GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB und
Örtliche Bauvorschriften
„Hübel, 2. Änderung“

Beschluss zur erneuten Offenlage
18. Juni 2020

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Landkreis Lörrach

Satzungen

über den Bebauungsplan der Innenentwicklung und die Örtlichen Bauvorschriften

„Hübel, 2. Änderung“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen den Bebauungsplan der Innenentwicklung und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Planbezeichnung

„Hübel, 2. Änderung“

am __.__.2020 als Satzungen beschlossen.

§ 1
Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 3
Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1 : 500 vom 25.05.2020,
2. den Textlichen Festsetzungen vom 25.05.2020.

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- den Vorschriften im zeichnerischen Teil M 1 : 500 vom 25.05.2020,
- den Örtlichen Bauvorschriften vom 18.06.2020 in Textform.

Beigefügt sind:

- eine Begründung vom 25.05.2020, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht,
- eine Schalltechnische Untersuchung des Büro Dr. Dröscher vom 13.05.2019 sowie
- eine Artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Reptilien des Büros Rapp Regioplan vom 18.10.2019.

§ 4
Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Satzung „Hübel, 2. Änderung“ überlagert Teilflächen der Bebauungspläne

- „Hornacker, 2. Änderung Teil B“ vom 05.11.1999 und
- „Hübel, 1. Änderung“ vom 08.05.1998.

Mit Inkrafttreten der Satzung „Hübel, 2. Änderung“ werden die überlagerten Teile der oben genannten Satzungen außer Kraft gesetzt. Die Aufhebung der überlagerten Teile gilt auch, wenn der Bebauungsplan „Hübel, 2. Änderung“ unwirksam sein sollte.

§ 5
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

§ 6
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Grenzach-Wyhlen, den _____

Benz
Bürgermeister

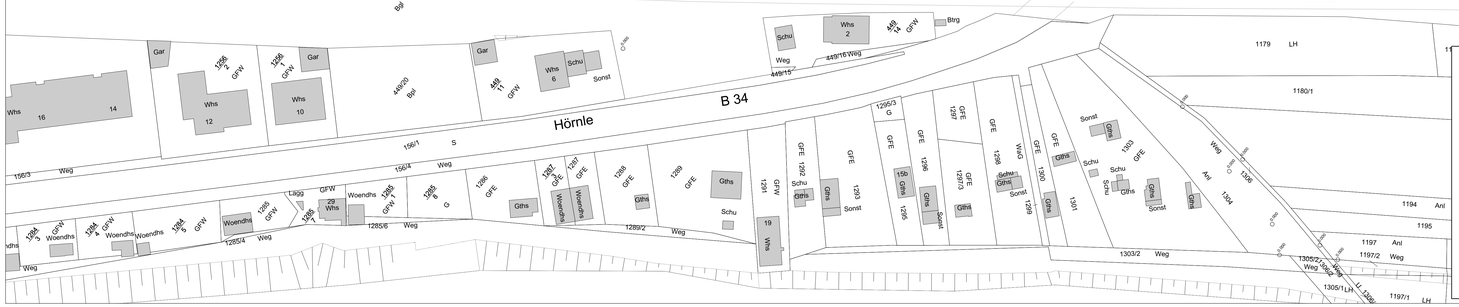
Gemeinde Grenzach-Wyhlen

2. Änderung des Bebauungsplans **"Hübel"** als Verfahren der Innenentwicklung mit Örtl. Bauvorschriften

N

Abgrenzung, Stand 01.10.2018

M 1 : 2.500



Zeichenerklärung

Allgemein

- Bestehendes Gebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Bestehende Flurstücksgrenze und Grenzpunkt Gebäude
- Geplantes Gebäude

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für Gemeinbedarf

Bauweise, Baugrenze
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- o / △ — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- Baugrenze
- Baulinie

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (Beispiel)
- II — Maximale Anzahl Vollgeschosse (Beispiel)
- 12,5 — Maximale Höhe baulicher Anlagen (Beispiel)

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

- Straßenfläche und Gehweg mit Begrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- P — Parkplatz
- Verkehrsgrün
- Zufahrtsverbot
- 283,82 m — Höhenlage in Meter über NN.

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr.15 und 20 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Wasserfläche
- Baum zu erhalten
- Baum anzupflanzen
- Maßnahmenflächen für Maureeidechsen

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Flächen für Nebenanlagen: St - Stellplätze / Tg - Tiefgarage
- Nachrichtlich übernommene Lärmpegelbereiche (LPB)
- Haupt-Firstrichtung

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- 45°- 50° — Dachneigung (Beispiel)

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
GRZ als Höchstmaß	GFZ als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Zweite Änderung
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Hübel"
Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 27.11.2018
Offenlagebeschluss	am 27.11.2018
Bekanntmachung	am 21.12.2018
formelle Beteiligung	vom 07.01.2019 bis 08.02.2019
Beschluss zur erneuten Offenlage	am 18.06.2020
Bekanntmachung	am __.__.____
erneute Beteiligung	vom __.__.____ bis __.__.____
Satzungsbeschluss	am __.__.____
Bekanntmachung	am __.__.____

Benz, Bürgermeister

Planteil M 1:500
Stand 01.10.2018 / 13.05.2020

STADTBAU LÖRRACH

Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Stand September 2017 | Koordinatensystem: GK

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Hübel, 2. Änderung“

Teil II: Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Höhenlage baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

In den Baugebieten **WA1, WA2** und **WA3** muss die Höhe der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK RFB) im Mittel auf Höhe des natürlichen Geländes liegen. Abweichungen bis zu einem Maß von maximal +20/-20 cm sind zulässig.

Für das Baugebiet **WA4** wird die Höhenlage gem. zeichnerischem Teil für die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK RFB) im Meter ü.NN. festgesetzt. Abweichungen von maximal +20/-20 cm sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 (2) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Anzahl Vollgeschosse als Höchstwert sowie durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA).

3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ wird im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen wie folgt überschritten werden:

WA1:	bis zu 50 %	entspricht einer GRZ von insgesamt 0,6
WA2:	bis zu 50 %	entspricht einer GRZ von insgesamt 0,45
WA3:	bis zu 100 %	entspricht einer GRZ von insgesamt 0,4
WA4:	bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5	

3.2. Vollgeschosse

Die Festsetzung ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

3.3. Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohmaß). Eine Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten ist zulässig. Geländer und Absturzsicherungen bleiben bei der Ermittlung der HbA außen vor, sofern sie transparent ausgestaltet sind.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1. Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Im Baugebiet WA4 sind nur Einzelhäuser zulässig, ansonsten gilt die offene Bauweise.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

In den Gebieten **WA1 bis WA3** sind Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Im Gebiet **WA4** sind Stellplätze nur in den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (Tg) bzw. Stellplätze (St) sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur bis zu einer Gesamtgröße von 20 m³ und nur in baulichem Zusammenhang mit Hauptgebäuden oder Garagen zulässig.

4.3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung des Haupt-Firstes hat parallel zur im Planteil festgesetzten Firstrichtung zu erfolgen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

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 zulässig. Außerhalb davon sind diese nur bis zu einer Größe von 20 m³ und nur in baulichem Zusammenhang mit Hauptgebäuden oder Garagen zulässig.

