

## Stadt Waldshut-Tiengen

### Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

#### „GEWERBEPARK HOCHRHEIN“

#### (ehemaliges Lonza-Areal)

### Begründung

#### 1. HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES AREALS / BISHERIGES VERFAHREN

Beim „LONZA-Areal“ handelt es sich um einen der ehemals bedeutendsten industriellen Standorte am Hochrhein. Das Areal liegt nordöstlich des Grenzübergangs von Waldshut zum schweizer Nachbarort Koblenz. Von der Stadt Waldshut ist es durch den Aarberg getrennt, einem südlichen Ausläufer des Schwarzwaldes. Seit der Gründung des Betriebes im Jahre 1913 entwickelten sich auf dem Areal Produktionsstandorte für anorganische Chemie in mehreren unterschiedlichen Produktionslinien. In der Hochblüte waren hier bis zu 1.700 Mitarbeiter beschäftigt. Das Betriebsareal erreichte nördlich der Bundesstraße B 34 etwa 28 ha an Fläche, dazu kamen einzelne ergänzende Standorte südlich der B 34 bis zum Rhein.

Die Stilllegung der Lonza-Werke Waldshut wurde im Juli 1993 bekanntgegeben, die letzte Produktion wurde im März 1994 eingestellt, da die internationalen Wettbewerbsbedingungen und die allgemeine Marktsituation sich sehr stark verändert hatten.

Seit der Produktionseinstellung wurden Teile der Anlagen demontiert und verschiedene Gebäude teilweise oder vollständig abgerissen. Es wurde auch in erheblichem Umfang in die Beseitigung von Umweltschäden investiert.

Eine Reihe von Gebäuden wurde zwischenzeitlich mit anderweitigen Nutzungen belegt, so sind u.a. Speditionen und Lagerbetriebe in die alten Hallen eingezogen.

Bereits im Jahr 1994 wurde sowohl von der Stadt Waldshut-Tiengen als auch von der Lonza AG ein Weg gesucht, das Betriebsareal neuen Nutzungszwecken zuzuführen und entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Das seinerzeit eingeleitete Bebauungsplan-Verfahren scheiterte jedoch aus mehreren Gründen, die hier nicht zu diskutieren sind.

Im Jahre 2002 wurde ein neuer Anlauf unternommen: Im Einvernehmen mit der Lonza AG beauftragte die Stadt Waldshut-Tiengen im Juli 2002 die Arbeitsgemeinschaft Professor Weigert, Karlsruhe und Lörracher Stadtbau-GmbH mit der Ausarbeitung eines **städtebaulichen Entwurfes**.

Zunächst wurde in einem ersten Arbeitsschritt ein städtebauliches Vorkonzept entwickelt und mit der Stadt Waldshut-Tiengen, der Lonza AG und einzelnen, maßgeblich zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange diskutiert. Darauf aufbauend konnte am 16.12.2002 der städtebauliche Entwurf in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Waldshut-Tiengen vorgestellt werden; das Konzept fand quer durch alle Fraktionen Zustimmung. Das einstimmige Vo-

tum des Stadtentwicklungsausschusses wurde durch die ebenfalls einstimmige Zustimmung des Gemeinderates am 17.02.2003 bestätigt.

Mit dem städtebaulichen Entwurf war die Grundlage gelegt für die rechtliche Überplanung des Areals in Form eines Bebauungsplan-Vorentwurfes.

Der Entwurf hatte bereits konkrete Vorgaben über die künftige innere Erschließung des Gebietes ebenso wie über die Anbindungen an die überörtlichen Verkehrssysteme enthalten und sich nicht nur auf Aussagen über das ehemalige Industrieareal beschränkt, sondern auch die östlich angrenzende Entwicklungsfläche in die konzeptionellen Überlegungen einbezogen.

Da bei der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs in den Bebauungsplan-Vorentwurf alle wesentlichen Aspekte übernommen werden konnten, erübrigt es sich, diesen städtebaulichen Entwurf hier nochmals detailliert vorzustellen.

Der Gemeinderat der Stadt Waldshut-Tiengen hatte daraufhin in öffentlicher Sitzung am 08.12.2003 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan "Lonza-Areal / Gewerbepark Hochrhein" gefaßt und die Durchführung der Bürgerbeteiligung sowie die frühzeitige Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Anregungen aus dieser Verfahrensstufe wurden in den Entwurf eingebracht; wesentliche Änderungen des Konzepts ergaben sich nicht. Der Gemeinderat hatte in öffentlicher Sitzung am 18.10.2004 dem Planentwurf zugestimmt und die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die **Anregungen** aus dieser Offenlegung sowie aus der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wurden soweit möglich berücksichtigt und führten zu einer Reihe von Planänderungen.

Darüber hinaus gab es mit der zunehmenden Konkretisierung der Erschließungsplanung, der Baufreimachung des Geländes und der Gespräche mit ansiedlungswilligen Firmen und der Zollverwaltung **weiterführende Überlegungen der Verfahrensbeteiligten** zur Optimierung des Gebiets. Unter Beibehaltung des Gesamtkonzepts wurde eine Reihe von Modifizierungen im Detail vorgeschlagen.

Sie waren ebenfalls in den überarbeiteten Entwurf eingeflossen, der gem. Beschluß des Gemeinderats vom 10.04.2006 erneut offengelegt wurde.

Das Planverfahren konnte mit dem Satzungsbeschluß vom 10.07.2006 abgeschlossen werden.

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 2.1 Landesentwicklungsplan

Die große Kreisstadt Waldshut-Tiengen ist im Landesentwicklungsplan 2002 als Mittelzentrum ausgewiesen.

Der zugehörige Mittelbereich erfaßt die Nachbargemeinden am Hochrhein und reicht bis auf die Schwarzwaldhöhen hinauf; im LEP ist bereits auf die grenzüberschreitenden Verflechtungen mit den Kantonen Aargau, Schaffhausen und Zürich auf der anderen Rheinseite verwiesen.

### 2.2 Regionalplan 2000

Nach dem Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee liegt die Doppelstadt Waldshut-Tiengen als Mittelzentrum innerhalb der Entwicklungs-

achse Basel – Bad Säckingen – Waldshut-Tiengen – (Schaffhausen) – Singen – Konstanz.

Der Stadt mit einer Bevölkerung von 22.631 Einwohnern (Stand 30.06.2003) ist ein Verflechtungsbereich mit insgesamt ca. 50.000 Einwohnern zugeordnet.

Die Kerne von Waldshut und von Tiengen sind als Siedlungsbereiche innerhalb der Entwicklungsachse dargestellt, außerdem als Schwerpunkte für Dienstleistungen und als Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe.

Im Planteil des Regionalplanes ist sowohl das alte Areal der Lonza als auch die östliche Erweiterungsfläche als Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie dargestellt. Nach den Vorgaben der Regionalplanung verfügt Waldshut-Tiengen über eine Flächenreserve von 49,8 ha Gewerbe- und Industriefläche.

Mit der Realisierung des Gewerbeparks Hochrhein kann das Mittelzentrum Waldshut-Tiengen seiner Aufgabe gerecht werden, Flächenvorsorge für die weitere Entwicklung des Gewerbes und der damit verbundenen Arbeitsplätze zu schaffen.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Die vierte Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen, Lauchringen, Weilheim wurde am 14.12.2004 festgestellt und mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.04.2005 rechtswirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist darin als bestehende (Alt-Areal) bzw. als geplante gewerbliche Baufläche (östliche Erweiterungsfläche) bzw. als Sonderbaufläche (Möbel- Einzelhandel) dargestellt.

Lediglich eine kleine Restfläche zwischen der Deponie, der sog. GVFG-Trasse und dem Areal der Firma Schleith (Recycling-Betrieb und Asphalt-Mischanlage) ist im FNP noch z. T. als Fläche für Landwirtschaft dargestellt; sie soll als Gewerbefläche in den Bebauungsplan einbezogen werden.

Zwischen der östlichen Erweiterungsfläche und dem Gewerbegebiet "Kaitle" ist im Regionalplan eine Grünfläche dargestellt, dies entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan "Gewerbepark Hochrhein" entspricht daher dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan bzw. ist bezüglich der o.g. Restfläche aus ihm entwickelt. Ein Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Maßstab M 1 : 10.000 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

### **3. LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet liegt ungefähr mittig zwischen den Stadtkernen von Waldshut und Tiengen nördlich der Bundesstraße B 34 und etwa 500 m nordöstlich des Grenzübergangs an der Rheinbrücke nach Koblenz (CH).

Das Gebiet gliedert sich in zwei Teile: Der Westen umfaßt das ehemalige Industrieareal der Lonza-Werke, der östliche Teil eine Erweiterungsfläche auf bisher landwirtschaftlich genutztem Areal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich von der Kupferschmidstraße im Westen bis zur Bundesstraße B 34 und dem bestehenden Gewerbegebiet "Kaitle" im Osten, von der ehemaligen Werksiedlung zwischen Kupferschmidstraße und Tommasistraße, dem Betriebsareal der Firma Schleith mit Baustoffrecyclinganlage und Asphaltmischwerk sowie der alten Betriebsdeponie im Norden bis zur B 34 im Süden.

Die Bundesstraße ist entlang der Südseite des ehemaligen Betriebsgeländes der Lonza insoweit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, als an ihr Veränderungen erforderlich werden für den geplanten dreistreifigen Ausbau incl. der Ausbildung der neuen Zufahrt West und des Kreisverkehrsplatzes als Anschluß der neuen Umfahrung.

Die Flächen zwischen der B 34 und dem südlich vorbeifließenden Rhein bzw. der in ihn einmündenden Wutach liegen außerhalb des Plangebiets, sind jedoch im Plan dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt überwiegend auf Gemarkung Waldshut; ein kleinerer Teil im Osten auch auf Gemarkung des Waldshut-Tiengener Ortsteiles Gurtweil.

Der Verlauf der Gemarkungsgrenze ist im Planteil dargestellt, sie wurde gem. Beschluß des Gemeinderats an die neue Plansituation angepaßt.

### **Topographie**

Topographisch handelt es sich beim Planungsgebiet überwiegend um zwei annähernd ebene Flächen, die mit einem Höhenunterschied von ca. 3 - 3,5 m ineinander verschränkt und durch Böschungen voneinander abgegrenzt sind. Der Böschungsverlauf ist im Plan dargestellt; der östliche Gebietsteil incl. der vorgesehenen Fläche für das Sondergebiet im westlichen Gebietsteil bis zur B 34 liegt tiefer als der Großteil des Alt-Areals; im äußersten Westen steht das dort befindliche, bereits neu genutzte Gebäude ebenfalls auf einer um ca. 3,5 m abgesenkten Ebene.

Die Fläche östlich der Tommasistraße liegt um etwa 2,5 - 3 m tiefer als das bestehende Straßenniveau.

Die westlich angrenzende Kupferschmidstraße und die daran anschließende ehemalige Betriebswohnsiedlung liegen um ca. 2,5 - 3,5 m ansteigend oberhalb des eigentlichen Betriebsareals.

Von der Bundesstraße B 34 fällt das Gelände zunächst langsam, dann stärker gegen den südlich vorbeifließenden Rhein und die östlich vorbeifließende Wutach ab.

Westlich des Plangebiets erhebt sich der Höhenrücken des Aarberges, ein südlicher Ausläufer des Hotzenwaldes.

Das Plangebiet wird von zwei Hochspannungsleitungen überquert, es handelt sich um eine 110-KV-Freileitung der EnBW sowie um eine 20-KV-Freileitung des EnergieDienstes Rheinfelden.

Dieser Teil des Gebietes besteht aus überwiegend baumlosen landwirtschaftlichen Flächen, vornehmlich Ackerflächen. Er bildet eine weitgehend kahle Agrarlandschaft, lediglich entlang der B 34 bzw. des parallel vorbeiführenden Radweges besteht ein alleeartiger Bewuchs aus kleineren Laubbäumen.

Der westliche Gebietsteil war bis zum Beginn der Abbruchmaßnahmen im Dezember 2004 klassisches ehemaliges Altindustrialgelände mit einer Vielzahl aufstehender Gebäude, Gleisanlagen, Weg- und Hofbefestigungen sowie eingestreuten Gehölzen, überwiegend an den Rändern und Böschungen.

Im Zuge der Baureifmachung des Geländes wurde zwischenzeitlich die Mehrzahl der Gebäude abgebrochen. Die noch verbliebenen Fundamente und flächigen Befestigungen wurden ausgebaut, die restlichen Altlasten beseitigt.

Mit den Erschließungsarbeiten wurde bereits begonnen, nach ersten Baugenehmigungen während der Planaufstellung haben sich bereits neue Betriebe und Einrichtungen im Gebiet niedergelassen.

Auch zwei bestehende Gebäudekomplexe sind nach Durchführung von Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen erste Betriebe und Einrichtungen eingezogen.

Die <b>Größe des Planungsgebiets</b> beträgt insgesamt	ca.	<b>48,16 ha</b>
Davon entfallen auf:		
- Nettoflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe)	ca.	24,50 ha
- zugehörige private Grünflächenanteile	ca.	2,07 ha
- geplantes Sondergebiet (SO) incl. priv. Grünflächenanteile	ca.	2,30 ha
- Besonderes Wohngebiet (WB) incl. priv. Grünflächenanteile	ca.	0,49 ha
- bestehende und überplante <b>überörtliche öffentliche Verkehrsflächen</b> (Kupferschmidstraße, Tommasistraße, Ausbaubereich der Bundesstraße <b>B 34</b> und der neuen Querverbindung (sog. GVFG-Trasse), incl. der beiden Anschlußknoten Ost und West, der Bushaldebuchten, straßenbegleitender Radwege und Verkehrsgrün)	ca.	5,90 ha
- geplante öffentliche Erschließungsflächen <b>im Inneren</b> des Plangebiets, incl. Fuß- und Radwegen, Straßenverkehrsgrün	ca.	4,58 ha
- Bahnflächen (private Gewerbebahn)	ca.	0,51 ha
- neue öffentliche Grünflächen, (Biotopflächen, Parkareale, Campusareale, öffentlicher Kinderspielplatz), mit teilweiser Ausgleichsfunktion	ca.	3,78 ha
- private Grünflächen mit Ausgleichsfunktion, incl. der darin eingebetteten Biotop(teil)flächen	ca.	0,99 ha
- Fläche für Landwirtschaft am Ostrand des Gebiets mit teilweiser Ausgleichsfunktion	ca.	3,04 ha

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß der vorliegende Planteil einen vergleichsweise **ungewohnten Maßstab M 1 : 1500** aufweist. Dies wurde bewußt in Kauf genommen, um sowohl das eigentliche Plangebiet als auch die übergeordneten Bezüge in einem Plan zeigen zu können, der ein noch handhabbares Format hat.

#### 4. **STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften dienen der Entwicklung eines anspruchsvollen Gewerbegebietes. Das LONZA-Areal soll ebenso wie die östliche Erweiterungsfläche als "Gewerbepark Hochrhein" ausgebildet werden, der Name ist Programm.

Die ursprüngliche, überwiegend ausgeräumte Landschaft (im Osten) bzw. überwiegend bereits hochindustriell genutzte Landschaft (im Westen) soll ökologisch und städtebaulich so umgestaltet werden, daß eine neue Qualität entsteht und der Gewerbepark insgesamt gut in das Landschafts- und Ortsbild eingefügt wird.

Diesem Ziel dienen:

- das klar strukturierte Erschließungssystem mit alleeartiger Ausbildung der Straßenräume, den zentralen parkartigen Grünflächen (Campusareale) jeweils in den nördlichen Teilen der Gewerbeareale sowie die Erhaltung einzelner Gehölze und Baumpflanzungen im Übergangsbereich zur offenen Landschaft wie auch im Gliederungsgürtel zwischen dem westlichen und dem östlichen Gebietsteil;  
außerdem erlaubt das neue Erschließungssystem die Bildung von wirtschaftlichen Betriebsgrundstücken mit überwiegend orthogonalem Raster;
- eine klar gegliederte, auf die Bildung ausgeprägter Straßenräume ausgerichtete Bebauung. Aus diesem Grund werden gegenüber den prägenden Parkarealen (Campusbereichen) nicht nur Baugrenzen, sondern auch Baulinien sowie Mindest-Traufhöhen festgesetzt;
- die in den Festsetzungen des Bebauungsplans und in den Örtlichen Bauvorschriften formulierten Gestaltungsanforderungen für Gebäude und nicht überbaute Grundstücksbereiche sowie der vorgesehene Gestaltungsaufwand für den öffentlichen Straßenraum. Diese Gestaltungsanforderungen sind höher als in herkömmlichen Gewerbegebieten;  
Einzelne Bauten haben industriegeschichtlich-architektonische Qualitäten, wie z.B. das langgestreckte Verwaltungsgebäude an der Bundesstraße mit dem charakteristischen Durchgangsportal, das erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden konnte.
- die im Grünordnungsplan im einzelnen dargestellten und in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommenen Maßnahmen zur Grünordnung, bzw. die vorgesehenen und festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen i.S.v. § 1a BauGB.

Hierzu zählen insbesondere die Vorschriften über Pflanzgebote, flächige Dachbegrünung sowie zur Begrünung von Tiefgaragen und Gestaltung der unbebauten Flächen und Hofbereiche. Der Grünordnungsplan (**GOP**) enthält detaillierte Empfehlungen zur Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie eine Reihe von Vorschlägen für die Bereiche mit Pflanzgeboten, die als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Die Pflanzempfehlungen der Landschaftsplanerinnen sind den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Pflanzliste beigelegt.

Nach § 10 (1) LBO sollen auch in Gewerbegebieten die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt werden. Im übrigen gehen diese und die Aufwendungen wegen der festgesetzten Dachbegrünung in einem Gewerbepark über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß nicht hinaus.

Außerdem wird mit der Dachbegrünung ein erhöhtes Retentionsvolumen geschaffen, das es möglich macht, die Dimensionierung der Regenwasserkanalisation gegenüber einem sonstigen Standard deutlich zu reduzieren.

Mit Grund und Boden soll insgesamt sparsam umgegangen werden, die überbaubaren Flächen sollen intensiv genutzt werden. Aus diesen Gründen ist eine intensivere als die in Gewerbegebieten üblicherweise verbreitete eingeschossige Bebauung zugelassen. In wichtigen Bereichen an den inneren Parkarealen (Campusarealen) müssen die Gebäude mindestens zur Straßenseite zweigeschossig in Erscheinung treten (Traufhöhe auf eine Gebäudetiefe von 9 m minde-

stens 6,5 m über Straßenhöhe; in überwiegenden Teilen des Gebietes sind bis zu drei Geschosse, in einzelnen Teilbereichen bis zu vier Geschosse zulässig.

Im Plan sind entsprechend der Intensität der Bebauung gestaffelte Regelungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zur Trauf- und Gebäudehöhe enthalten, die zulässigen Gebäudehöhen sind entlang der B 34 geringer als im Inneren des Plangebiets (GE und SO), die Höhenentwicklung der Gebäude im Besonderen Wohngebiet (WB) entspricht etwa der in der angrenzenden Wohnsiedlung.

Für die Bebauung wurden bereichsweise unterschiedliche Grundflächenzahlen als Höchstwerte festgesetzt. Dabei ist zu beachten, daß nach § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die im Planteil genannte GRZ kann insofern nicht mehr überschritten werden. Die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO werden in keinem Fall überschritten.

### **Werbeanlagen**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der B 34, einer der am stärksten befahrenen Straßen im Landkreis Waldshut sowie nahe am ebenfalls intensiv genutzten Grenzübergang Waldshut – Koblenz (CH), außerdem unmittelbar angrenzend an das Natur- und Landschaftsschutzgebiet "Kadelburger Lauffen – Wutachmündung".

Erfahrungsgemäß wirken sich Werbeanlagen in großen Gewerbegebieten ebenso wie die Gestaltung der Gebäude, der öffentlichen Straßenräume und der Grünmaßnahmen in erheblichem Umfang imagebildend für die Gebiete aus. Außerdem spielen sie eine nicht unerhebliche Rolle bezüglich der Einbindung oder Nichteinbindung in das vorhandene Siedlungs- und Landschaftsgefüge.

Bezogen auf die konkrete örtliche Situation ist vorrangig sicherzustellen, daß die Verkehrsteilnehmer auf der B 34 nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen unterschiedlichen Typus irritiert und ggf. abgelenkt werden, insbesondere sollten Blendwirkungen und andere Irritationen (Stroboskopeffekte, sog. Himmelsstrahler) zur Abend- und Nachtzeit ausgeschlossen werden. Daher sind in den Örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Art, Größe und Intensität der Werbeanlagen vorgesehen.

Es ist davon auszugehen, daß mittel- bis langfristig ca. 60 – 80 Betriebe im Gebiet eine Niederlassung finden werden.

Im Hinblick auf die erforderliche Verkehrssicherheit auf der B 34 erscheint es ebenso wie aus landschaftsästhetischen Gründen nicht vorstellbar, daß alle diese Betriebe entlang der B 34 Einzelwerbeanlagen unterschiedlicher Zahl und Größe installieren.

Ebenso erscheint es nicht sinnvoll, daß, z.B. gerade die Gewerbebetriebe in zweiter oder dritter Reihe, von der B 34 aus gesehen, werbetechnisch so stark aufrüsten, daß sie von der B 34 wahrgenommen werden. Dies würde in der Gesamtheit zu einer übersteigerten Vielfalt und damit zu einer tendenziellen Orientierungslosigkeit für Kunden und unbeteiligte Verkehrsteilnehmer führen.

Es ist ausdrücklich nicht daran gedacht, im Gewerbepark Hochrhein mittig zwischen den historischen Altstadtkernen von Waldshut und Tiengen und gegenüber des Landschaftsschutzgebietes eine Art "Las Vegas" zu installieren.

Um jedoch gerade auch den Betrieben in rückwärtiger Lage eine angemessene Präsentation an der B 34 bzw. in den Zufahrtsbereichen zu geben, ist vorgesehen, geeignete Sammelwerbeanlagen mit Hinweisfunktionen an zentralen Stellen unterzubringen. Dabei wird es im Sinne verkehrlenkender Maßnahmen darum gehen, in abgestufter Form zunächst das Gesamtgebiet, danach die Teilbereiche Ost und West und danach die Einzelbetriebe in ansprechender Weise auffindbar zu machen.

Vor dem so skizzierten Gesamthintergrund erscheint es durchaus angemessen, die Werbeanlagen mit Ausnahme der erwähnten Sammelhinweise auf den Ort der Leistung zu beschränken, jedoch unterstützt durch Wegweisungssysteme, die es den Firmen ermöglichen sollen, dort zusätzlich in individueller Form aufzutreten.

## 5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt:

### 5.1 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4), (5) und (6) BauNVO

Das Gewerbegebiet soll vorrangig der Unterbringung von Betrieben mit einer Vielzahl qualifizierter Arbeitsplätze dienen sowie zur Verbesserung der Versorgung von Waldshut-Tiengen mit Gütern und Dienstleistungen beitragen.

Die Einschränkung definiert sich im Einzelnen wie folgt:

#### 5.1.1 Gewerbegebiet (GE 1.1/e)

Den kommunalen Zielvorstellungen eines Gewerbebezirks gehobener Qualität entsprechen keine Betriebe des sog. „Rotlicht-Milieus“.

**Nicht zugelassen** werden daher Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig in welcher rechtlichen Form (Gaststätten, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o.ä.) sie betrieben werden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für diesen Ausschluß liegen darin, daß mit dieser Regelung verhindert werden kann, daß das geschäftliche Niveau des Gebietes in unmittelbarer Nähe des Grenzübergangs absinkt, Betriebe von einer Niederlassung im Gewerbebezirk Hochrhein Abstand nehmen oder sich nach anderen Standorten umsehen.

Der **Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten** erfolgt, um die bestehende wohnungsnahе Versorgung in Waldshut und Tiengen nicht zu gefährden und um einer raumordnerisch unerwünschten Unterbringung derartiger Einrichtungen in der Randlage des Mittelzentrums vorzubeugen.

Ein völliger Ausschluß ist nicht vorgesehen, damit ein Direktverkauf der im Gebiet anzusiedelnden Handwerks- und Produktionsbetriebe in gewissem Umfang gewährleistet ist. In diesen Fällen ist die Verkaufsfläche jedoch auf maximal 200 m<sup>2</sup> beschränkt.

Eine Liste der innenstadtrelevanten Sortimente aus dem Zentrenkonzept für Waldshut-Tiengen des Büros Agenda vom März 1997 ist den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

Nur **ausnahmsweise zulässig** sind:

- **Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment**,  
z.B. Autohäuser  
Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß eine Konzentration derartiger Einrichtungen im Gewerbepark Hochrhein erfolgt, zu Lasten der Versorgungskerne von Waldshut und Tiengen.
- Je eine **Wohnung** pro Betrieb für **Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen**, wenn die Wohnung dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und baulich integriert ist und das Betriebsgrundstück mindestens 1.500 m<sup>2</sup> umfaßt.  
Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet bleibt.  
  
Insbesondere soll verhindert werden, daß Wohnnutzung mit einem untergeordneten gewerblichen Anteil im Gebiet Niederlassung findet und als "Sonstiges Wohnen" mittel- bis langfristig zu beträchtlichen Beeinträchtigungen benachbarter Gewerbebetriebe führen kann.
- **Vergnügungsstätten** i.S.v. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO  
Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Betriebe ist darauf zurückzuführen, daß sie erfahrungsgemäß zu einem vergleichsweise weit höheren Verkehrsaufkommen und – um Verkehrsstörungen zu vermeiden – zu einem größeren Geländeverbrauch für Parkplätze führen. Die Arbeitsplatzdichte ist vergleichsweise äußerst gering. Andererseits ist der Standort wegen der relativen Ferne zu den historischen Ortskernen und zu Wohngebieten durchaus geeignet, einzelne dieser – in anderem räumlichen Kontext möglicherweise störenden – Nutzungen aufzunehmen.

#### 5.1.2 **Gewerbegebiet (GE 1.2/e)**

Es handelt sich dabei um die Gewerbeareale, die unmittelbar an die bestehende ehemalige Werksiedlung bzw. an das festgesetzte Besondere Wohngebiet angrenzen. Für diesen Gebietstyp gelten ebenfalls **alle** unter GE 1.1/e aufgeführten Einschränkungen und Ausnahmeregelungen.

**Darüber hinaus** ist dieser Gebietstyp wie folgt eingeschränkt:

- **Zulässig sind** nur Gewerbebetriebe i.S.v. § 6 (1) BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
Durch diese Festsetzung soll eine Übergangs- und Pufferzone zwischen der ehemaligen Werksiedlung und dem eigentlichen Gewerbegebiet bzw. der östlich angrenzenden Recyclinganlage und der Asphaltmischanlage in der ehemaligen Kiesgrube geschaffen werden. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist hierfür besser geeignet als beispielsweise die Festsetzung eines Mischgebietes, in dem die Wohnnutzung nicht ausgeschlossen oder wesentlich beschränkt werden könnte.
- **Vergnügungsstätten** i.S.v. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO  
sind im Gebietstyp GE 1.2/e **auch ausnahmsweise nicht zulässig**.  
Der Grund für diesen Ausschluß ist ebenfalls in der unmittelbaren Nachbarschaft zu angrenzenden Wohnnutzungen zu sehen; wegen des zu erwartenden hohen Störungsgrades werden Vergnügungsstätten jeder Art in diesem Gebietstyp grundsätzlich ausgeschlossen.

## 5.2 **Sondergebiet (SO) für einen Möbelmarkt** gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet soll der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Möbelbranche dienen. Der Einzelhandelsbetrieb „Möbelmarkt“ ist auf eine **Verkaufsfläche** von max. 12.000 m<sup>2</sup> beschränkt, zuzüglich der zugehörigen Einrichtungen und Nebenanlagen. Außerdem ist das innenstadtrelevante Warensortiment auf max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt, als Anteil der o.g. max. Verkaufsfläche.

Die Verkaufsflächen entsprechen der Definition des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg (VBV des Wirtschaftsministeriums vom 21.02.2001).

Mit den Flächenbeschränkungen, insbesondere für das innenstadtrelevante Randsortiment, soll sichergestellt werden, daß die Versorgungssituation in den historischen Kernen von Waldshut und Tiengen nicht beeinträchtigt wird.

Zur Definition der innenstadtrelevanten bzw. nicht relevanten Sortimente wird auf das „Zentrenkonzept für Waldshut-Tiengen“ des Beratungsbüros „Agenda“, Lörrach, verwiesen, das den Textlichen Festsetzungen auszugsweise als Anlage beigefügt ist.

Im Sondergebiet kann auch **ein gastronomischer Betrieb** (Schank- und Speisewirtschaft i.S.v. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO) zugelassen werden, soweit er der Hauptnutzung deutlich untergeordnet bleibt und nicht nur für Kunden des Möbelmarktes zugänglich ist. Mit einem derartigen Betrieb kann für Kunden, Beschäftigte und Betreiber von Gewerbebetrieben im Gebiet möglicherweise ein attraktives Angebot geschaffen werden, das unnötige Fahrten in der Mittagspause erspart.

Das Sondergebiet wurde gegenüber der Planfassung der ersten Offenlegung reduziert; der westliche Streifen wurde wegen der konkret geplanten Umnutzung der dort bestehenden Gebäude dem Gewerbegebiet zugeordnet.

## 5.3 **Besonderes Wohngebiet (WB)** gem. § 4a BauNVO

Das Besondere Wohngebiet schließt sich unmittelbar südlich an die ehemalige Werksiedlung an und dient als Pufferzone zum eigentlichen Gewerbebereich.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten ist das Besondere Wohngebiet wie folgt eingeschränkt:

- **Nur ausnahmsweise zulässig** sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, insbesondere wegen des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens.
- **Auch ausnahmsweise nicht zulässig** sind Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sowie Tankstellen i.S.v. § 4a (3) Nr. 3 BauNVO

Der Ausschluß der Tankstellen erfolgt neben den verkehrlichen Aspekten auch aus dem Gesichtspunkt, daß ein gewisses Gefährdungspotential ausgeschlossen werden soll.

Für den Ausschluß von Vergnügungsstätten gelten die unter Ziffer 5.1.1 genannten Argumente.

## 5.4 **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Hierzu gehören die Straßenflächen, die Fuß- und Radwege, die öffentlichen Parkierungsflächen, die zugehörigen Verkehrsgrünflächen sowie die Flächen für Bahnanlagen der Gewerbebahn.

### **5.5 Öffentliche Grünfläche für einen Kinderspielplatz**

an der Tommasistraße gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

### **5.6 Sonstige öffentliche und private Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

sowie die zugeordneten Maßnahmen gem. § 1a BauGB

in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb dieser Grünflächen liegen auch die im Plangebiet befindlichen bzw. daran angrenzenden Flächen für Biotope gem. § 24 a Naturschutzgesetz.

Die Biotopflächen bleiben unberührt.

Die detaillierte Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen gem. § 1 a BauGB durch Planzeichen erfolgte in Abstimmung mit den Grünordnungsplanerinnen.

### **5.7 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**

gem. § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB

- für die Versickerungsflächen für Oberflächenwasser nordwestlich des Anschlußkreisels an die B 34
- Standorte für die erforderlichen neuen Transformatorenstationen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger (Stadtwerke Waldshut-Tiengen)
- für die bestehende Gas-Druckminderungs- und -Verteilerstation

### **5.8 Ver- und Entsorgungsleitungen / Flächen für Leitungsrechte**

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten bestehenden und geplanten Wasser- und Kanalisationsleitungen und die überörtliche Erdgas-Hochdruckleitung sowie die zu verkabelnden Abschnitte der bestehenden 20-KV-Freileitung und neuer Verbindungs-Kabeltrassen sind Flächen für Leitungsrechte und entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt, soweit diese Leitungen über Privatgrundstücke führen oder geführt werden sollen.

Die derzeit noch bestehende 110-KV-Freileitung der EnBW wird über den geplanten Gewerbeflächen abgebaut. Sie wird abschnittsweise durch eine neue Leitungstrasse in Richtung Südosten ersetzt; der nordöstliche Abschnitt bleibt unverändert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans berühren die neue Trasse sowie der neu zu setzende Mast ausschließlich das Grundstück Flurstück-Nr. 762 der Stadtwerke. Bestehende und neue Leitungsführung und entsprechende freizuhaltende Abstandsflächen (2 x 15 m) sind im nordöstlichen Planteil festgesetzt.

### **5.9 Freizuhaltende Abstandsflächen / Sichtflächen**

in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die im Planteil definierten Abstandsflächen zwischen der B 34 und den nördlich angrenzenden, überwiegend parallel verlaufenden Baugrenzen auf den Gewerbegrundstücken basieren auf dem Bundesfernstraßengesetz.

Sie sind von baulichen Anlagen und höhenwirksamen Nebenanlagen freizuhalten; zulässig sind jedoch Bepflanzungen mit hochstämmigen Laubbäumen und die Errichtung von transparenten Zaunanlagen.

Die genannten Abstandsflächen sind in der Tiefe gestaffelt, im westlichen Gebietsteil orientieren sie sich weitgehend am Bestand, während im östlichen Teil des Plangebiets der Abstand zwischen Baugrenze und nördlicher Fahrbahnkante der B 34 entlang der freien Strecke durchgängig 20 m beträgt.

Auch die im Planteil dargestellten Sichtflächen (SD 10 x 180 bzw. 10 x 150 m) im Einmündungsbereich der westlichen Gebietszufahrt in die B 34 sind von ständigen Sichthindernissen zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten. Zulässig sind jedoch Lichtmasten, Ampelanlagen und ähnlich technische Installationen.

## 6. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG – BAUWEISE

Das **Maß der baulichen Nutzung** liegt im Rahmen der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Werte, wobei die Höchstwerte bereichsweise, etwa entlang der Bundesstraße B 34, nicht ausgeschöpft wurden, weil die künftigen privaten Grünflächenanteile dieser Grundstücke zu berücksichtigen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** und der **Zahl der Vollgeschosse (Z)** als Höchstgrenze sowie durch **maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen** bestimmt. Damit ist eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft vorgegeben und eine städtebauliche Ordnung gewährleistet, insbesondere ein räumlicher Bezug auf die axial angeordneten Alleen, so daß klar strukturierte und gegliederte öffentliche Straßenräume entstehen. Andererseits ergibt sich aus diesen Festsetzungen im Einzelfall auch die zulässige Geschoßfläche.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.

Als **Bauweise** wird für das Besondere Wohngebiet (WB) die offene Bauweise, für das Gewerbegebiet (GE) und das Sondergebiet (SO) die abweichende Bauweise festgesetzt, so daß dort auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge erstellt werden können. Die abweichende Bauweise entspricht daher der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

## 7. ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Verkehr

#### 7.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt durch zwei direkte Anbindungen an die Bundesstraße B 34.

Beide Anbindungen wurden vom Verkehrsgutachter, dem Büro V-KON aus Trier auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht. Prognosehorizont für die Untersuchung war das Jahr 2018. Eingerechnet wurde sowohl die allgemein zu erwartende Verkehrssteigerung als auch der durch den Gewerbepark induzierte Ziel- und Quellverkehr. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wurde eine mögliche Entlastung der B 34 durch eine Hochrhein-Autobahn A 98 **nicht** berücksichtigt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Lösungen wurden entsprechend den Vorschlägen des Gutachters im Detail konzipiert und mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt. Sie wurden vom Gutachter als leistungsfähig eingestuft.

In den Bebauungsplan wurde darüber hinaus ab der 2. Offenlage die von der Arbeitsgemeinschaft RAPP-Regioplan / Büro Kaiser, Waldshut untersuchte und mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmte Planung über den dreistreifigen Ausbau der B 34 in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies hatte auch Auswirkungen auf die westliche Zufahrt zum Gewerbepark Hochrhein, etwa auf Höhe der ehemaligen Betriebszufahrt der Lonza-Werke.

Für den Ausbau der B 34 bis zum Grenzübergang an der Koblenzer Rheinbrücke wird voraussichtlich ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Nach dem dreistreifigen Ausbau der B 34 wird eine Ausfahrt aus dem Gebietsanschluß West auf die B 34 in Richtung Tiengen nicht mehr möglich sein. Diese Fahrbeziehung ist jedoch bis zum dreistreifigen Ausbau der B 34 zugelassen.

Die **neue** künftige **Hauptzufahrt** liegt östlich des alten Betriebsareals und sieht gemäß einstimmigem Votum des Gemeinderates von Waldshut-Tiengen eine Verknüpfung mit der B 34 in Form einer zweistreifigen Kreisverkehrsanlage vor. Entsprechend der Vorgabe des Regierungspräsidiums als zuständigem Träger der Straßenbaulast wurde eine ellipsoide Grundform gewählt, die in besonderer Weise die zu erwartende Verkehrsströme berücksichtigt.

Der nördlich der B 34 vorbeiführende Radweg quert die neue Straßentrasse mit einem Unterführungsbauwerk. Großzügige Linienführung und bequeme Steigungen führen zu einer guten Befahrbarkeit.

Etwa 175 m weiter nördlich erfolgt über einen zweiten kleineren Kreisverkehrsplatz die Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs zum westlichen wie zum östlichen Gebietsteil. Im Plan dargestellt und teilweise auch noch in das Plangebiet einbezogen ist eine mögliche Weiterführung dieser Trasse bis zur Kupferschmidstraße. Damit ist, soweit es den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft, eine planungsrechtliche Grundlage gelegt für eine neue Querverbindung zwischen der Bundesstraße B 34 und der nördlich vorbeiführenden Kupferschmidstraße. Mit dieser neuen Trasse kann mittel- bis längerfristig die derzeitige Einmündung der Kupferschmidstraße in die B 34 westlich außerhalb des Plangebiets entlastet und der Durchgangsverkehr auf diesem Abschnitt der Kupferschmidstraße unterbunden werden.

Die Stadt Waldshut-Tiengen hatte diese neue Querverbindung im Dezember 2003 für eine Förderung nach GVFG angemeldet.

Die Plankonzeption war bereits im Vorfeld mit dem Straßenbauamt Bad Säckingen und dem Regierungspräsidium Freiburg als zuständiger Straßenbaubehörde abgestimmt worden. Im August 2004 wurde der detaillierte Förderantrag vom Büro Kaiser erarbeitet und von der Stadt Waldshut-Tiengen vorgelegt. Die Bewilligung wurde vom Regierungspräsidium Freiburg bereits im Frühjahr 2005 erteilt.

Wie bereits angesprochen, ist eine **zweite Anbindung** des Gebiets an die B 34 im westlichen Bereich festgesetzt, sie ist im Gegensatz zur östlichen Hauptzufahrt als konventioneller, beampelter Knotenpunkt konzipiert. Entsprechend dem Vorschlag des Verkehrsgutachters V-KON soll die Linkseinbiegebeziehung vom Gewerbepark auf die B 34 an diesem Knoten mit Fertigstellung der neuen Kreisverkehrslösung am Ostanschluß bzw. nach dem dreistreifigen Ausbau der B 34 stillgelegt werden.

Auch diese Lösung wurde mit dem damaligen Straßenbauamt Bad Säckingen und dem Regierungspräsidium abgestimmt.

Bei allen Beteiligten bestand Einigkeit darüber, daß im Hinblick auf die anstehenden Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen sowie die ersten Betriebsansiedlungen auf dem alten Industrieareal die Herstellung des Knotens West Priorität hat.

In den Bebauungsplan einbezogen sind die maßgeblichen Abschnitte der B 34 insofern, als Veränderungen an den Fahrbahnen und, damit zwangsläufig auch, an den Randbereichen erforderlich werden. Der nördlich der B 34 bereits durch-

gehend bestehende Radweg wird bei den neuen Knotenpunkten in geeigneter Weise über die neuen Zufahrten geführt.

Allerdings wird der Radweg ab der westlichen Gebietszufahrt in Richtung Westen von der B 34 abgerückt und abschnittsweise durch den Gewerbepark geführt, um im Trassenbereich der B 34 eine größere Fläche für den dreistreifigen Ausbau in Richtung Grenzübergang zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus wird der westliche Gebietsteil bereichsweise noch erschlossen über die Hermann-Staudinger-Straße, einer Verlängerung der Tommasistraße, die axial auf das bestehende Verwaltungsgebäude mit der prägnanten Tordurchfahrt zugeführt wird, jedoch ohne Verknüpfung mit der B 34.

Außerdem soll die Verbindung der Hermann-Staudinger-Straße mit dem Lonzaring (Campusareal) fahrtechnisch unterbrochen werden, so daß über die Tommasistraße lediglich ein kleiner Teil des Gebiets, im Nordwesten, unmittelbar rechts und links angrenzend, erschlossen wird.

Die Unterbrechung soll jedoch so ausgelegt werden, daß in Notfällen eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und Notdienste von Norden her möglich ist.

In ähnlicher Weise ist auch der östliche Gebietsteil mit dem Verkehrsnetz im angrenzenden Gebiet "Kaitle" verknüpft; der Verbindungs-Fuß- und -Radweg soll mit 3,5 m Breite so dimensioniert werden, daß er ebenfalls für Not- und Rettungsdienste zur Verfügung steht, um eine Erreichbarkeit des Gebiets unabhängig von der Verkehrssituation auf der B 34 sicherzustellen.

Auf eine weitergehende verkehrliche Verknüpfung mit dem Baugebiet "Kaitle" wird bewußt verzichtet, um die Identität des Gewerbeparks zu stärken und unnötigen Such- und Schleichwegverkehr zu unterbinden. Mit der neuen Querverbindung im Zuge der Ost-Erschließung (GVFG-Trasse) wird ohnehin eine leistungsfähige Verbindung zum Gewerbegebiet „Kaitle“ hergestellt.

Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken von der B 34 sowie Ausfahrten zur B 34 und zur künftigen östlichen Haupterschließungsstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit, und um die überörtlichen Verkehrsflüsse nicht zu beeinträchtigen, ausdrücklich nicht gestattet. Auf das im Planteil festgesetzte Zufahrtsverbot wird verwiesen.

### 7.1.2 Innere Erschließung

Die Erschließung für den West- wie für den Ostteil des Plangebietes besteht aus jeweils annähernd orthogonal aufgebauten Straßensystemen.

Daraus ergeben sich übersichtliche Verkehrsbeziehungen, außerdem hat diese Konzeption den Vorteil, daß fast alle neuen Gewerbegrundstücke überwiegend mit rechtwinkligen Zuschnitten gebildet werden können. Ausnahmen werden lediglich an den äußeren Rändern des Gebietes erforderlich, wo unregelmäßige rückwärtige Grundstücksgrenzen nicht vermieden werden können.

Wesentliche Bestandteile des Konzeptes sind die von der B 34 abgerückten zentralen **Parkareale** (Campusbereiche). Es handelt sich dabei um größere zusammenhängende, straßenraumprägende, baumbestandene, öffentliche Grünflächen, die von Fahrbahnen umgeben sind und auch eine gewisse Anzahl Stellplätze aufnehmen sollen.

Sie liegen um etwa 180 m abgerückt, annähernd parallel zur Bundesstraße und wurden bewußt so konzipiert, um auch in den von der B 34 abgewandten Teilen des Gewerbegebietes eine gute "Adresse" zu bilden, da davon auszugehen ist,

daß nicht alle der im Gebiet anzusiedelnden Betriebe werbewirksam gegen die B 34 präsent sein können.

Die übrigen Straßen sind alleeartig ausgebildet, mit Baumpflanzungen in den straßenbegleitenden Grünstreifen mit 1,75 m Breite, z.T. auch auf angrenzenden Privatgrundstücken.

Entlang der Parkareale sollen die Straßen aus Gründen der Verkehrslenkung für einen Ein-Richtungs-Verkehr, jeweils rechts an der Parkanlage entlang mit 3,5 m Breite ausgebildet werden.

Alle übrigen inneren Erschließungsstraßen haben durchgängig eine Breite von 6,5 m. Den Straßen zugeordnet sind z.T. einseitige, z.T. beidseitige Fußwege mit 1,75 m Breite, z.T. durch Grünstreifen von der Fahrbahn abgetrennt, z.T. mit rückseitig anschließendem 1,75 m breitem Grünstreifen.

Diese Grünstreifen können im Bereich der Betriebszufahrten unterbrochen werden.

Es ist vorgesehen, im Zuge der Erschließung die Gehwege bereichsweise zunächst nur einseitig auszuführen und darüber hinaus per Kaufvertrag sicherzustellen, daß auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Gehweg ausgebildet wird.

Dieser kann im Einzelfall in der Lage so variiert werden, daß zwischen Straße und dem künftigen Fußweg Stellplätze angeordnet werden können, so daß dieser Fußweg auch entlang der Schauseite künftiger Betriebsgebäude, unmittelbar vor der Baugrenze geführt werden kann.

Von den Haupterschließungsstraßen gehen im westlichen wie im östlichen Gebietsteil einzelne **Stichstraßen** ab, die bei Bedarf auch verkürzt werden oder ganz entfallen können, sofern in den fraglichen Arealen größere zusammenhängende Gewerbeareale benötigt werden.

Diese Stichstraßen sind mit ausreichend dimensionierten, LKW-gängigen Wendeanlagen ausgestattet.

Eine besondere Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die Stichstraße von der GVFG-Umfahrungstraße in den westlich angrenzenden Teil des Gewerbegebietes. Über diese Straße sollen die im Anschluß südlich geplante **Gemeinschaftszollanlage** sowie ein nördlich zugeordneter **Vorstauraum** für Lkws direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden.

Mit der Ansiedlung der Gemeinschaftszollanlage Deutschland – Schweiz im Gewerbepark Hoahrhein soll der bestehende Grenzübergang nach Koblenz durch die komplette Verlagerung der Zollabfertigung für den Güterverkehr wesentlich entlastet werden. Die Objektplanung für die Gemeinschaftszollanlage ist bereits weit vorangetrieben.

### **Radwegkonzeption**

In Ergänzung zum bestehenden Radweg entlang der Bundesstraße B 34 soll ein **neuer, durchgängiger Fuß- und Radweg** mit 3,0 m Breite in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet geführt werden, so daß er das Gewerbegebiet "Kaitle" im Osten mit der B 34 im Westen verbindet. Der zentrale Fuß- und Radweg soll überwiegend durch die zentralen Parkareale (Campusbereiche) geführt werden. Ab dem westlichen Ende des Campusbereiches verläuft der Radweg entlang der Carl-Duisberg-Straße in Richtung Südwesten.

Der bestehende Radweg entlang der B 34 bleibt erhalten, er soll die neue östliche Gebietszufahrt in einem Unterführungsbauwerk queren; ab der westlichen Gebietszufahrt wird er abschnittsweise von der B 34 abgelöst geführt, um Platz zu schaffen für die dort anstehenden Änderungen an der Bundesstraße.

### **Gewerbebahn**

Im Bebauungsplan sind Bahnflächen für eine Gewerbebahn planungsrechtlich gesichert. Es handelt sich um Teile der alten Industriegleis-Anlagen der Lonza AG. Die Bahnflächen enthalten auch eine Rangierfläche, sie sind über ein eigenes Gleis an den Bahnhof in Waldshut angebunden. Erschlossen werden können aktuell ca. 3 ha Gewerbefläche.

Eine langfristige Erhaltung dieser Gleisanlagen wird möglich, wenn sich ein oder mehrere Betreiber finden. Weder die Lonza AG/Gewerbepark Hochrhein GmbH noch die Stadt Waldshut-Tiengen kommen hierfür in Frage.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Grundstücksverhandlungen gibt es Interessenten für Gewerbegrundstücke mit Bahnanschluß, die bereit wären, als Betreiber aufzutreten. Sofern erforderlich kann ein privates Gewerbegeleis auch in die Gewerbeflächen nördlich des Campus-Areals hineingeführt werden.

#### **7.1.3 Ruhender Verkehr**

Öffentliche Parkplätze für Pkws sind sowohl im westlichen als auch in reduziertem Umfang im östlichen Gebietsteil in den beiden Parkarealen (Campusbereichen) vorgesehen.

Private Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend der Verpflichtung nach LBO auf den Baugrundstücken bereitzustellen, ebenso die notwendigen Lkw-Stellplätze. Es ist nicht die Aufgabe der Stadt Waldshut-Tiengen, mit vergleichsweise hohem Aufwand privat-gewerblich nutzbare Stellplätze im öffentlichen Straßenraum herzustellen.

#### **7.1.4 Öffentlicher Nahverkehr**

Die **Bahnlinie** Basel – Konstanz verläuft westlich des Plangebiets in Hanglage oberhalb der Kupferschmidstraße.

Die potentiellen Lärmimmissionen aufgrund des Bahnverkehrs wurden gutachterlich untersucht. Das beauftragte Büro für Umweltengineering kam zum Ergebnis, daß weder im geplanten Besonderen Wohngebiet noch im Gewerbegebiet Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte zu erwarten sind.

Ob an der Bahnlinie ein Haltepunkt eingerichtet werden kann, erscheint fraglich; zum einen wäre ein erheblicher Aufwand zur Überwindung der Höhenunterschiede bzw. zur Querung der Kupferschmidstraße zu betreiben. Darüber hinaus wäre das Gebiet nur im äußersten Westen angebunden; nur ein vergleichsweise sehr kleiner Bereich läge in einer Distanz, die von Fußgängern noch akzeptiert wird.

Nach Vorabstimmung mit der SBB kann ein Teil der bisher auf der Bundesstraße B 34 verlaufenden Buslinien zwischen Waldshut und Tiengen durch das Gebiet geführt werden, um das dortige Potential an Fahrgästen zu bedienen. Es ist immerhin damit zu rechnen, daß im Gebiet mittel- bis längerfristig mehrere Hundert Arbeitsplätze entstehen werden.

Zusätzlich sind Bushaltestellen beiderseits der B 34, etwa im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Lonza, konzipiert. Im Plan festgesetzt ist eine Vorbehaltsfläche für ein Gehrecht mit 3,0 m Breite zugunsten der Öffentlichkeit auf dem Privatgrundstück Flurstück-Nr. 1508 zwischen der Alfred-Nobel-Straße und

der B 34 sowie für eine Unterquerung der B 34. Die zugehörigen Bushaltebuchten mit den zugehörigen Warteräumen sind im Planteil festgesetzt.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

### 7.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist über die Erweiterung der öffentlichen Netze der Stadt Waldshut-Tiengen gewährleistet. Ausreichend dimensionierte Zuleitungen und Wassermengen sind vorhanden; die Detailplanung ist mit den Stadtwerken Waldshut-Tiengen abgestimmt.

Dabei ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

Es soll noch geprüft werden, ob hierfür auf die bestehenden Tiefbrunnen der Lonza südlich der B 34 bzw. auf den für die Wasserversorgung nicht mehr benötigten Tiefbrunnen "Bannschachen" im östlichen Teil des Plangebiets zurückgegriffen werden kann.

Es könnte u.U. auch sinnvoll sein, dieses Wasserdargebot für spezifische Zwecke zu nutzen, beispielsweise für größere LKW-Waschanlagen.

### 7.2.2 Entwässerung

Ein detailliertes Erschließungskonzept wurde parallel zum Bebauungsplan-Verfahren erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt:

Die Entwässerung des gesamten Baugebietes erfolgt im **Trennsystem**.

Das anfallende **Schmutzwasser** wird – z.T. unter Nutzung noch verwendbarer Leitungsstränge und Einsatz neuer Hebeanlagen – an die überörtliche Schmutzwasserleitung geführt und von dort zur bestehenden Kläranlage nach Osten abgeleitet. Der Schmutzwasser-Hauptkanal wird in diesem Zuge abschnittsweise erneuert.

Das auf den **Privatgrundstücken** anfallende unbelastete **Dachwasser** ist gem. Wassergesetz Baden-Württemberg grundsätzlich auf diesen Grundstücken zu versickern. Auf Ziffer II.3 der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen wird verwiesen. Zur Notfallregelung ist ein Überlauf der privaten Versickerungsflächen mit Anschluß an die öffentliche Regenwasserkanalisation herzustellen.

Das übrige auf den **Privatgrundstücken** und das auf den **öffentlichen Erschließungsflächen** anfallende belastete **Niederschlagswasser** wird in klassischen Regenwasserkanälen gesammelt und behandelt. Hierzu dienen:

- eine dezentrale Sedimentationsanlage für den westlichen Gebietsteil,
- die Regenwasser-Behandlung in der ehemaligen Betriebs-Kläranlage für den mittleren Gebietsteil sowie
- die im Bau befindliche zentrale Anlage zur Behandlung und **Versickerung** für den östlichen Gebietsteil (bei der östlichen Gebietszufahrt). Außerhalb des Plangebiets wurde der Überlauf aus dieser zentralen Versickerungsfläche in Richtung Wutach dargestellt. Er soll südlich der B 34 naturnah als Bachlauf gestaltet werden.

In geeigneten Teilflächen, beispielsweise in den beiden zentralen Parkarealen (Campusbereichen), soll Niederschlagswasser auch unmittelbar versickert werden.

Sofern Niederschlagswasser versickert wird, sind entsprechend den nachrichtlich übernommenen Festsetzungen definierte technische Vorkehrungen zu treffen.

Die empfohlene bzw. festgesetzte Dachbegrünung der neuen Gewerbegebäude erfüllt in diesem Zusammenhang zwei wesentliche Funktionen: Zum einen wirkt die begrünte Substratschicht in gewissem Umfang als Filter, zum anderen wird durch das Speichervolumen der Dachflächen ein gewisses Retentionsvolumen geschaffen; größere Niederschlagsmengen werden mit einer zeitlichen Verzögerung an das Entwässerungssystem abgegeben.

Die auf den Gewerbegrundstücken anfallenden Oberflächenwässer auf Hofflächen, Fahr- und Parkierungsflächen müssen jedoch grundsätzlich in die Regenwasser-Kanalisation eingeleitet werden, sofern es sich nicht im Einzelfall um potentiell belastete Abwässer handelt, die der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen sind.

Während und nach der Durchführung der Erschließungsarbeiten muß die kontinuierliche Ableitung der Abwässer aus der ehemaligen Werksiedlung sichergestellt werden.

### 7.2.3 **Elektrizität**

Über das Plangebiet führen derzeit zwei Hochspannungs-Freileitungen, eine 110-KV-Freileitung in Richtung Gurtweil, sowie eine 20-KV-Freileitung, die überwiegend außerhalb des Gebiets liegt und lediglich die östliche Teilfläche berührt.

Da die 110-KV-Freileitung bis etwa zum Mast im Gewann "Schlatt" ersatzlos abgebaut werden muß, sind im eigentlichen Gewerbegebiet keine Schutzstreifen mehr erforderlich, sondern lediglich vom dann letzten Mast über die landwirtschaftliche Fläche in Richtung Norden sowie für die im Plan festgesetzte neue Leitungstrasse über das Grundstück der Stadtwerke in Richtung Südosten.

Die bestehende 20-KV-Freileitung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, zwischen den im Plan dargestellten Maststandorten weitgehend verkabelt werden.

Die Leitung soll überwiegend im Straßenraum untergebracht werden, für die Abschnitte von den beiden betreffenden Maststandorten bis in das Gebiet hinein sind entsprechende Flächen für Leitungsrechte festgesetzt, soweit sie über Privatgrundstücke geführt werden muß. Eine Fläche für ein Leitungsrecht wurde auch festgesetzt für ein geplantes Verbindungskabel der Stadtwerke zwischen dem Gewerbepark Hochrhein und dem Betriebsareal der Fa. Schleith.

Für die noch verbleibenden bzw. neugeplanten Abschnitte der Freileitungen sind im Plan Schutzstreifen mit 20 bzw. 30 m Breite festgesetzt.

Außerdem wird das Plangebiet im Osten durch einen Teil des festgesetzten Schutzstreifens für die bestehende 110-/220-/380-kV-Freileitung Tiengen – Klingnau tangiert. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Anpflanzungen eine Endhöhe von 10,0 m nicht überschreiten. Ggf. ist ein Rückschnitt von dem Grundstückseigentümer zu veranlassen.

Die Standorte für Transformatoren-Stationen wurden mit den Stadtwerken Waldshut-Tiengen abgestimmt und im Plan planungsrechtlich gesichert.

Neue Niederspannungsleitungen sind im gesamten Gebiet zu verkabeln, weil Freileitungen weder dem zeitgemäßen Standard noch den gestalterischen Zielvorstellungen der Stadt Waldshut-Tiengen für einen hochwertigen Gewerbepark entsprechen.

#### 7.2.4 **Gasversorgung**

Im Plangebiet verläuft abschnittsweise nördlich zur B 34 eine überregionale Gas-hochdruckleitung sowie ein Abzweig in Richtung Norden im Bereich der künftigen Hauptzufahrt Ost. In diesem Abschnitt muß die Leitung möglicherweise abschnittsweise verlegt werden.

Ausgehend von den bestehenden Leitungen kann das Gebiet mit Erdgas versorgt werden.

#### 7.2.5 **Flächen für Leitungsrechte**

Soweit bestehende, zu erhaltende oder auch geplante Leitungen über Privatgrundstücke führen, werden im Planteil entsprechende Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt. Das betrifft u.a. die Gas-Hochdruckleitung, Wasser- und Abwasserleitungen, Kabeltrassen zur Stromversorgung sowie ein Steuerkabel des Schluchseewerkes.

Für die betroffenen Abschnitte der Hochspannungs-Freileitungen wurden im Plan Schutzstreifen unterschiedlicher Breite festgesetzt.

#### 7.3 **Folgeeinrichtungen**

Öffentliche Folgeeinrichtungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **nicht** erforderlich.

### 8. **HÖHENLAGE DES GEBIETS, BAUGRUND, BÖDEN**

8.1 Bedingt durch die Höhenzwangspunkte für die Verknüpfung des inneren Erschließungssystems mit der B 34, die weitergehende Trassenführung der östlichen Querspange zwischen B 34 und Kupferschmidstraße als Verlängerung der neuen östlichen Hauptzufahrt und die erforderlichen höhengleichen Querungen des verbleibenden Restabschnittes der Gewerbebahn werden die neuen Straßenflächen im westlichen Gebietsteil in etwa die derzeitige Geländehöhe beibehalten. Im östlichen Gebietsteil werden sie geringfügig oberhalb der jetzt vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

Dort, wo vorhandene topographische Höhenunterschiede überwunden werden müssen, etwa südwestlich und nordöstlich des Sondergebiets und bei der Zufahrt zur bestehenden Gewerbehalle ganz im Westen des Gebiets, werden die Höhenunterschiede durch Auframpungen der neuen Erschließungsstraßen mit einem angemessenen Gefälle bewältigt.

Bedingt durch die vorhandene Topographie ergeben sich für das Sondergebiet und für den Bereich östlich der Tommasistraße Gebäudetypen, die an der Nord- bzw. Westseite ein bzw. zwei Geschosse weniger aufweisen als an der Süd- resp. Ostseite. Es bietet sich in diesen Fällen an, diese unteren Geschosse ggf. auch für Stellplätze, Lager oder ähnlich Nutzungszwecke zu verwenden.

Beim **Baugrund** handelt es sich überwiegend um Rheinschotter der nördlichen Niederterrasse, soweit nicht in der Vergangenheit in Einzelbereichen Auffüllungen vorgenommen wurden. Die bereichsweise noch vorhandenen Auffüllungen der Kalkhydratdeponie sollen rückgebaut und als Zuschlagsstoffe dem industriellen Kreislauf an anderer Stelle wieder zugeführt werden.

In Teilen des Geländes sind nach dem Abbruch oberirdischer Gebäudeteile zunächst noch Kellergeschosse und Fundamente im Boden verblieben. Sie sollen im Zuge der weiteren Aufbereitung des Geländes entfernt werden, sofern es sich als erforderlich erweist.

Die notwendigen Verfüllungen sollen, soweit möglich, mit dem im Gebiet anfallenden Aushubmaterial vorgenommen werden.

Ein ehemaliger Luftschutzstollen im Osten des bestehenden Industrieareals wurde im Zuge der Erschließungsmaßnahme rückgebaut.

Entsprechend der Anregung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind Bohrungen für Erdwärmesonden mit mehr als 5 m Tiefe zur Vermeidung eines stockwerksübergreifenden Grundwasserflusses mit einer durchgehenden Ringraumdichtung zu versehen.

## 8.2 Darüber hinaus gelten für einen angemessenen, schonenden **Umgang mit den Böden** im Plangebiet folgende Regelungen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden), kultivierfähiger Unterboden und Kiesmaterial sind durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens und jeweils getrennten Ausbau von Unterboden und Kiesmaterial einzeln zu gewinnen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat ebenfalls getrennt zu erfolgen, wobei der humose Oberboden möglichst in nicht mehr als 2,5 m hohen, vor Vernässung zu schützenden und bei Lagerungszeiten von mehr als sechs Monaten zu begrünenden Mieten zu lagern ist. Die Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Das Unterbodenmaterial ist in Mieten bis zu 3,0 m Höhe, welche zum Schutz vor Vernässung zu profilieren und zu glätten und bei Lagerungszeiten von länger als sechs Monaten zu begrünen sind, zwischenzulagern.

- Die Auffüllungen sind weitmöglichst mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen, wobei auf den von Bebauung und Versiegelung freibleibenden Flächen der vorhandene humose Oberboden abzuschleppen, kultivierfähiger Unterboden in lockerer Schüttung aufzubringen und mit maximal 30 cm Oberboden zu bedecken ist. Die aufgefüllten Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.
- Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung auch außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeführt werden.

## 8.3 **Wasserschutzgebiet**

Die erweiterte Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Tiefbrunnen Äule" ist im Planteil dargestellt und als nachrichtliche Festsetzung übernommen. Auf die Rechtsverordnung vom 28.11.1986 wird verwiesen.

## 9. **ALTLASTEN**

Im Hinblick auf die vorgesehene Revitalisierung des alten Industrieareals hatte die Lonza AG bereits in den 90er Jahren die Altlastensituation untersuchen lassen und in Abstimmung mit dem Landratsamt Waldshut als zuständiger Immissionschutzbehörde erste Sanierungsmaßnahmen eingeleitet. Die Sanierung ist für maßgebliche, ehemals belastete Bereiche bereits abgeschlossen.

In diesem Zusammenhang wurden auch mehrere alte Produktionsgebäude abgerissen.

Die Abstimmung weiterer, noch erforderlicher Maßnahmen erfolgt laufend in bilateralen Gesprächen zwischen der Gewerbepark Hochrhein GmbH und den von ihr eingeschalteten Gutachtern und dem Landratsamt Waldshut.

Im Bebauungsplan ist im Bereich des künftigen Sondergebiets, bei der sog. Phoenix-Halle, eine Altlastenfläche dargestellt. In diesem Bereich wurde eine punktuell-

le Kontamination durch Schweröle saniert. Das Verfahren ist nach Mitteilung des Landratsamts Waldshut-Tiengen noch nicht abgeschlossen.

Die Grundstückseigentümer sind sich bewußt, daß neu anzusiedelnde Betriebe unbelastete Grundstücke erwerben wollen; es ist vorgesehen, dies in den Kaufverträgen auch so zu regeln und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Herstellung dieses Zustands durchzuführen.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Untersuchungen bzw. der bereits durchgeführten Maßnahmen ist davon auszugehen, daß keine gravierenden großflächigen Kontaminationen auf dem Altgelände bestehen.

Entsprechend den nachrichtlich übernommenen Festsetzungen wurde beim Abbruch bestehender Gebäude das Umweltschutzamt beteiligt, mit dem Ziel, ggf. noch vorhandene Belastungen zu erfassen und im Einzelfall den Entsorgungsweg für das Abbruchmaterial festzulegen.

Die Erweiterungsfläche im östlichen Teil des Gebiets liegt auf bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutztem Boden. Mit Belastungen dieser Flächen ist nicht zu rechnen.

#### 10. **ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH UVPG/ EINSCHÄTZUNG MÖGLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Nach den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde für den östlichen Teil des Plangebiets „Gewerbepark Hochrhein“ eine **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** von den Landschaftsarchitektinnen Kamm + Pohla, Lörrach, durchgeführt.

Das Gutachten wurde am 18.10.2004 vorgelegt, zur zweiten Offenlage überarbeitet, und ist dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften in aktueller Fassung beigelegt, es wird ausdrücklich darauf verwiesen.

Es kommt zu folgendem Ergebnis:

- Mögliche Umweltauswirkungen beschränken sich im wesentlichen auf den Standort selbst; Wohnbevölkerung ist vom Vorhaben nur mittelbar betroffen.
- Grenzüberschreitende Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind weder als komplex noch als besonders schwerwiegend einzuschätzen.
- Erhebliche (d.h. besonders schwere) Umweltauswirkungen sind unwahrscheinlich.
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaft sind dauerhaft und nicht reversibel, durch vorgesehene Maßnahmen aber minimierbar.
- Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter sind durch vorgesehene Maßnahmen weitgehend reversibel.

Aus Sicht der Gutachterin sind in der Gesamtbetrachtung mit dem Vorhaben keine erheblichen, d.h. keine besonders schweren Umweltauswirkungen verbunden, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

Es war deshalb keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. europäische Vogelschutzgebiete (Netz Natura 2000) sind durch die Planung nicht berührt.

## 11. GRÜNORDNUNGSPLAN, EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZ / MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die vorliegende **Eingriffs- Ausgleichsbilanz** gem. § 1 a BauGB der Landschaftsarchitektinnen Kamm & Pohla, Lörrach, Stand 08.12.2003 mit Aktualisierung vom 10.04.2006 ermittelt die Dimensionen der vorgesehenen Eingriffe und schlägt eine Reihe von Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffe vor:

- Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhaltung der bestehenden, Anpflanzung einer Vielzahl von mittel- und großkronigen Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum und auf den künftigen öffentlichen und Privatgrundstücken
- weitergehende Pflanzmaßnahmen in unterschiedlicher Intensität auf unterschiedlichen Flächen
- Dachbegrünung
- Aussagen zu Pflegemaßnahmen für die neuen Pflanzflächen
- Aussagen zu Maßnahmen des Bodenschutzes

Die Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs-, und Kompensationsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan (GOP) detailliert dargestellt; sie wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. als Regelungen in die Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist dem Bebauungsplan beigelegt. Auf die dortigen Ausführungen wird ausdrücklich verwiesen.

Die Maßnahmen nach § 1a BauGB wurden im Detail mit den Landschaftsarchitektinnen abgestimmt, im Bebauungsplan wurden die Flächen für entsprechende Maßnahmen mit Planzeichen nach PlanzV versehen. In den Textlichen Festsetzungen sind die Maßnahmen umfassend aufgeführt.

Ein besonderes Schwergewicht der vorgeschlagenen bzw. festgesetzten Maßnahmen liegt in der Grüngliederung des Gebiets:

Die straßenbegleitenden Laubbäume werden zwar überwiegend auf künftigen Privatgrundstücken stehen, jedoch im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in aufbereitetem, geeignetem Boden gepflanzt.

Gegen das östlich angrenzende Gewerbegebiet "Kaitle" ist entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes eine Distanzgrünfläche in Form von landwirtschaftlichen Flächen, z.T. mit zugeordneten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen ausgewiesen.

Dazu kommt ein größerer, zusammenhängender gliedernder Grünbereich zwischen dem östlichen und dem westlichen Gebietsteil. Auch im Westen ist das Gebiet durch einen zusammenhängenden Grünbereich von der nächsten angrenzenden Siedlungsfläche abgegrenzt. Dieser Grünbereich stellt eine Verbindung her vom oberhalb liegenden Gemeindewald am Aarberg zur Uferzone des Rheins jenseits der B 34.

Diese drei zusammenhängenden Grünkomplexe sind so angeordnet, daß die drei im Plangebiet befindlichen ausgewiesenen Biotopflächen gem. § 24a Naturschutzgesetz integriert sind und unberührt bleiben.

Maßgeblich ist die in den Bebauungsplan übernommene modifizierte Abgrenzung der Biotope gem. Schreiben des Landratsamts Waldshut vom 29.03.2005.

Das gilt zunächst auch für das Feldgehölz (Biotop Nr. 8315-337-**1119**). Dieses Biotop ist im Östlichen Abschnitt nicht berührt und liegt im Bereich der künftigen GVFG-Trasse außerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bau-

ungsplanes. Im weiteren Verlauf dieser Trasse wird ein Eingriff in einen Teil dieses Biotops jedoch unvermeidbar. Die Einholung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde und eine Regelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bleiben einem gesonderten Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Feldhecke im Südwesten des Plangebiets entlang der B 34 (Biotop Nr. 8315-337-1129) wird durch den festgesetzten neuen Radweg nicht betroffen, weil dessen Lage der bereits bestehenden, asphaltierten Zufahrt zum westlichsten Teil des ehemaligen Betriebsareals entspricht. Auch die Gas-Hochdruckleitung führt bereits jetzt unmittelbar an der Schwarzpappelallee entlang.

Im Übrigen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die vorgesehenen Abstände zu den kartierten Biotopen unbedingt einzuhalten sind. Das gilt auch für Lagerplätze und sonstige baurechtlich genehmigungsfreie Nutzungen bzw. Bauten, die eine Beeinträchtigung gem. § 24 a NatSchG darstellen könnten.

Der außerhalb des Plangebiets liegende, angrenzende Teil des **Natur- und Landschaftsschutzgebiets** "Kadelberger Lauffen - Wutachmündung" (Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 09.03.2003) ist nachrichtlich dargestellt, es bleibt, bis auf den zur Verkabelung festgesetzten Abschnitt der 20-KV-Leitung mit anteilig 10 m Länge, unberührt.

Dies trifft ebenfalls auf die z.T. deckungsgleich gelegene Teilfläche des **"Überschwemmungsgebietes** entlang der Wutach und des Rheins" (Verordnung des Landratsamts Waldshut vom 10.11.1998) zu. Der zu verkabelnde Abschnitt beträgt hier ca. 18 m, wirkt sich jedoch nicht auf das Retentionsvolumen aus.

Mit dem geplanten zweistreifigen Verkehrskreisel an der B 34 werden jedoch ca. 600 m<sup>2</sup> dieses Überschwemmungsgebietes durch Verkehrsflächen und neue begrünte Böschungen belegt.

Dies wird jedoch in Kauf genommen, weil der festgesetzte Anschlußpunkt und die Ausformung des Ellipsoids aus verkehrstechnischen Gründen vorgegeben war und mit der jetzt vorgesehenen Lage die Eingriffe in den wertvollen Gehölzbestand nördlich der B 34, am östlichen Rand des alten Industrieareals minimiert werden können.

Den Festsetzungen des Bebauungsplans beigefügt sind die ebenfalls aktualisierten **Pflanzempfehlungen** der Landschaftsarchitektinnen.

Es handelt sich dabei nicht um zusätzliche Reglementierungen, sondern um einen spezifischen Service in Form praxisgerechter, konkreter Entscheidungshilfen, insbesondere für die künftigen Bauherren. Die vorgeschlagenen Pflanzen sind für die angegebenen Standorte geeignet und handelsüblich nach Art, Größe und Qualität so beschrieben, daß auf dieser Basis eine Ausschreibung bzw. eine Auftragsvergabe erfolgen kann.

## 12. REALISIERUNG / STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die Realisierung des Plangebiets ist in einem umfassenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Waldshut-Tiengen und der Lonza AG als damaliger Grundstückseigentümerin geregelt.

Darin ist auch eine Vereinbarung über die jeweils anteilige Kostenübernahme enthalten, sowie eine Übergabe der fertiggestellten Erschließungsanlagen an die Stadt Waldshut-Tiengen, soweit sie von der Gewerbepark Hochrhein GmbH herzustellen sind.

Für die Herstellung der östlichen Hauptzufahrt als erstem Bauabschnitt einer künftigen Querverbindung zwischen B 34 und der Kupferschmidstraße hatte die Stadt Waldshut-Tiengen einen GVFG-Förderantrag gestellt, der im Jahr 2005 bewilligt wurde.

Die Durchführung eines **Umlegungsverfahrens** ist **nicht erforderlich**, weil die Gewerbepark Hochrhein GmbH Eigentümerin fast aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke ist und die übrigen verbleibenden Privatgrundstücke im Zuschnitt nicht verändert werden.

Die Parzellierung der neuen Betriebsgrundstücke erfolgt abschnittsweise; auf diese Weise wird es möglich, auf den jeweiligen Bedarf der Betriebe abgestimmte Einzelgrundstücke zu bilden. Dem Bebauungsplan i.d.F. des Satzungsbeschlusses liegt das aktuelle Kataster, Stand März 2006 zugrunde.

Da aufgrund der Regelungen des städtebaulichen Vertrages eine nachträgliche Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch und Beiträgen nach KAG für Wasserversorgung und Entwässerung nicht erforderlich wird, können voll erschlossene Grundstücke veräußert werden.

Nach der Niederlassung der ersten Betriebe gibt es aktuell eine Vielzahl weiterer Interessenten für eine Ansiedlung im "Gewerbepark Hochrhein". Auch nach Abschluß des Bebauungsplan- Verfahrens im Juli 2006 soll die Erschließung weiter vorangetrieben werden.

Mit Priorität soll zunächst der westliche Gebietsteil erschlossen, neu strukturiert und entwickelt werden.

Ziel ist, weitere Neuansiedlungen noch im laufenden Jahr möglich zu machen.

erarbeitet zum 08.12.2003  
ergänzt zum 18.10.2004  
ergänzt zum 10.04.2006  
ergänzt zum 10.07.2006

Waldshut-Tiengen, den

LÖRRACHER STADTBAU- GmbH  
ppa.

W. Arens, Dipl. Ing.

( Beck )  
Bürgermeister