Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Hübel, 2. Änderung“

Begründung

INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung 2
2. Planungsrechtliche Festsetzungen 7
3. Örtliche Bauvorschriften 10
4. Umweltbelange 10
5. Verkehr 12
6. Infrastruktur 13
7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden 13
8. Flächenbilanz 13

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 2,55 ha. und umfasst im Südosten die Basler Straße bis zur Bahnunterführung. Im Zentrum des Gebiets sind einige Bauflächen zwischen den Straßen Hornrain und Im Rippel einbezogen, im Nordwesten der Hornrain bis zum Anfang des angrenzenden Bebauungsplans. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich misst rund 2,55 ha. und umfasst unterschiedlich strukturierte Bereiche. Die bisher durch den Ort verlaufende B34 wird verlagert, die innörtliche Straße entsprechend in ihrem Umfang reduziert. Dadurch gewinnt Grenzach-Wyhlen einige Flächen, die teilweise für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum genutzt werden können. Dies ist im Bereich des Gebiets WA4 der Fall.

Nordwestlich angrenzend bestand bisher ein bodengleicher Bahnübergang, der im Zuge der Verlagerung der B34 entfällt. Dadurch können die heute insbesondere für Fußgänger sehr unübersichtlich angeordneten Wegebeziehungen zwischen den Straßen De-Bary-Weg, Im Rippel und Hornacker in die Basler Straße entzerrt und neu geordnet werden. Als Querung der Bahnlinie verbleibt eine unterirdische Querungsmöglichkeit für Fußgänger.

Im Wohngebiet WA1 bestanden bislang Baufenster, die aufgrund der zu Grunde liegenden Eigentumsverhältnisse nicht realistisch erschienen. Die Baufenster wurden in ihrer Lage überarbeitet, der Umfang an überbaubarer Fläche bleibt aber in Etwa gleich. In den Bereichen WA2 und WA3, wo sich neben einer Vergnügungsstätte mehrere Wohngebäude befinden, sind abgesehen von der Verschiebung des östlichsten Baufensters auf den Bestand keine Änderungen geplant. All drei Wohngebiete sind durch eine lebhafte Topographie geprägt, weiter nordöstlich schließen mehrere Schutzgebiete an, in die keine Eingriffe geplant sind.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

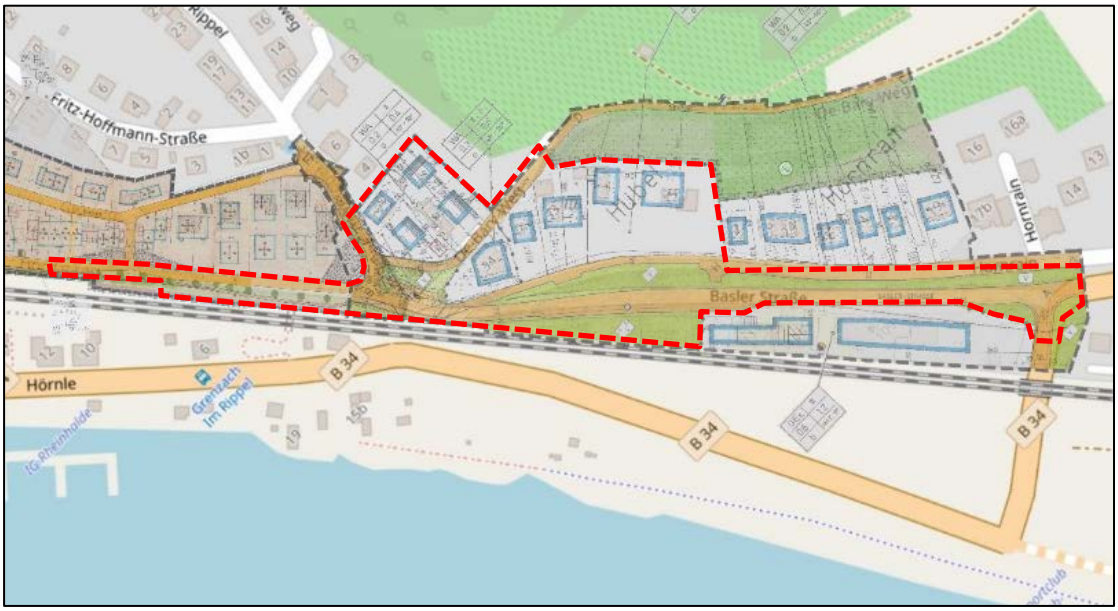

Abb. 1: Bestehende Bebauungspläne und Umgrenzung des Plangebiets (rot)