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen (Tg) zulässig.

6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Es werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze) festgesetzt. Die im Planteil dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehwege, Fahrstraßen und Verkehrsgrün untereinander ist nicht verbindlich.

Zum Hornrain sowie zur Basler Straße sind teilweise Zufahrtsverbote festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schallschutzmaßnahmen gegen nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen:

Falls auf der in Anlage 7 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dargestellten Fläche mit Beurteilungspegeln von über 60 dB(A) schutzbedürftige Räume errichtet werden, ist der Schallschutz durch

- geeignete Grundrissgestaltung (Errichtung der überwiegend zum Schlafen genutzten Räume an der von der Straße lärmabgewandten Gebäudefassade. Dabei muss der schutzbedürftige Raum zumindest an einer Fassade eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade < 60 dB(A) aufweisen) oder
- Außenbauteile (wie bspw. verglaste Laubengänge, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort (vor dem öffenbaren Fenster) abschirmen) oder
- nicht öffenbare Fenster

sicherzustellen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass die Anforderungen zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm im schutzbedürftigen Raum erfüllt werden.
Auf das Gutachten „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan "Hübel, 2. Änderung", schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 13. Mai 2019" wird verwiesen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigefügt.

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

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

8.1. Pflanzbindungen: Die festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Arten gleichwertig zu ersetzen.

8.2. Pflanzfestsetzungen: An den festgesetzten Standorten sind einheimische, standortgerechte Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.3. Anpflanzungen von Bäumen sind als 3x verpflanzte Bäume mit Stammumfang mind. 18 – 20 cm; zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen auf befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (mind. 12m³ bei mind. 1,5m Tiefe).

8.4. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Pflanzschicht muss mindestens 10 cm betragen.

8.5. Jegliche Fällungsarbeiten sind während den Wintermonaten (Ab Mitte November bis Ende Februar) durchzuführen.

8.6. Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

8.7. Auf den Baugrundstücken ist je 400 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 12 cm) anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandener Baumbestand darf hierbei angerechnet werden.

8.8. Innerhalb der Baufenster liegende Bäume im Gebiet WA1 dürfen erst nach Freigabe durch einen Spezialisten gefällt werden. Es ist sicherzustellen, dass keine Brutstätten für Vögel und Fledermäuse verloren gehen.

8.9. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):
Auf den im Planteil festgesetzten Flächen sind Eidechsenhabitate herzustellen. Die Maßnahmen müssen vor Beginn der Vergrämungsmaßnahmen ausgeführt sein.

8.10. Zum Schutz von Reptilien sind Baumaßnahmen erst nach entsprechenden Vormaßnahmen zulässig:

a) Über die Dauer von mindestens drei Wochen ist eine Fläche von mind. zwei Metern über den Eingriffsbereich hinaus durch Folien abzudecken.

b) Die Baufeldräumung hat von einer Seite her beginnen und muss in die Richtung der Ausweichlebensräume durchgeführt werden.

c) Nach durchgeführter Vergrämung muss ein Rückwandern der vergrämten Tiere durch Aufstellen von Zäunen verhindert werden.

II NACHRICHTILICHE ÜBERNAHMEN

1. **Versickerung von Oberflächenwasser** (WHG Baden-Württemberg §55 (2))

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich dort zu versickern, oder in Retentionszisternen zur Brauchwassernutzung zu sammeln.

- Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers hat nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 zu erfolgen. In Ergänzung zum dortigen § 2 Abs. 2 (Versickerung über 30 cm mächtigen bewachsenen Boden) kann die Versickerung auch über eine gelistete DiBt zugelassene Anlage erfolgen. Die Bestimmungen zum Betrieb gemäß DiBt Zulassung sind durch die Gemeinde / Energiedienst über Nebenbestimmungen in der Entwässerung-genehmigung anzuordnen und zu überwachen.

  Durch die Gemeinde / Energiedienst genehmigte Versickerungen über 30 cm bewachsenen Oberboden und über genehmigte DiBt zugelassene Anlagen bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

  Die Ableitung von Niederschlagswasser von kupfer-, zink- oder titanzink-gedeckten Dächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Untergeordnete Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen sowie Kehlen, Dachrinnen, Fallrohre bleiben hierbei außer Betracht.

- Darüber hinaus können Dachflächenwässer auch als Brauchwasser und zur Bewässerung von Pflanzflächen und Gehölzen auf den Grundstücken genutzt werden. Anlagen zur Rückhaltung / Bewässerung (Retentionszisternen) sind mit Puffervolumen und Einrichtungen zur Teilentleerung auszuführen.

- PKW- Stellplätze und untergeordnete Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

III HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hübel" der Gemeinde Grenzach-Wyhlen (Landkreis Lörrach), Gemarkung Grenzach, liegt zum Teil innerhalb sowie unmittelbar nordöstlich des archäologischen Kulturdenkmals Listen-Nr. 14 gemäß § 2 DSchG. Das Areal auf den Flst. 1104, 1109 und 1112 bezeichnet den Verlauf eines Straßenköpers unbekannter Zeitstellung. Es könnte sich um die rechtsrheinische römische Fernstraße handeln, denn östlich des Rheinknies muss diese Straße aufgrund der Geländetopographie unterhalb des Grenzacher Horns, der Engstelle zwischen Dinkelberg und Rhein, verlaufen sein. Von dort ist der undatierte Fahrbahnkörper bekannt. Nordöstlich dieser Trasse sind weitere Befunde zu erwarten.

Angesichts dieser Situation ist auch davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG - zu rechnen ist.

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Potentielle Radonbelastungen

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen.

Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

Empfehlungen des Bundesinstituts für Strahlenschutz über Maßnahmen zur Verringerung von Radon in der Raumluft "So hat Radon keine Chance", BfS-PM 05/05 vom 08.03.05).

3. Bodenbeschaffenheit (Hinweis des Landesamts für Geologie und Bergbau)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes, welche überwiegend durch quartäre Niederterrassenschotter und ältere Auenlehme mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen bzw. bereits vorhandene Rutschmassen eingetragen. Die Hinweisflächen für Massenbewegungen ergeben sich aus der Auswertung des hochauflösenden digitalen Geländemodells. Die Fläche der geplanten Maßnahme BP "Hübel - 2. Änderung" liegt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes in einer dieser Hinweisflächen. Die Lage kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität der Massenbewegungen ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (Aufschüttungen / Abgrabungen vor allem im Bereich von Baugruben etc.) können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen

bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates, mit der Rutschungsproblematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.

4. Vorbeugende Maßnahmen zum Thema Starkregen

Die in den Bereichen mit erhöhtem Starkregenrisiko liegenden Gebäude oder Gebäudeteile müssen gegen eindringendes Wasser geschützt werden und dürfen keine wassersensiblen Infrastrukturen (z.B. Heizungssysteme und Elektroverteilung) im Niveau des zu erwartenden Wasserstandes enthalten. Als planerischer Mindestwasserstand sind die Geländehöhen am nächstgelegenen Punkt der Umgrenzungslinie zzgl. 0,5 Meter anzusetzen.

5. Angrenzende Bahnlinie

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, CS.R-SW-L(A)
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe“

6. Hinweise zum Schallschutz gegen Außenlärm

6.1. Lüftungseinrichtungen für Schlafräume

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für alle Schlafräume im Plangebiet - an Gebäudefassaden mit in Anlage 7 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dargestellten nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) - geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 weiterhin erfüllt werden.

6.2. Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm ist an Außenwohnbereichen sicherzustellen, dass im Tagzeitraum ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) unterschritten wird. Im Nachtzeitraum wird keine schutzbedürftige Nutzung angenommen. Bei höheren Pegeln werden bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten o.ä.) erforderlich.

6.3. Passiver Lärmschutz: Lärmpegelbereiche bzw. Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109-1 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß der in den Anlagen 8 bis 11 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) / maßgeblichen Außenlärmpegel zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Auf das Gutachten „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan “Hübel, 2. Änderung“, schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 13. Mai 2019“ wird verwiesen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigefügt.

STADTBAU Lörrach

Grenzach-Wyhlen, den __.__.2020

i.A. Stephan Färber,
Stadtplaner

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Hübel, 2. Änderung“

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer und Dachaufbauten § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1. Zulässig sind gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil Flachdächer (Dachneigung 0-4°) oder Satteldächer mit Dachneigung gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Im zeichnerischen Teil ist auch die Haupt-Firstrichtung vorgegeben.

1.2. Dachgauben und Dachaufbauten sind bei Dachflächen mit Neigung unter 35° nicht gestattet, Dacheinschnitte nur bis zu maximal der Hälfte der Gesamttrauflänge zulässig.
Bei einer Neigung von mehr als 35° dürfen Dachgauben und Dachaufbauten nur maximal die Hälfte der Gesamttrauflänge umfassen.

1.3. Die Farbe der Dachdeckung muss in jedem Falle dunkel und nicht glänzend gewählt werden; Ausnahme hiervon bilden die Gebäude, für welche Flachdach festgesetzt ist.

1.4. Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm extensiv zu begrünen. Dies gilt auch bei der Nutzung von Solarkollektoren.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien § 74 (1) Nr. 1 LBO

- Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind auf geneigten Dächern nur zulässig, sofern sie parallel zur Dachneigung ausgerichtet sind und eine Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.
- Bei Flachdächern ist eine Aufständerung bis zu einer Höhe von 0,75 Metern über der Dachfläche zulässig.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Ziegel- oder Metalleindeckung, Pflanzschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

3. Gestaltung der Gebäude § 74 (1) Nr. 1 LBO

Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

4. Garagen und Einstellplätze § 74 (1) Nr. 1 LBO

4.1. Garagen zu den Gebäuden bergseits von Straßen sind in das ansteigende Gelände einzurücken und mit zumindest extensiv begrünten Flachdächern auszustatten.

4.2. Wo ein zusätzlicher Stellraum vor den Garagen aufgrund der Topographie nicht unterzubringen ist, muss der Mindestabstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,0 m betragen.

4.3. Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen. Ebenso sind Garagen benachbarter Grundstücke nach Möglichkeit baulich und gestalterisch zu vereinigen.

5. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 3% der jeweiligen Fassadenfläche) anzubringen, die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 0,4 Meter betragen. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband, oder als Betreiber-Logo auszuführen.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Stechschilder) dürfen maximal 0,5 Meter auskragen.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

6. Grundstücksgestaltung § 74 (1) Nr. 3 LBO

6.1. In den Gebieten **WA1 bis WA3** ist an den Grundstücksgrenzen der natürliche Geländeverlauf zu erhalten. Jegliche beabsichtigte Geländeveränderung, Auffüllung oder Abtragung ist im Bauantragsverfahren mit ausreichenden, prüffähigen Unterlagen, wie Geländeschnitten an sämtlichen Gebäude-außenkanten u.a. zu belegen.

Im Gebiet **WA4** sind Aufschüttungen zwischen den Baufenstern und der Straße Hornrain bis auf Straßenhöhe zulässig. Stützmauern sind im gesamten Gebiet bis zu einer Höhe von 1,20 Metern zulässig. Bei einer Staffelung mehrerer Stützmauern sind diese mit einem Versatz von mindestens 2,0 Metern zu versehen.

6.2. Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen mit Ausnahme von Tiefgaragenabfahrten nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

6.3. Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Überdeckung von Oberflächen durch Vlies-Schotter-Kombinationen (sog. Schottergärten) sind unzulässig.

6.4. Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mind. 0,5 Metern auszuführen und dauerhaft zu begrünen.

7. Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

7.1. Einfriedungen müssen von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,25 Meter einhalten.

7.2. Einfriedungen als Abgrenzung dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein.

7.3. Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Zäune sind mit einer Hecke zu hinterpflanzen. Einfriedungen als Mauern oder aus Kunststoff sind mit Ausnahme von Kunststoff ummanteltem Drahtgeflecht nicht zulässig.

7.4. Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m gestattet. Erforderliche Stützmauern sind durch geeignete Bepflanzung zu begrünen. Sofern diese in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen, sind die Höhen von Sockel und Einfriedung zu addieren, wobei insgesamt der Wert von 1,20 Metern nicht überschritten werden darf.

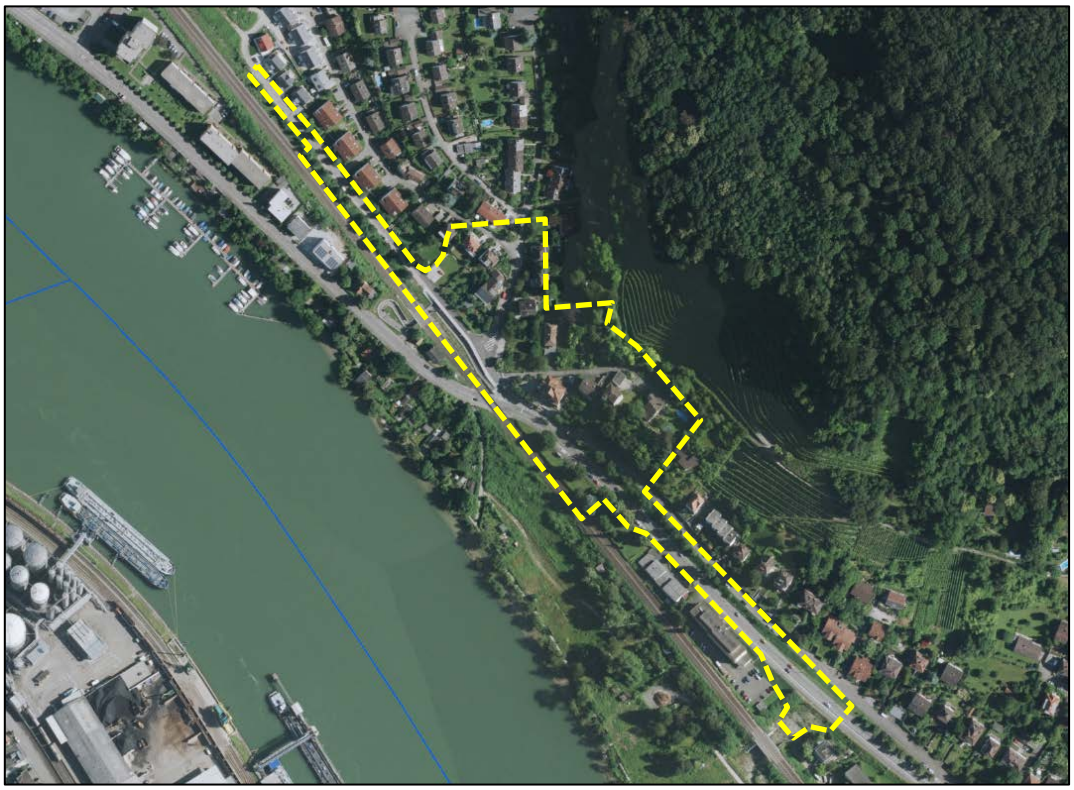
7.5. Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

STADTBAU Lörrach

Grenzach-Wyhlen, den __.__.2020

i.A. Stephan Färber
Stadtplaner

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister



Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Hübel, 2. Änderung“

Begründung

Inhalt

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung 3

2. Planungsrechtliche Festsetzungen 9

3. Örtliche Bauvorschriften 13

4. Umweltbelange 13

5. Verkehr 15

6. Infrastruktur 17

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden 20

8. Flächenbilanz 20

Titelbild: Kartendienst der LUBW / eigene Darstellung

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 2,62 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 (Hornacker West, 3. Änderung). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich misst rund 2,62 ha und umfasst unterschiedlich strukturierte Bereiche. Die bisher durch den Ort verlaufende B34 wurde im Jahr 2019 auf die Südseite der Bahntrasse verlagert, die dadurch entlastete Basler Straße kann entsprechend in ihrem Ausbau reduziert werden. Dadurch gewinnt die Gemeinde Grenzach-Wyhlen einige Flächen, die teilweise für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum genutzt werden können. Das Gebiet WA4 liegt zu großen Teilen auf der bisherigen Straßenfläche.

Nordwestlich angrenzend bestand bisher ein bodengleicher Bahnübergang, der im Zuge der Verlagerung der B34 entfallen ist. Als Querung der Bahnlinie verbleibt eine unterirdische Querungsmöglichkeit für Fußgänger. In diesem Bereich treffen der De-Bary-Weg und die Straße „Im Rippel“ auf die Basler Straße. Durch den bis vor kurzem bestehenden Bahnübergang und die steilen Straßenanstiege ist die Situation für Fußgänger sehr unübersichtlich und unsicher. Dies gilt es mit Hilfe der vorliegenden Planung zu verbessern.

Im Wohngebiet WA1 bestanden bislang Baufenster, die wegen der zu Grunde liegenden Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar waren. Die Baufenster wurden in ihrer Lage überarbeitet, der Umfang an überbaubarer Fläche wird im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung leicht vergrößert. 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, da der Siedlungskörper in die freie Landschaft übergeht. Alle 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

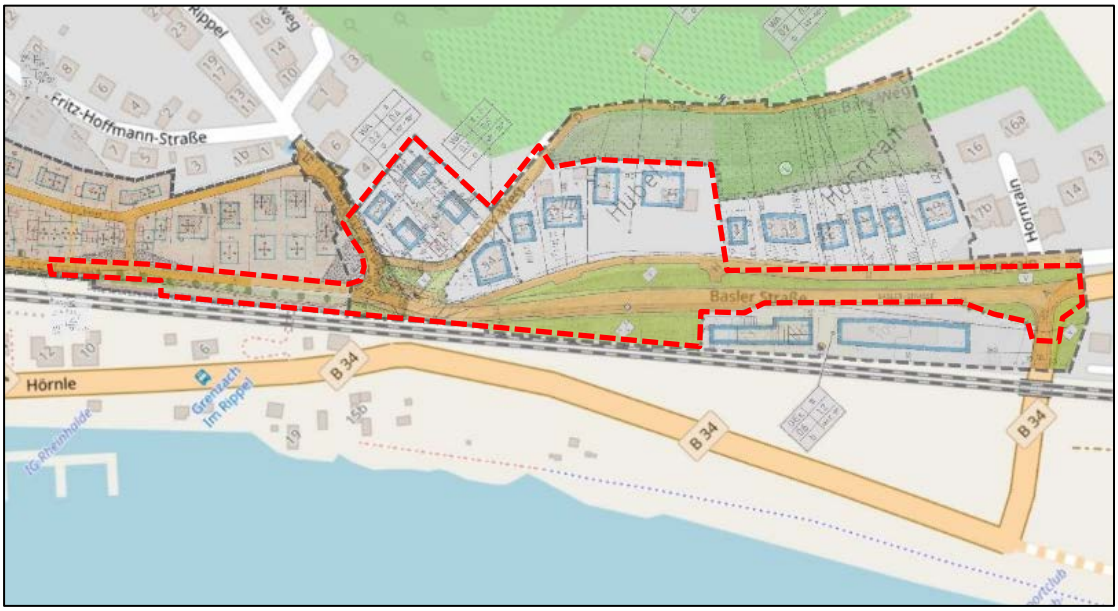


Abb. 1: Bestehende Bebauungspläne und Umgrenzung des Plangebiets (rot)

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 sind die Verkehrsbeziehungen in diesem Bereich neu zu ordnen.

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 durch die Planänderung so verändert, dass eine Realisierung trotz der versprengten Eigentumsverhältnisse möglich wird. Außerdem wird eine geringfügige Nachverdichtung erreicht. 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 verschoben, 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 Bundesstraße zu einer Ortsstraße möglich. Hierdurch ist die Schaffung zusätzlicher Baufenster zwischen den Straßen möglich; dort sollen drei Mehrfamilienhäuser entstehen.

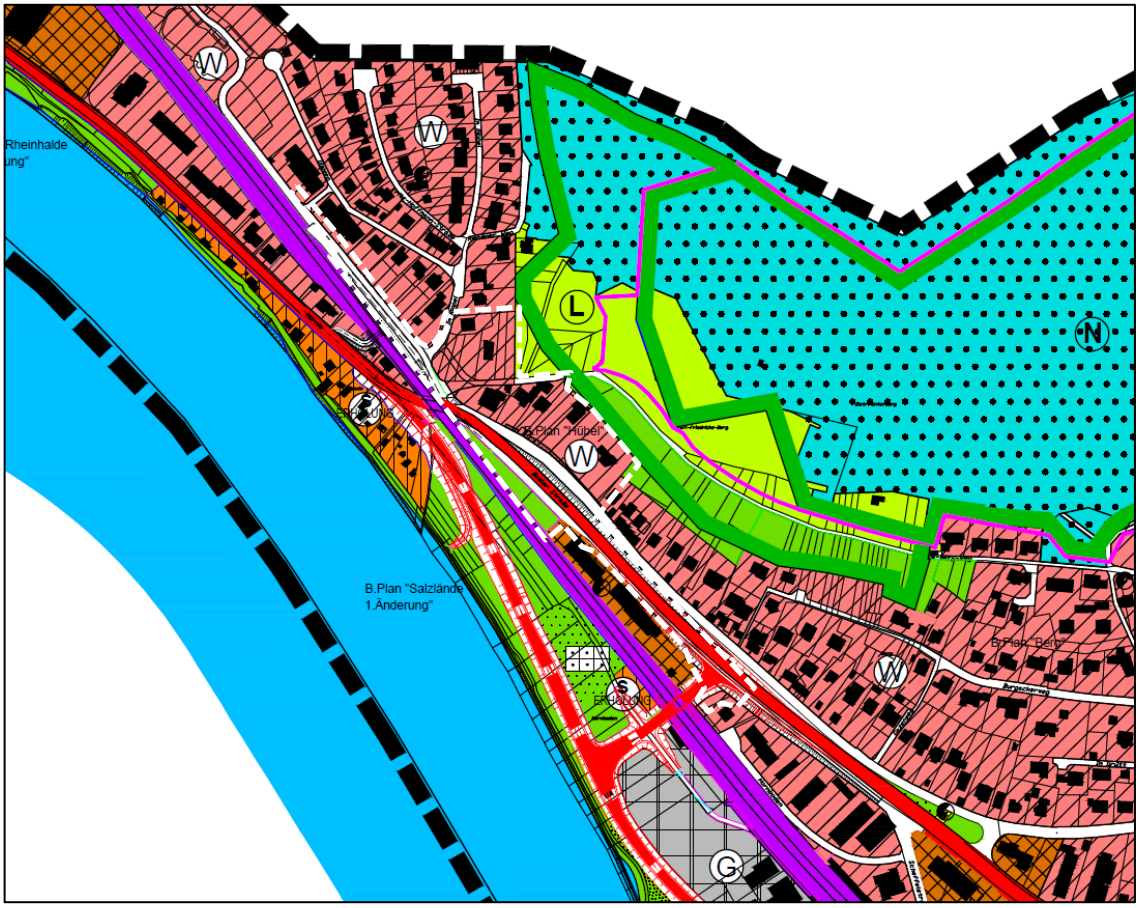


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP und Umgrenzung des Plangebiets (weiß markiert)

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. Die Darstellung ist aufgrund des Verfahrens gem. §13a BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

1.4. Erfordernis der Planung / Verfahren

Erfordernis der Planung

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

Darüber hinaus werden durch die Verkleinerung und Verlagerung der Basler Straße Flächen 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 vereinfacht wird.

Verfahren

Das Bebauungsplan-Verfahren wird gem. §13a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Das Plangebiet umfasst zwar rd. 2,62 ha, jedoch beträgt die Gesamtsumme der überbaubaren Grundflächen i.S. §13a (1) Nr. 1 BauGB lediglich rd. 3.400 m². Die Flächengrenze von 20.000 m² wird weit unterschritten.

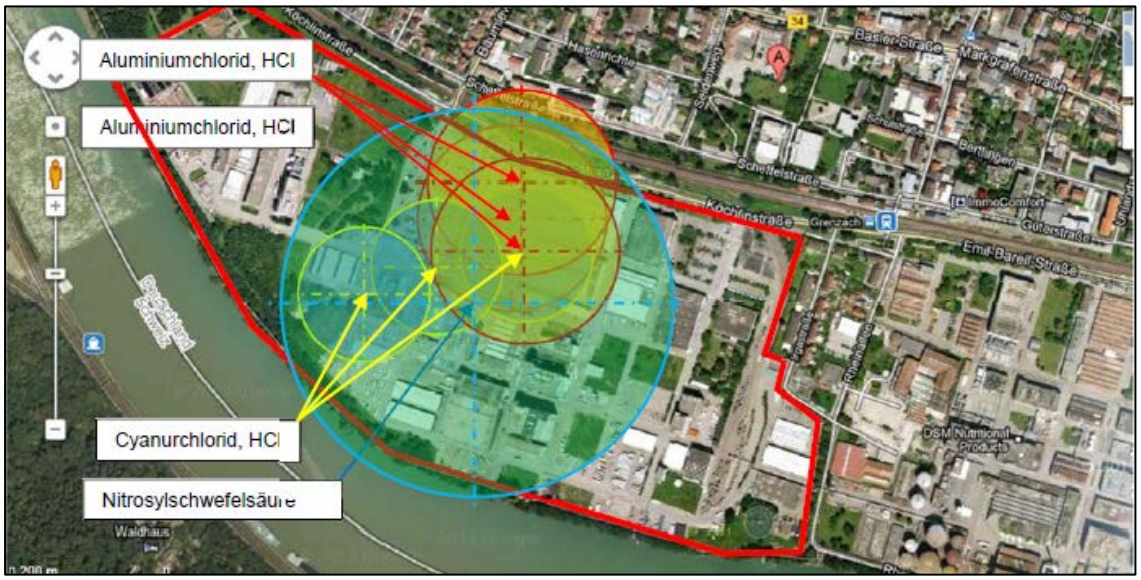


Abb. 3: Abstände für untersuchte Freisetzungsszenarien unter Berücksichtigung der physikalisch-chemischen Randbedingungen und der Einwirkdauer für den Betreibsbereich der BASF Grenzach GmbH (Quelle: Stellungnahme zur Emittlung des angemessenen Sicherheitsabstand nach Leitfaden KAS-18 und der Arbeitshilfe KAS32; Gesellschaft für Anlagen- und Betriebssicherheit mbH für den BPL „Neue Mitte Grenzach“)

Das beschleunigte Verfahren ist u.a. ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Zwar liegt das Plangebiet innerhalb des Konsultationsradius des Störfallbetriebs BASF Grenzach GmbH, die Stellungnahme „zur Emittlung des angemessenen Sicherheitsabstands nach Leitfaden KAS-18 und der Arbeitshilfe KAS32“ der Gesellschaft für Anlagen- und Betriebssicherheit mbH für den BPL „Neue Mitte Grenzach“ vom 23.02.2020 zeigt jedoch, dass im Plangebiet „Hübel“ keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen. Die entsprechenden Achtungsabstände liegen deutlich außerhalb des Plangebiets.

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 drei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern eine Eingangssituation zu schaffen. Die erwähnte, teils lebendige Topografie trägt dazu bei, dass die Gebäude trotz der 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) eingehalten werden.

Durch den Erhalt der 16 bis 19 Meter hohen Bäume zur Basler Straße hin treten die Gebäude hinter diese zurück. Im Sommer entsteht ein schattiger, nahezu privater Hof. Im Winter erhalten die Gebäude durch die entlaubten Bäume mehr Licht.

Die Kubaturen werden so angeordnet, dass der bestehende Baumbestand soweit möglich erhalten bleibt und zur stadträumlichen Qualität beiträgt. Für die Gebäude ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen, die primär von der Basler

Straße erschlossen wird. Das nordwestliche Gebäude erhält eine zusätzliche Tiefgaragenzufahrt, sodass die Gebäude ggf. auch durch zwei Bauträger entwickelt werden könnten.

In den Bestandsgebieten WA1 bis WA3 werden die Baufenster teilweise neu angeordnet, um mit entsprechend der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse eine Entwicklung der noch unbebauten Grundstücke zu ermöglichen. Der Umfang an baulichen Anlagen wird nur geringfügig vergrößert.

Planungsalternativen

Grundsätzlich könnten die Verkehrsanlagen auch im bisherigen Zustand belassen werden. Dies hätte jedoch mehrere negativen Folgen: Zum einen 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

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

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 (dies stünde im Widerspruch zur Verlagerung der B34 aus der Ortslage) passen in den Charakter des Gebietes.

2.1.2. Fläche für Gemeinbedarf

Im Zentrum des Plangebiets wird eine Fläche für Gemeinbedarf zur Unterbringung mehrerer Glascontainer festgesetzt. Die Container stehen bislang weiter südwestlich. Der neue Standort ist zu Fuß besser zu erreichen. Die Belästigung durch Einwurfgeräusche ist an dieser Stelle unproblematisch, da das nächstliegende Gebäude deutlich oberhalb liegt. Weiterhin ist ein Einwurf nur tagsüber gestattet.

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.

In den Gebieten WA1 bis WA3 sind die Erdgeschosse der Gebäude im Mittel auf die Höhe des natürlichen Geländes auszurichten. Übermäßige Eingrabungen sind daher nicht zu befürchten.

2.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die im Planteil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), 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, die eine Dichte von 0,2 bis 0,4 festgesetzt haben. Die teils sehr geringe Dichte ist auf den umgebenden großen Grünbestand und das steile Gelände zurückzuführen. Größere Baukörper würden in diesem Bereich das Orts- und Landschaftsbild deutlich beeinträchtigen. Die Werte waren bereits im vorhergehenden Bebauungsplan so festgesetzt.

Im Bereich WA4 wird mit 0,3 eine durchschnittliche Dichte festgesetzt, da auf dem Baufeld ein gewachsener Baumbestand erhalten werden soll, der eine größere Ausnutzung des Grundstücks nicht zulässt. Stattdessen bietet sich in diesem Bereich eine größere Verdichtung aufgrund der viergeschossigen Bauweise an, die anderswo im Plangebiet nicht möglich ist.

Die zulässigen Überschreitungen wurden für die Gebiete WA3 und WA4 angepasst. Im Gebiet WA3 ist aufgrund der der geringen GRZ die Möglichkeit zum Bau von Wegen und Nebenanlagen überproportional eingeschränkt. Im Gebiet WA4 ist aufgrund der Tiefgarage eine leicht höhere Versiegelung notwendig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Eine GFZ ist im Gegensatz zum früheren Planwerk nicht mehr Teil der Festsetzungen, da die Festsetzung der Höhenlage genügt, um übermäßige Eingriffe in den Hang zu vermeiden. Mit knapp 1,2 wird im Gebiet WA4 die Höchstgrenze fast erreicht. In den übrigen Gebieten ist die Ausnutzung aufgrund der umfangreich eingegrünten Grundstücke deutlich niedriger.

Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird im Planteil festgesetzt. Die bestehenden Festsetzungen in den Gebieten **WA1 bis WA3** werden übernommen, da sich die Gebäude gut einfügen. Im Gebiet **WA4** wird mit vier Vollgeschossen eine deutliche Nachverdichtung erreicht. Aufgrund der Lage am

Hangfuß und des großen Baubestands treten die Gebäude in ihrer Größe deutlich zurück.

Höhe baulicher Anlagen (HbA)
Die maximale HbA wird im Gebiet WA4 entsprechend den vier Vollgeschossen auf 12,50 Meter festgesetzt. Sie wird gemessen von der festgesetzten Höhenlage des Erdgeschosses (Rohhöhe) bis zur Oberkante Attika. So kann trotz der notwendigen Geländebewegungen eine korrekte Höhenentwicklung definiert werden.

2.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der überwiegende Teil des Plangebiets besteht aus kleinen Baufenstern, die eine Bebauung mit Einzel- Doppel- oder Reihenhäusern zulassen. In den Gebieten **WA1 bis WA3** gilt entsprechend die offene Bauweise.
Im Gebiet **WA4** sind nur Einzelhäuser zulässig, da die drei großen Baufenster mit einzelnen Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen.

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 würden.

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen (Tg) zulässig, da Tiefgaragen mit einer großen Flächenversiegelung und Eingriffen in den Boden einhergehen. Daher sollen diese nur dort entstehen, wo es aufgrund der Platzverhältnisse erforderlich ist. Entlang der Basler Straße wurde auf Höhe des Flst. 1063/1 eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Auf diesem sind die per Baulast gesicherten Stellplätze (9 Stück) für den Betrieb auf demselben Grundstück unterzubringen.

Im Gebiet WA4 sind Stellplätze nur in den festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dies dient dem Schutz des bestehenden Baumbestands; In der vorgesehenen Tiefgarage ist ausreichend Platz zur Unterbringung der Stellplätze.

2.6. Verkehrsflächen, Zufahrtsverbote

Es werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung (hier: Parkplätze) festgesetzt. Die im Planteil dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehwege, Fahrstraßen und Verkehrsgrün untereinander ist nicht verbindlich. Die Anordnung der Parkplätze entlang der Straße „Hornacker“ “ wurde so gewählt, dass die bestehenden Bäume möglichst umfänglich erhalten bleiben können.

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. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Dröscher (dem Bebauungsplan beigefügt) verdeutlicht, dass im Gebiet insbesondere aufgrund der Schallemissionen der nahegelegenen Bahnstrecke Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind. Die vom Gutachter vorgeschlagenen passiven Maßnahmen werden entsprechend festgesetzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Eine detaillierte Abhandlung des Themas Schallimmissionen erfolgt im Kapitel „Schallschutz“.

2.8. 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 und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Sorten zu ersetzen. Die Bäume bilden eine städtebauliche Kante und werten den Straßenzug ökologisch auf. An den vorgesehenen Pflanzstandorten sind weiterhin standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen.

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

Im Plangebiet wurden mehrere Eidechsen gefunden. Zum Schutz der Tiere werden auf mehreren Flächen Eidechsenhabitate festgesetzt. Diese sind als CEF-Maßnahme vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten herzustellen (siehe Fachgutachten des Büros Rapp; dem Bebauungsplan beigefügt).

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die beiden Teilgebiete – einerseits Bestand sowie 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 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 im Rahmen der Grundstücksgestaltung betreffen insbesondere die Einfriedungen und den Umfang an Abgrabungen und Auffüllungen.

4. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan überplant zu großen Teilen bestehende Bebauung sowie Verkehrsflächen und eröffnet in diesen Bereichen Potentiale zur Nachverdichtung. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Umgebung der Bahntrasse, die eine für Reptilien hochattraktive Fläche darstellt, wurde für die Artengruppe Reptilien eine Artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro Rapp Regioplan durchgeführt, das dem Bebauungsplan beigefügt ist.

Bei Begehungen wurden Mauereidechsen und Blindschleichen entdeckt. Das Gutachten schlägt mehrere Maßnahmen zum Schutz dieser Arten vor, darunter auch vorgezogene Maßnahmen. Die Vorschläge wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen

Verbotstatbeständen zu verhindern. Auf das Gutachten mit Datum vom 18.10.2019 sowie das Kapitel 4.2 dieser Begründung wird verwiesen.

Die zur Überbauung festgesetzten Bereiche WA1 bis WA3 sind bereits heute mit Baurecht versehen. Die festgesetzten Baufenster werden lediglich verschoben; der Umfang an baulichen Anlagen wird nur geringfügig vergrößert. Dort wo im Baufeld WA1 im Einzelfall Baufenster auf mit Bäumen bestandenen Flächen liegen, ist im Bauantragsverfahren darzulegen, dass den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen wird.

4.1. Betrachtung der Schutzgüter

4.1.1. 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 Bodenfunktionen ansatzweise übernehmen (Zwischenpufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser).

4.1.2. 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.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde aufgrund der umliegenden Verkehrsflächen sowie der Nähe zur Bahnlinie ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Aufgrund teilweiser Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wurden im Bebauungsplan zum Schutz der Bewohner daher passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden festgesetzt.

4.1.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen:

In den Gebieten WA1 bis WA3 ergeben sich nur geringfügige Veränderungen für das Schutzgut, da zusätzliche Bebauung nur in geringem Umfang ermöglicht wird; teilweise werden Baufenster auch aus heute unbebauten Bereichen auf bestehende Gebäude verschoben, sodass die bestehenden Freiflächen geschützt werden.

Das neue Baufeld WA4 überbaut zu großen Teilen heutigen Straßenraum sowie Böschungsbereiche. Hierbei wird der bestehende, großformatige Baumbestand nach Möglichkeit erhalten und auf den Dächern erfolgt eine extensive Begrünung, sodass das Schutzgut hier sogar eher positiv tangiert wird.

Der größte Eingriff für das Schutzgut ergibt sich durch die Neuordnung der Verkehrsflächen entlang der Bahn und der Einmündung De-Bary Weg. Durch die Maßnahme entfallen einige Bäume, wobei im Nordwesten der Straßenanbau so angepasst wurde, dass der Baumbestand erhalten bleiben kann. Aufgrund der Nähe zur Bahn werden zum Schutz von Tieren Artenschutzmaßnahmen festgesetzt, siehe hierzu Kapitel 4.2.

Insgesamt wird die Situation für Tiere und Pflanzen nicht verschlechtert.

4.1.4. Schutzgut Wasser:

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

4.1.5. Schutzgüter Klima und Luft kulturelles Erbe:

Die Schutzgüter werden durch die Aufstellung des Plans nicht beeinflusst.

4.1.6. Schutzgut kulturelles Erbe:

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart teilt mit, dass bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG - zu rechnen ist. Daher sind frühzeitig im

Vorfeld der geplanten Erschließung und Bebauung archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart durchzuführen, um die archäologische Befundsituation zu klären. Hierzu ist vorab zwingend eine Besprechung der beteiligten Partner notwendig. Zweck dieser archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

4.2. Artenschutz

Der Bebauungsplan überplant größtenteils Bestandsgebiete, wobei überwiegend lediglich eine Verschiebung von Baufenstern sowie eine geringfügige Nachverdichtung stattfindet. In den Gebieten WA1 bis WA3 liegende Bäume dürfen erst nach Freigabe durch einen Spezialisten gefällt werden. Es ist sicherzustellen, dass keine Brutstätten für Vögel und Fledermäuse verloren gehen.

Für die Auswirkungen der Bereiche mit den größten Eingriffen – die umzubauenden Verkehrsflächen sowie das zusätzliche Baufeld WA4 – wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung für die Artengruppe Reptilien durchgeführt, da für diese eine Betroffenheit anzunehmen ist. Nachgewiesen werden konnten die Reptilienarten Mauereidechse und Blindschleiche.

Durch den Gutachter wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die das Eintreten von Verbotstatbeständen vermeiden. Diese umfassen

- Bauzeitenbeschränkungen,
- Vergrämungsmaßnahmen inklusive einer Einzäunung der betroffenen Bereiche sowie
- Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.

Die Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Weiterhin wird auf die artenschutzrechtliche Untersuchung von Rapp Regioplan vom 18.10.2019 verwiesen, die dem Bebauungsplan beigefügt ist.

4.3. Starkregen-Ereignisse

Für das Plangebiet liegen keine Unterlagen zum Thema Starkregenereignisse vor. Nach Angaben der Freiwilligen Feuerwehr Grenzach-Wyhlen kam es bei Starkregenereignissen zweimal zu Überflutungen aus Richtung des De-Barry-Weges. (Im Bereich von den Reben zur Bundesbahn und B 34 hin).
Daher wird ein Hinweis zur Absicherung von Gebäuden gegen Starkregen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. VERKEHR

Das Gebiet ist heute von Durchgangsverkehr befreit, da der Bahnübergang „Hörnle“ geschlossen wurde und die B34 nun jenseits der Bahn verläuft. Es verbleibt lediglich eine Unterführung für Fußgänger.
Im übrigen Gebiet zwischen Hornrain / Im Rippel / Basler Straße ist die Situation wegen teilweise nicht vorhandener Gehwege für Fußgänger teils unübersichtlich. Die geplanten Veränderungen an der Straßenführung sollen insbesondere in diesem Bereich Abhilfe schaffen. Durch die Verlagerung der Straßen und Einmündungen entsteht eine neue Wegeführung, sodass Fußgänger aus dem Bereich „Hornrain“ nur noch eine Straßenquerung im Plangebiet zu bewältigen haben.
Aufgrund der Bedeutung werden die Belange des Straßen- und Schienenverkehrs sowie deren Konsequenzen im Folgenden einzeln dargestellt.

5.1. Straßenverkehr

Zwischenzeitlich wurde der Bahnübergang „Hörnle“ geschlossen und die Basler Straße von der B34 abgetrennt. Entsprechend ist die Verkehrsmenge auf der Basler Straße deutlich rückläufig. In der Schalltechnischen Untersuchung verbleiben 1.250 Fahrzeuge täglich auf der Basler Straße, auf der B34 herrscht mit 11.250 Fahrzeugen fast das zehnfache Verkehrsaufkommen. Hier kommt außerdem Schwerverkehr hinzu.

Die hohen Verkehrszahlen auf der B34 sorgen für eine entsprechend hohe Lärmbelastung. Die Belastung für die Anwohner ist zwar gegenüber der früheren Situation aufgrund der größeren Distanz besser geworden, die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImschV werden jedoch weiterhin überschritten; aufgrund der deutlich höheren Werte beim Schienenverkehr sind letztere die maßgebliche Größe für die erforderlichen Maßnahmen.

5.2. Schienenverkehr

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet verläuft die Bahnstrecke von Basel Bad. Bf. nach Waldshut-Tiengen. Auf der Strecke verkehren regelmäßig Züge des Regionalverkehrs bis Waldshut-Tiengen und weiter bis Singen (Hohentwiel) bzw. Ulm. Güterverkehr findet heute nicht statt, wird aber in den Prognosezahlen der Bahn angenommen (12 Güterzüge täglich).
Die Strecke wird derzeit mit Dieseltriebwagen befahren, eine Elektrifizierung wird mittelfristig erwartet.

Sowohl für die bestehende wie auch die geplante Bebauung wurden deutliche Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte festgestellt. Die Werte liegen bei bis zu 70 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts. Die hierdurch erforderlichen Maßnahmen werden im Abschnitt „Schallschutz“ dargelegt.

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. SCHALLSCHUTZ

Auf Grundlage der neuen Verkehrsplanung sowie der bestehenden Bahntrasse im Südwesten des Plangebiets wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, welche die Einwirkungen von Schienen- und Straßenverkehr auf das Plangebiet untersucht. Den Berechnungen des Straßenverkehrslärms wurden Verkehrszahlen bei Verlegung der B34 für das Prognosejahr 2030 zugrunde gelegt. Zum Verkehrsaufkommen im Schienenverkehr wurden Verkehrszahlen der Deutschen Bahn AG für

das Prognosejahr 2030 abgefragt. Bei der Berechnung der Schallimmissionen im Plangebiet wurden bestehende Wohngebäude berücksichtigt; Flächen mit geplanten Gebäuden wurden mit freier Schallausbreitung berechnet.
In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Frank Dröscher vom Mai 2019 wurden die Schalleinwirkungen (Schienen- und Straßenverkehr) im Plangebiet ermittelt und bewertet. Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel werden den entsprechenden Orientierungs- und Grenzwerten gegenübergestellt. Aufgrund des Schienen- und Straßenverkehrslärms wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 tags und nachts sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts für einen Großteil des Plangebiets festgestellt.

Aufgrund der Überschreitungen wurden verschiedene Minderungsmaßnahmen diskutiert. Das Abrücken der Wohnbebauung von den Schallquellen widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen des Plangebiets zur Bereitstellung von Wohnraum im Innenbereich sowie der Schaffung einer Eingangssituation im Bereich der topographischen Engstelle am „Hörnle“ und insgesamt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Im Plangebiet stünden aufgrund der Lage am Hang ohnehin nur sehr eingeschränkt Flächen zur Verfügung, um welche die Wohnbebauung abgerückt werden könnte.

Die Errichtung eines aktiven Lärmschutzes in Form einer Lärmschutzwand in Höhen zwischen zwei und vier Metern wurde geprüft. Höhere Lärmschutzwände erscheinen aufgrund der zu berücksichtigenden statischen Erfordernissen nicht sinnvoll. Die Lärmminderung wäre bei einer Wand von 4 m Höhe lediglich in den unteren Geschossen spürbar. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum würden ab der 1. Geschosslage weiterhin überschritten, so dass die Kosten einer Lärmschutzwand in keinem Verhältnis zum Nutzen stünden.
Weiterhin hätte eine Lärmschutzwand eine dramatische städtebauliche Wirkung für das Gebiet: nach Herausnahme der B34 hat sich die Situation auf der Straße deutlich beruhigt, sodass die Aussicht auf den Rhein wieder erlebt werden kann. Eine mehrere Meter hohe Wand würde die Maßnahme konterkarieren und den

Straßenraum deutlich einengen. Langfristig „altern“ solche Wände meist mit Graffitis, was für die Straßenzüge eine negative Außenwirkung zur Folge hätte.

Im Bebauungsplan werden daher nach Abwägung der Vor- und Nachteile passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden festgesetzt. Dies umfasst Maßnahmen wie die Grundrissgestaltung, Schallschutz durch Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, Schutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche sowie Anforderungen an Außenbauteile.

Die festgesetzten passiven Maßnahmen sind auch in der Lage, die von Schweizer Seite ankommenden Schallimmissionen zu mindern. Hierbei handelt es sich um Gewerbelärm des Recyclingplatzes Birsterminal AG in Birsfelden auf der gegenüberliegenden Rheinseite. Die Anlage hält die gängigen Schweizer Regelwerke ein, die Deutschen Normen allerdings nicht. Daher kann dieser Gewerbelärm nicht vor Ort gefiltert werden, wie es in der TA-Lärm eigentlich vorgesehen ist.

8. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

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

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Es wurden von mehreren Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen folgende Bereiche:

- Immissionsschutz: Das Landratsamt (LRA) wies auf mögliche Auswirkungen durch die B34 sowie die Bahnstrecke hin. Weiterhin wurde auf die Problematik der lauten Gewerbebetriebe im Schweizer Rheinhafen aufmerksam gemacht.

  Das beauftragte Gutachten empfahl mehrere passive Schallschutzmaßnahmen, die in das Planwerk eingeflossen sind. Die Problematik mit Schallimmissionen von Schweizer Seite ist planerisch nicht vollständig lösbar, da in Deutschland und in der Schweiz unterschiedliche Regelwerke gelten.
- Störfallbetriebe: Das LRA wies darauf hin, dass sich das Plangebiet noch im Konsultationsradius der Störfallbetriebe BASF und DSM befinde.

Zwar liegt das Plangebiet innerhalb des Konsultationsradius der genannten Betriebe, ein Fachgutachten zeigt jedoch, dass im Plangebiet „Hübel“ keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen. Die entsprechenden Achtungsabstände liegen außerhalb des Plangebiets.

- Artenschutz: es bestünden Streuobst-Bestände, die als Brutstätten für Vögel und Fledermäuse in Frage kommen könnten. Weiterhin sei das Plangebiet im Bereich der Bahntrasse auf das Vorkommen von Reptilien genauer zu prüfen. Für die zusätzlichen Baufenster am De-Bary-Weg wird die Festsetzung aufgenommen, dass diese erst nach Freigabe eines Spezialisten gefällt werden dürfen. Für das Reptilienvorkommen wurde ein ergänzendes Gutachten beauftragt, dessen Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen wurden.
- Bahnanlagen: Die DB Immobilien erläutert in ihrer Stellungnahme, dass im Plangebiet eine planfestgestellte Bahnanlage, welche Bestandsschutz genieße, läge.
  Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche, auf der die Rampe der Bahnunterführung gebaut wurde. Nach Abschluss der Baumaßnahmen im Kontext der B34 wird das RP Freiburg eine neue Bestandsvermessung erstellen, auf deren Grundlage die Fläche abgetrennt werden wird.
- Hinweise zu Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften im Kontext des Bahnbetriebs wurden abgegeben. Diese wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Weiterhin wurden von Behörden Stellungnahmen abgegeben, die hinweislich in den Bebauungsplan übernommen wurden.

8.3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Folgt.

8.4. Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Folgt.

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	2,61 ha	100 %

davon		
Allgemeines Wohngebiet:	1,34 ha	51 %
Verkehrsflächen:	0,89 ha	34 %
Verkehrsgrün:	0,08 ha	3,0 %
Öffentliche Grünfläche	0,24 ha	9,1 %
Private Grünflächen	0,04 ha	1,5 %
Wasserflächen	0,01 ha	< 1 %
Flächen öffentlicher Zweckbestimmung	< 0,01 ha	< 1 %

STADTBAU Lörrach

Grenzach-Wyhlen, den __.__.2020

i.A. Stephan Färber,
Stadtplaner

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister