglicht.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Baufenster definiert. Dieses wurde so großzügig auf den Sondergebietsflächen angeordnet, dass bauliche Anlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten haben. Hintergrund ist hier die für einen Kieswerkbetrieb typische Situation, dass in der Vergangenheit betriebsbedingt immer wieder das Werksgelände umorganisiert werden musste und heute noch Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten benötigt werden. Mit dem festgesetzten Baufenster können so die notwendigen Spielräume bei der Grundstücksaufteilung und der Gebäudeorganisation eingeräumt werden.

Ein Mindestabstand von 2,50 m zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen wurde jedoch grundsätzlich berücksichtigt. Ebenso wurden die Baugrenzen so zeichnerisch festgesetzt, dass in dem Bereich, in dem Baugrenzen auf Bestandsgebäude treffen, immer eine Pufferzone von 5 m zwischen Bestandsgebäude und Baugrenze besteht.

Damit wird dem Kieswerkbetreiber ein gewisser Entwicklungsspielraum ermöglicht, der den im Kapitel 1 definierten Planungszielen entspricht.

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass für die betriebliche Organisation ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten bleiben und dennoch eine städtebauliche Ordnung sichergestellt werden kann.

5.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Um größtmögliche Flexibilität der Betriebsabläufe zu gewährleisten, sind zudem Nebenanlagen, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, Lagerflächen und Werkstellplätze in den gesamten Sondergebieten und damit auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

Der Grund ist der durch den Fremdkies zu erwartende steigende und insgesamt hohe Bedarf an Betriebsflächen (Lagerflächen, Aufschüttungen, Stellplätze, Werkshof etc.). Dabei handelt es sich ausschließlich um nicht hochbauliche Anlagen.

Stellplätze werden nicht gesondert zeichnerisch festgesetzt und können damit flexibel gestaltet und angeordnet werden. Dies dient dem betriebsbedingten Ablauf eines Kieswerks.

5.6 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Erarbeitung des Umweltberichts und der grünordnerischen Maßnahmen wurde das Landschaftsplanungsbüro *Gaede und Gilcher Partnerschaftsgesellschaft* aus Freiburg beauftragt. Hinsichtlich der Bewertung der einzelnen Schutzgüter und einer detaillierten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird auf den Umweltbericht inklusive Anlagen verwiesen.

Entsprechend den Angaben im Umweltbericht ist kein Ausgleich zu erbringen, da der Bebauungsplan im Wesentlichen ein bestehendes Kies- und Betonwerk bauplanungsrechtlich sichert.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten bzw. nicht zuletzt unter dem Aspekt des Fledermausschutzes sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen, die nach unten leuchten, bei Neubau von Beleuchtungsanlagen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. LED-Leuchten).

Die oberirdischen Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen, soweit es die betrieblichen Abläufe zulassen, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag anzulegen (z. B. Schotterterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Fugen etc.). Damit kann das Oberflächenwasser direkt dem Grundwasserkörper wieder zugeführt werden. Den Aspekten des Wasserschutzes wird damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Flächen, von denen eine erhebliche Belastung des Niederschlagswassers ausgehen kann (z.B. Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden), sind wasserundurchlässig zu gestalten, um das Grundwasser vor wassergefährdenden Stoffen zu schützen.

Ebenso sind aufgrund der Empfehlung im Gutachten -Prognose der Staubemissionen und -immissionen- die Hauptfahrwege nicht wasserdurchlässig zu gestalten. Damit soll vermieden werden, dass durch unbefestigte Hauptfahrwege zusätzlicher Staub von z.B. Schottersteinen erzeugt wird (vgl. Kapitel 10.2).

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens und auch des Grundwassers durch Ausschwemmungen zu befürchten ist.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes die Gehölzstrukturen innerhalb der im zeichnerischen Teil unter „F1“ (ca. 3.028 m²) und „F2“ (ca. 972 m²) bezeichneten Flächen durch Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert, sodass der vorhandene Bestand an Gehölzen und sonstiger Vegetation erhalten und in seiner Entwicklung weitgehend ungestört bleibt.