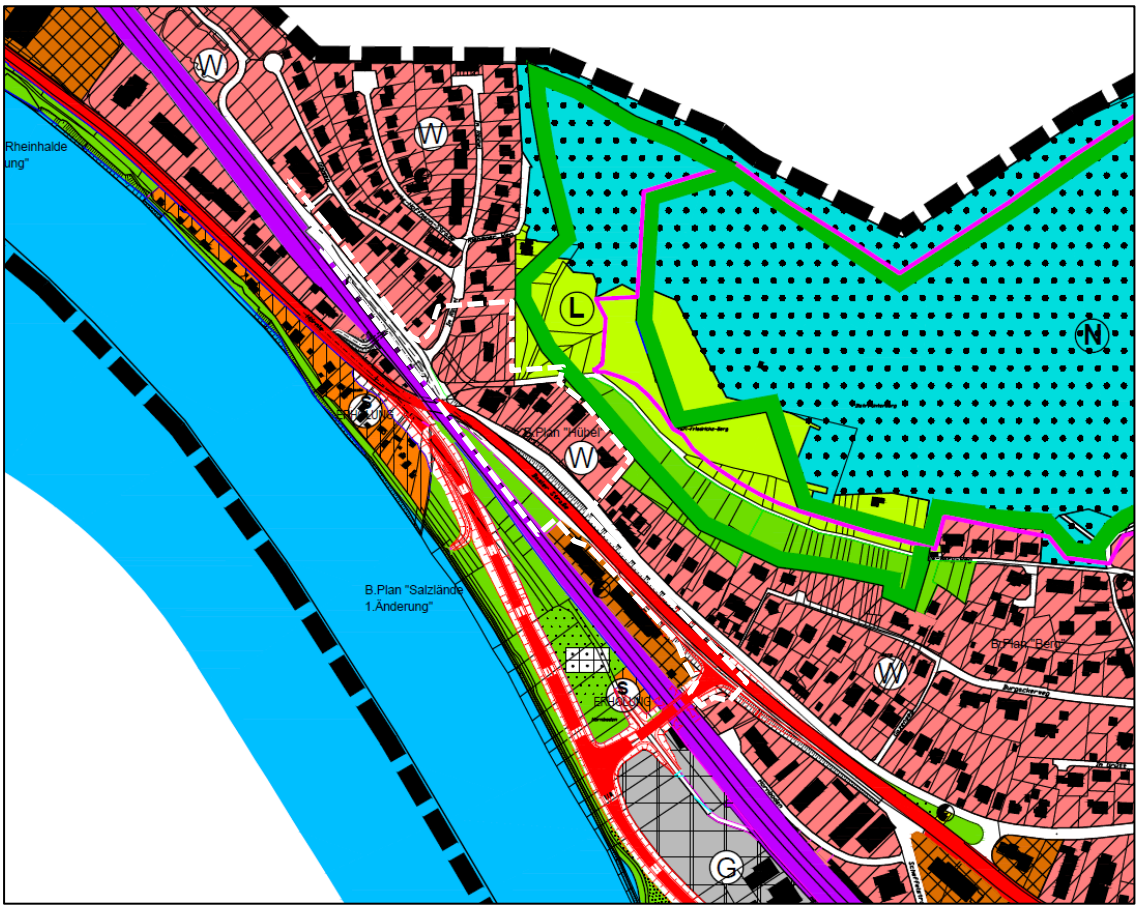

Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP und Umgrenzung des Plangebiets (weiß markiert)

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Hübel, 2. Änderung“ überlagert mehrere Bebauungspläne. Im Nordwesten werden Grün- sowie Verkehrsflächen der Gebiete „Hornacker, 1. Änderung“ sowie „Hornacker, 2. Änderung, Teil B“ überlagert. Aufgrund der Schließung des Bahnübergangs und der neuen Fußgänger-Unterführung ist das Layout der Straße in diesem Bereich zu überarbeiten.

Im Zentrum des Plangebiets setzt der Bebauungsplan „Hübel, 1. Änderung neben verschiedenen Straßen- und Freiflächen fest. Zwischen den Straßen Im Rippel und De-Bary-Weg sind bislang vier Baufenster festgesetzt. Diese werden mit der aktuellen Änderung so überplant, dass eine Realisierung trotz der versprengten Eigentumsverhältnisse möglich wird. Die heute zulässige Dichte mit einer GRZ von 0,3 und einer zweigeschossigen Bauweise bleibt erhalten.

Weiter Richtung Südosten schließen sich zwischen De-Bary-Weg und Hornrain weitere Wohnbauflächen an; diese bleiben mit einer Ausnahme unverändert: das äußerste Baufenster wird so vershoben, dass das Bestandsgebäude im Baufenster liegt.

Die im Bereich Hornrain und Basler Straße liegenden Grün- und Verkehrsflächen werden hingegen grundlegend überplant: aufgrund der Herausnahme der B34 aus der Ortslage ist ein Rückbau der B34 möglich. Hierdurch ist die Schaffung zusätzlicher Baufenster zwischen den Straßen möglich; dort sollen drei Mehrfamilienhäuser entstehen.

Vorbereitendende Bauleitplanung

Der rechtwirksame FNP der Gemeinde Grenzach-Wyhlen stellt das Gebiet größtenteils entsprechend des Bestands dar; lediglich der Bereich zwischen Basler Straße und Hornrain entspricht mit der Darstellung einer Grünfläche nicht dem Bebauungsplan. In diesem Bereich ist der FNP auf dem Wege der Berichtigung zu ändern.

1.4. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan bereinigt die Verkehrssituation, sodass die Führung der Fußgänger aus dem Hornacker in Richtung Innenstadt (insbesondere Schulkinder) deutlich verbessert werden kann.

Darüber hinaus wird durch die Verkleinerung der Basler Straße Fläche frei, auf der zusätzlicher Wohnraum entstehen kann – dieses Planungsziel entspricht somit in

besonderer Weise den Ansprüchen des §1a BauGB, da keine umfangreiche zusätzliche Flächenversiegelung notwendig wird.

Die neue Verkehrsführung ist eine direkte Folge der Verlagerung der B34. Darüber hinaus werden bestehende Bebauungsmöglichkeiten so angepasst, dass eine Realisierung besser möglich ist.

1.5. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Städtebauliches Konzept

Aufgrund des Rückbaus und der Verlagerung der Basler Straße an die Bahntrasse bietet sich die Gelegenheit, in innerörtlicher Lage zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die erste Planung ging davon aus, dass nur für Reihenhäuser Raum bestand, es stellte sich jedoch heraus, dass sich im Anschluss an die topografische Engstelle des Hornrains die Gelegenheit bietet, mit mehreren drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern eine Eingangssituation zu schaffen. Die angesprochene teils lebendige Topografie trägt dazu bei, dass die Gebäude trotz der bis zu vier Geschosse zwar präsent sind, den umgebenden Raum aber nicht überfordern. Auf die Möglichkeit von Staffelgeschossen wurde bewusst verzichtet, da dies insbesondere in der Ansicht von oben (Hanglage) einen unruhigen Baukörper zur Folge gehabt hätte. Der Abstand der Gebäude wurde so gewählt, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (0,4 x Höhe) unterzubringen sind.

Durch den Erhalt der 16 bis 19 Meter hohen Bäume zur Basler Straß hin treten die Gebäude hinter den Bäumen zurück. Im Sommer entsteht an schattiger, halbprivater Hof. Im Winter erhalten die Gebäude durch die entlaubten Bäume mehr Licht.

Die Kubaturen werden so angeordnet, dass der bestehende Baumbestand erhalten bleibt und zur stadträumlichen Qualität beiträgt. Für die beiden östlichen Gebäude ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen, die von der Basler Straße erschlossen wird. Das nordwestliche Gebäude erhält eine eigene Tiefgaragenzufahrt, da eine Zusammenlegung aller drei Gebäude für eine übermäßig große Garage und damit auch Versiegelung zur Folge gehabt hätte.

In den Bestandsgebieten WA1 bis WA3 werden die Baufenster teilweise neu angeordnet, um mit entsprechend der Grundstückszuschnitte eine Entwicklung der

noch unbebauten Grundstücke zu ermöglichen. Der Umfang an baulichen Anlagen soll unverändert bleiben.

Planungsalternativen

Grundsätzlich könnten die Verkehrsanlagen auch im bisherigen Zustand belassen werden. Dies hätte jedoch mehrere negativen Folgen: Zunächst wäre das Fortbestehen der Verkehrsanlagen in ihrer bisherigen Form ein unnötiger und unproduktiver Flächenverbrauch, da diese nicht mehr in diesem Umfang erforderlich sind.

Weiterhin Könnte dann keine Anpassung der Fußwegeverbindung stattfinden und die gewünschte übersichtlichere Führung der Fußgänger wäre nicht umsetzbar.

Beide Punkte erscheinen nicht wünschenswert, weshalb die vorgelegte Planung schlüssig ist.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gegenüber den Vorgaben sind die normalerweise ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Aufgrund der knappen Lage am Wohnungsmarkt werden in Grenzach-Wyhlen Wohnungen deutlich stärker benötigt als Hotels, woraus der Ausschluss dieser Nutzung aus diesem Bebauungsplan resultiert. Weder Gartenbaubetriebe mit ihrem immensen Flächenverbrach noch Tankstellen mit dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen (Verlagerung der B34 aus der Ortslage) passen in den Charakter des Gebietes.

2.2. Höhenlage baulicher Anlagen und Höhenentwicklung

Durch die Neumodellierung des Geländes im Bereich der Basler Straße sowie des Baufensters WA4 ist eine Festsetzung der Bezugshöhen von Straße und Bebauung nur in absoluten Werten (also Meter über NN) sinnvoll.

2.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die im Planteil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Traufhöhe (TH), die Anzahl Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen (HbA) bestimmt.

Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird je Baufeld im zeichnerischen Teil festgesetzt. In den Bereichen WA1 bis WA3 werden bestehende Festsetzungen übernommen, im Bereich WA4 wird mit 0,3 eine durchschnittliche Dichte festgesetzt, da auf dem Baufeld ein gewachsener Baubestand erhalten werden soll, der eine größere Ausnutzung des Grundstücks nicht zulässt. Stattdessen bietet sich in diesem Bereiche eine größere Verdichtung aufgrund der Höhe der Gebäude an, als dies anderswo im Plangebiet möglich wäre.

Geschossflächenzahl

Die aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommene maximale GFZ wurde aufgrund der Hanglage festgesetzt, da die Ausnutzung der Gebäude so besser zu steuern ist. Die auf die Geschoßflächenzahl anzurechnenden, ausbaubaren Dachgeschosse sind dabei durch Planeintrag getrennt festgesetzt (D).

Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird im Planteil festgesetzt. Die ausbaubaren Dachgeschosse sind dabei durch Planeintrag zusätzlich festgesetzt (D) und sind entsprechend zu berücksichtigen, auch wenn es sich dabei nicht um Vollgeschosse i.S. der LBO handelt.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale HbA wird im Gebiet WA4 je Baufeld im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie wird gemessen von der festgesetzten Höhenlage des Erdgeschosses (Fertighöhe) bis zur Oberkante Attika. So kann trotz der notwendigen Geländebewegungen eine korrekte Höhenentwicklung definiert werden.

2.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Baugebiet WA1 sind lediglich Einzelhäuser zulässig, da sich die Baufenster und die bewegte Topographie nicht für Doppelhäuser oder Hausgruppen eignen. In den Baugebieten WA2 bis WA4 gilt die offene Bauweise.

2.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen (Stellplätze – St, Garagen - Ga) unbegrenzt zulässig. Außerhalb davon sind diese nur bis zu einer Größe von 20 m³ und nur in baulichem Zusammenhang mit Hauptgebäuden oder Garagen zulässig. Dies vermeidet eine übermäßige Ansammlung von Nebenanlagen, welche das Ortsbild beeinträchtigen würde.

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen (Tg) zulässig, da Tiefgaragen mit einer großen Flächenversiegelung einhergehen. Daher sollen diese nur dort entstehen, wo es aufgrund einer dichteren Bebauung notwendig ist.

Entlang der Basler Straße wurde auf Höhe des Flst. 1063/1 eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Auf diesen sind die per Baulast gesicherten Stellplätze (9 Stück) für den Betrieb auf demselben Flst. unterzubringen.

2.6. Verkehrsflächen

Es werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze) festgesetzt. Die im Planteil dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehwege, Fahrstraßen und Verkehrsgrün ist nicht verbindlich. Zum Hornrain sowie zur Basler Straße sind teilweise Zufahrtsverbote festgesetzt, da in diesem Bereich aufgrund der Kurven- und Gefällesituation eine unübersichtliche Lage herrscht. In den offen gelassenen Bereichen ist eine Erschließung unproblematisch machbar, außerdem kann der vorhandene Baubestand erhalten bleiben.

2.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Abmilderung des Eingriffs wurde für die Flachdächer extensive Dachbegrünung mit einer Schichtstärke von mind. 10 cm festgesetzt. Diese Maßnahme trägt durch Verdunstung von Niederschlagswasser zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Weiterhin sind mehrere bestehende Bäume dauerhaft zu erhalten. Sie bilden eine städtebauliche Kante und werten den Straßenzug ökologisch auf. An den vorgesehenen Standorten sind weiterhin standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen.

Aus Artenschutzgründen sind Fällungsarbeiten ausschließlich während den Wintermonaten (Ab Mitte November bis Ende Februar) durchzuführen.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die beiden Teilgebiete – Bestand und neu zu bebauende Flächen – sind beide räumlich wirksam. Beim neuen Baugebiet WA4 handelt es sich um die erste größere Bebauung hinter einer geologisch bedingten Engstelle, sodass die Gebäude zusammen mit den erhaltenen Bäumen einen städtebaulichen Auftakt bilden. Die übrigen bereits bestehenden Baugebiete sind in Hanglage insbesondere aus der Ferne deutlich sichtbar. Hierfür und für ein geordnetes Ortsbild, welches zu einer qualitativ anspruchsvollen Siedlung unbedingt hinzugehört, werden örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gebäude- wie auch der Grundstücksgestaltung festgesetzt. An den Gebäuden werden Dachform und –neigung sowie der Umfang an Gauben geregelt. Die Regelungen m Rahmen der Grundstücksgestaltung betreffen insbesondere die Einfriedungen und den Umfang an Abgrabungen und Auffüllungen.

4. UMWELTBELANGE

Für das Plangebiet „Hübel“ wurde keine eigene Artenschutzfachliche Betrachtung vorgenommen, da der Bereich des Haupt-Eingriffs zumindest teilweise im „landschaftspflegerischen Begleitplan zum Neubau der Umgehungsstraße Grenzach-Wyhlen“ des Büros Jozwiak enthalten ist. Die dort nicht betrachteten Flächen (WA4) sind heute Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsgrün ohne größere ökologische Bedeutung. Die übrigen zur Überbauung festgesetzten Bereiche WA1 bis WA3 sind bereits heute mit einem Baurecht versehen. Die festgesetzten Baufenster werden lediglich verschoben; der Umfang an baulichen Anlagen bleibt weitgehend unverändert.

4.1. Schutzgut Boden:

Die bisher bestehenden Straßenflächen zerschneiden mehrere Freiflächen. Durch den Rückbau der Basler Straße und der Neuorganisation entsteht ein zusätzliches Baufester. Dies führt in der Summe zu keinen Gewinnen beim Schutzgut i.S. von mehr unversiegelter Fläche, der Boden wird aber höherwertig genutzt und die begrünten Flachdächer können einige Bodenfunktonen ansatzweise übernehmen (Zwischenpufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser).

4.2. Schutzgut Mensch:

Durch den Bau der Umgehungsstraße wird sich die Verkehrsmenge in der Ortslage deutlich reduzieren. Die Neuordnung der Flächen im Plangebiet verbessert die Situation für Anlieger zusätzlich.

4.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Teile des Plangebiets, die mit zusätzlichen Baufenstern versehen werden, sind heute für Tiere und Pflanzen durch zerschnittene Grünräume sowie Straßenflächen nicht nutzbar.
Im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Neubau der Umgehungsstraße Grenzach-Wyhlen werden für den Bereich des Bebauungsplans (sowie jenseits der Bahntrasse) folgende Erkenntnisse beschrieben: Im Bereich des Bahnkörpers sind Mauereidechsen vorhanden, darüber hinaus wurden verschiedene Vogelarten festgestellt.

Der Bebauungsplan sieht keine Veränderungen im Bereich des Bahndamms vor, sodass für die Mauereidechse keine Verschlechterungen zu erwarten sind. Die vorhandenen Bäume werden zum größten Teil mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen, sodass nur fünf Bäume, die direkt im künftigen Straßenrau, liegen, entfernt werden müssen. Als Ersatz hierfür sind fünf Ersatzpflanzungen mit heimischen Baumarten vorzunehmen.
Insgesamt wird die Situation für Tiere und Pflanzen nicht verschlechtert.

4.4. Schutzgut Wasser:

Die fast vollständige Versiegelung des Gebiets WA 4 wird reduziert, sodass Wasser zumindest teilweise versickert werden kann. Die Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgarage puffert Niederschlagswasser zwischen, sodass ein Teil des Wassers wieder verdunsten kann. Die übrigen Teile des Plangebietes werden nur geringfügig verändert.

4.5. Schutzgüter Klima, Luft und Kultur:

Die Schutzgüter werden durch die Aufstellung des Plans nicht beeinflusst.

5. VERKEHR

Die heute noch vorhandene starke Verkehrsbelastung soll im Rahmen der im Bau befindlichen Umgehung „B34neu“ deutlich reduziert werden. Hierzu trägt auch die (zwischenzeitlich erfolgte) Aufgabe des nahegelegenen Bahnübergangs bei. Es verbleibt lediglich eine Unterführung für Fußgänger. Durch die Schließung des Bahnübergangs entfällt die direkte Verbindung in die Schweiz, es ist künftig nur noch Verkehr zum Baugebiet „Hornacker“ zu erwarten.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet verläuft weiterhin die Bahnstrecke von Basel Bad. Bf. nach Waldshut-Thiengen. Auf der Strecke verkehren regelmäßig Züge des Regionalverkehrs bis Waldshut-Thiengen oder auch bis Singen bzw. Ulm. Güterverkehr findet nur im sehr untergeordneten Maße statt. Die Strecke wird derzeit mit Dieseltriebwagen befahren, eine Elektrifizierung wird mittelfristig erwartet. Für das Plangebiet geht dies mit kurzfristigen Störungen durch Fahrgeräusche und Dieselabgase einher. Aufgrund der zwischen Bahn und Bebauung liegenden Straße und Bepflanzung werden die Beeinträchtigungen als hinnehmbar bewertet.

6. INFRASTRUKTUR

Nahversorgung

Die Nahversorgung kann über diverse Einkaufmöglichkeiten im Ortskern von Grenzach sichergestellt werden (Bäcker, Supermarkt, Discounter).

Soziale Infrastruktur

Im Ortskern von Grenzach sind diverse Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden; dies sind u.a. Schulen, ein Kindergarten sowie ein Seniorenwohnheim.

Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien erschlossen. Im Falle einer Grundstücksteilung des Flst. 1266 sind die Erreichbarkeit und Erschließung durch Geh-Fahr und Leitungsrechte soweit erforderlich zu sichern.

7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

7.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

7.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	2,62 ha	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet:	1,34 ha	53 %
Verkehrsflächen:	0,90 ha	33 %
Verkehrsgrün:	0,16 ha	6 %
Öffentliche Grünfläche	0,18 ha	7 %
Private Grünflächen	0,04 ha	1 %
Wasserflächen	0,01 ha	< 1 %
Flächen öffentlicher Zweckbestimmung	< 0,01 ha	< 1 %