Bei Eingriffen in Gehölzbestände sind, entsprechend den Ausführungen des Umweltberichts, mindestens drei Gehölze pro 5 m² Eingriffsfläche neu zu pflanzen.

Darüber hinaus werden im Umweltbericht sog. CEF-Maßnahmen empfohlen. Diese werden in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Da diese Inhalte bauplanungsrechtlich nicht festsetzbar sind, sind diese Maßnahmen vertraglich zu sichern.

5.7 Bedingtes Baurecht

Bei einer Kapazität der Kiesaufbereitung von max. 425.000 m³ pro Jahr erfolgt der Kiesabbau aus dem Baggersee bis Ende 2023. Die Möglichkeit, durch das IRP Fremdkies zu verarbeiten, besteht ebenso voraussichtlich nur bis zum Jahr 2024. Die Nutzung des Kieswerkgeländes (zumindest für die potentielle Fremdkiesnutzung) ist demnach auf absehbare Zeit begrenzt.

Aus diesem Grunde und in diesem besonderen Fall wird gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die Nutzung der Planfläche als Sondergebiete „SO1 Kies- und Betonwerk“, SO2 „Werkstatt, Verwaltung und Parkplatz“, SO3 „Lagerplatz für Kies und Sand“ und SO4 „Lagerplatz für Produkte des kiesverarbeitenden Gewerbes“ nur bis zum Eintritt des bestimmten Umstandes der Beendigung der möglichen Fremdkieszufuhr durch das IRP zulässig ist.

Da keine weiteren Nutzungen als diese Sondergebiete festgesetzt werden, verliert der vollständige Bebauungsplan damit seine Rechtskraft.

Nach Eintritt der Beendigung der möglichen Fremdkieszufuhr durch das IRP und der Aufhebung des Bebauungsplans „Kieswerk Grißheim“ kommt für das heutige Kies- und Betonwerk eine weitere Nutzung als Kieswerk z.B. bei Erschließung neuer Geschäftsfelder oder aber umfassende Rekultivierungsmaßnahmen in Betracht. Nach Eintritt der auflösenden Bedingung gilt dann zunächst der bauplanungsrechtliche Zustand vor der Inkraftsetzung des vorliegenden Bebauungsplans. Weitere vertragliche Abstimmungen zwischen dem Kieswerkbetreiber und der Stadt Neuenburg am Rhein werden ggf. getroffen.

Um den Eintritt der Beendigung eindeutig und für jedermann erkennbar zu machen, wird die entsprechend Festsetzung für das bedingte Baurecht dahingehend ergänzt, dass die Beendigung des Integrierten Rheinprogramms durch die Stadt Neuenburg ortsüblich bekannt zu machen ist.

6 ERSCHLIESSUNG

Das bestehende Kieswerk im Plangebiet ist bereits über eine eigene Zufahrtsstraße (Zollstraße) von der L 134 her erschlossen. Die bestehende Ein- und Ausfahrt soll auch weiterhin genutzt werden und wird nicht durch die vorliegende Planung geändert.

7 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Es ist nicht erforderlich oder geplant, weitere Einrichtungen der technischen Infrastruktur herzustellen.

8 BRANDSCHUTZ

Die für das geplante Vorhaben notwendig vorzuhaltende Löschwassermenge kann im Bedarfsfall aus den nördlich angrenzenden bestehenden Gewässern (Baggersee) entnommen werden.

9 KAMPFMITTEL

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, wird von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Ba.-Wü. empfohlen im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher grundsätzlich zunächst als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Im Jahre 2008 wurde der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets und damit in etwa die Hälfte des Werksgeländes des Weiteren bereits durch die Kampfmittel-Sondierung Süddeutschland GmbH detailliert auf potenzielle Kampfmittelbelastungen u. a. in Form von Sondierungen untersucht. Es wurden keine Kampfmittel gefunden.

Durch die Firma Hydrodata aus Radolfzell am Bodensee wurde eine Erkundung auf Kampfmittelbelastung (Stand 31.05.2021) durchgeführt. Diese stützt sich wiederum auf eine Luftbildauswertung (Stand 09.04.2021) der Firma LBA Luftbildauswertung GmbH aus Stuttgart. Beide Gutachten werden dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Luftbildauswertung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Belastung mit Kampfmittel nicht auszuschließen ist. Das Untersuchungsgebiet wird aufgrund der Befunde als „mit Artilleriegranaten beschossener Bereich“ ausgewiesen. Es wird empfohlen, weitere Überprüfungen vor Eingriff in den Untergrund durchführen zu lassen.

In der Erkundung auf Kampfmittelbelastung wurden darauf aufbauend die aktuellen Verhältnisse hinsichtlich Bebauung und der Höhe der aktuellen Geländeoberkante zusammengestellt und mit den ursprünglichen Höhen des Geländes verglichen. Die zu untersuchenden Flurstücke im Werksgelände sind nach 1960 bebaut und die oberen Sichten (Boden-Kies) in einer Mächtigkeit von 3 – 4 m, teilweise bei Unterkellerung / Fundamente noch weiter, abgetragen. Ferner wurden die ersten Meter des Oberbodens im gesamten Plangebiet bereits aufgrund seiner Nutzung als Kieswerkareal nach Aussagen der ansässigen Firma mehrfach umgegraben.

Im Fazit der Erkundung auf Kampfmittelbelastung heißt es schlussendlich, dass eine weitere Erkundung aktuell nicht notwendig erscheint. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bereich der Zufahrt von der Zollstrasse, der Tankstelle und des Wieg-

hauses bei entsprechenden Baumaßnahmen der Aushub von Fachpersonal überwacht werden sollte. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Lärmimmissionen

Die derzeit auf dem Plangebiet ansässige Firma *Karl Strohmaier GmbH Kies- und Betonwerke* beabsichtigt, die Durchsatzleistung ihres Kieswerks auf 1 Million t/a zu erhöhen. Bereits im Zuge des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens hat das Ingenieurbüro *Fichtner Water & Transportation GmbH* aus Freiburg eine Stellungnahme zu Lärmeinwirkungen an umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen getroffen.

Darin heißt es, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A), der auch für Wohngebäude im Außenbereich heranzuziehen ist, ab einer Entfernung von ca. 600 m zum Rand der Anlage eingehalten wird. Auch der für allgemeine Wohngebiete maßgebende Wert von 53 dB(A) kann bei der Entfernung von ca. 1.300 m eingehalten werden.

Ebenso wird auf die vorhandene Lärmbelastung durch den Straßenverkehr und dabei insbesondere der Bundesautobahn 5 hingewiesen. Da jedoch die Anlagengeräusche durch Fremdgeräusche weitgehend überlagert werden, wird davon ausgegangen, dass auch diesbezüglich die Richtwerte nach TA Lärm (Nr. 3.2.1) eingehalten werden können.

Des Weiteren wurde von Seiten der DEKRA Automobil GmbH eine Prognose von Schallimmissionen (Stand 01.06.2017) vorgelegt. Darin heißt es insbesondere, dass bezogen auf die Wohnlage in Grißheim keine immissionsrelevanten Schallimmissionen nach TA Lärm vorliegen bzw. die zulässigen Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden. Diese Schalltechnische Stellungnahme ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Um nun auch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A5 zu untersuchen, wurde das Rechenmodell aus der Prognose von Schallimmissionen vom 01.06.2017 um eine Stellungnahme vom 17.06.2021 ergänzt. Auch diese Stellungnahme ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Im Ergebnis der Stellungnahme vom 17.06.2021 werden passive Schallschutzmaßnahmen formuliert, die vollumfänglich in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese Festsetzungen greifen für den Fall, dass im Bereich der bestehenden Betriebswohnungen Neubauten entstehen oder Sanierungen durchgeführt werden.

10.2 Staubimmissionen

Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Anlage zur Zwischenlagerung und Aufbereitung von Kies in Neuenburg-Grißheim wurde vom Ingenieurbüro *iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG* aus Freiburg eine Prognose der Staubemissionen und Staubimmissionen erstellt.

Hierbei wurden konservative Ansätze gewählt, so dass tatsächlich von geringeren Emissionen bzw. Immissionen auszugehen ist.

Die Berechnungen zeigen, dass die Staub-Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten unterschritten werden.

Gemäß Nr. 5.2.3 TA Luft sind dennoch wirksame Maßnahmen durchzuführen, um die Entstehung und die Ausbreitung von Stäuben zu vermeiden. Folgende Maßnahmen sind bereits vorhanden bzw. werden vom Gutachter empfohlen:

- a) Befestigung der Hauptfahrwege: Die Hauptfahrwege sind mit einer tragfähigen Asphaltdecke befestigt. Schadhafte Stellen in der Asphaltdecke sind umgehend auszubessern.
- b) Reinigung der Hauptfahrwege: Die asphaltierte Hauptfahrwege sind mit einer Reinigungsmaschine sauber zu halten.
- c) Befeuchtungen: Trockene Fahrwege sind bei sichtbarer Staubeentwicklung zu befeuchten. Dies gilt auch für die Lagerhalden, sofern sichtbare Staubeentwicklungen bei der Verladung auftreten. Hierzu sollen geeignete Sektoralregner aufgestellt werden.
- d) Staubfilter: Die Siloaufsatzfilter sind regelmäßig auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen. Dies gilt auch für die Filteranlagen, mit denen die abgesaugte Luft aus der Splittanlage und der Rundkiesanlage entstaubt wird.

Diese Maßnahmen wurden als Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen und damit auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren abgeschichtet.

11 KENNZIFFERN

Sondergebiet SO1	ca. 48.220 m ²
Sondergebiet SO2	ca. 10.000 m ²
Sondergebiete SO3	ca. 83.010 m ²
Sondergebiete SO4	ca. 16.030 m ²
Geltungsbereich	ca. 15,73 ha

12 KOSTEN

Durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten, da das Kieswerkgelände bereits vollständig erschlossen ist.

13 UMLEGUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans wird keine Umlegung erforderlich.

14 KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1 a (5) BauGB ist auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den beginnenden Klimawandel dienen.

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat eine städtebauliche Klimaschutzrichtlinie erstellt, in der ausdrücklich das Ziel formuliert wird, die CO₂-Emissionen deutlich zu reduzieren. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung von Bauleitplänen wurde dabei ein Kriterienkatalog mit Festlegung von energierelevanten Gesichtspunkten erarbeitet, die im vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Berücksichtigung finden.

Durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise und Gebäudetechnik können jedoch größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz erzielt werden als

auf der Ebene der Bauleitplanung; diese gibt lediglich die Rahmenbedingungen vor. Entsprechend sollte der Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene als einer von mehreren öffentlichen Belangen gesehen und behandelt werden. Dies bedeutet nicht, städtebauliche Grundzüge wie zum Beispiel Freihalten von Frischluftschneisen, kurze Wege etc. außer Acht zu lassen, sondern vielmehr eine ausgewogene Planung, im Einklang mit den Klimaschutzzielen, zu betreiben.

15 UMWELTBERICHT

Für die Bebauungsplanaufstellung und zur Flächennutzungsplanänderung wurde durch das Landschaftsplanungsbüro *Gaede und Gilcher Partnerschaftsgesellschaft* aus Freiburg ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen wurden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Neuenburg am Rhein, den

Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser