INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Plangebiets 3
1.3 Flächennutzungsplan 3
1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan 4
2 VERFAHREN 5
2.1 Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) 5
2.2 Verfahrensschritte 6
2.3 Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung und Durchführungsvertrag 6
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 8
4 PLANUNGSINHALTE 10
4.1 Deckblattbereich 10
4.2 Art der baulichen Nutzung 12
4.3 Maß der baulichen Nutzung 12
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 13
4.5 Ökologische Maßnahmen 14
4.6 Lärmschutzmaßnahmen 14
4.7 Örtliche Bauvorschriften 15
4.7.1 Dachgestaltung 15
4.7.2 Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze 15
4.7.3 Einfriedungen 15
4.7.4 Außenantennen 16
4.7.5 Umgang mit Niederschlagswasser 16
4.8 Stellplatzverpflichtung 16
5 UMWELT- UND ARTENSCHUTZ 16
5.1 Umweltbelange der Bauleitplanung 16
5.2 Artenschutz 17
6 BODENORDNUNG 17
7 KOSTEN 17
8 FLÄCHENBILANZ 18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums. Bereits in der Vergangenheit wurden in Grenzach-Wyhlen systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert. Um der anhaltend hohen Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum angemessen begegnen zu können, soll nun ein weiteres brach liegendes Grundstück in zentraler Lage des Ortsteils Grenzach wieder nutzbar gemacht werden.

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Hauptstraße - Kronacherstraße“ der Gemeinde Grenzach-Wyhlen, der am 13.09.1991 rechtskräftig wurde. Seither wurde er bereits vier Mal punktuell für einzelne Deckblattbereiche geändert. Mit der vorliegenden fünften Änderung soll erneut ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans punktuell geändert werden.

Anlass der Planänderung ist ein konkret projektiertes Vorhaben. Geplant ist die Errichtung zwei traufständiger Gebäude, auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 149, 150 und 151 anstelle der bereits abgerissenen Bestandsgebäude. Das unmittelbar an der Markgrafenstraße positionierte Vorderhaus soll Raum für Wohneinheiten in den Obergeschossen und Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bieten. Das im rückwärtigen Bereich des Grundstücks geplante Hinterhaus soll ausschließlich der Schaffung von Wohnraum dienen. Um die erforderlichen Pkw-Stellplätze zu erbringen und den Innenhof möglichst frei zu halten ist eine gemeinsame Tiefgarage geplant.

Da das geplante Vorhaben von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans abweicht, ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan durch eine zu ändern. Um das Vorhaben möglichst konkret zu sichern, will die Gemeinde eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung durchführen. Damit soll am Standort im Zentrum von Grenzach dringend notwendiger (bezahlbarer und barrierefreier) Wohnraum ermöglicht und Arbeitsplätze in den Gewerbeeinheiten an der Markgrafenstraße geschaffen werden. Gleichzeitig sollen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hier partielle Änderungen insbesondere in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche und die zulässigen Gebäudehöhen ermöglicht werden.

Mit der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Nutzbarmachung der Nachverdichtungspotenziale im Bestand unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung einer zeitgemäßen, flächensparenden und gestalterisch qualitätsvollen Bebauung
- Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen im Zentrum von Grenzach
- Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung / Infrastruktur
- Berücksichtigung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belangen

Aus diesen Gründen soll der bestehende Bebauungsplan sowohl textlich durch modifizierte bauplanungsrechtliche Festsetzungen und neu gefasste örtliche Bauvorschriften,

als auch zeichnerisch durch ein auf den Originalplan aufzubringendes Deckblatt geändert werden.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Grenzach unmittelbar nördlich der Markgrafenstraße (Bundesstraße B 34) nordwestlich des Schmiedwegs und umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha.

Die auf folgender Abbildung ersichtlichen Gebäude innerhalb des Änderungsbereichs wurden bereits abgerissen.

Luftbild mit rot umrandetem Deckblattbereich (Quelle: Geoportal des LUBW; Stand: 20-11-09; ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grenzach-Wyhlen wurde am 18.10.2013 bekannt gemacht. Für den Änderungsbereich der vorliegenden Planung werden Wohnbauflächen und Mischbauflächen dargestellt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt als Art der baulichen Nutzung sowohl Gebäude mit Wohnnutzung, als auch Gebäude mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung fest. Daher kann die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grenzach-Wyhlen mit blau umrandetem Deckblattbereich (ohne Maßstab)

1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Durch die vorliegende vorhabenbezogene 5. Bebauungsplanänderung wird ein Teilbereich des am 13.09.1991 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Hauptstraße - Kronacherstraße“ in der Fassung der 4. Änderung (in Kraft getreten am 08.03.2019) überlagert. Die Abgrenzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind auf dem zeichnerischen Teil der vorliegenden Bebauungsplanänderung dargestellt.

2 VERFAHREN

2.1 Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Das Bebauungsplanänderungsverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches fest vorgegeben. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung des Gebietes und da es sich um eine Nachverdichtung im Bestand handelt, die den Zielen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entspricht, ein beschleunigtes Verfahren angewandt werden. Durch die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten insbesondere in die Höhe liegt eine klassische Nachverdichtung zur Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich vor.

Einer Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt ist (§ 13a (1) Satz 2 BauGB). Dieses Kriterium wird eingehalten, da das Plangebiet selbst nur 2.320 m² umfasst.

Ebenso stehen derzeitig keine weiteren Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Des Weiteren ist bei einer Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a (1) Satz 4 BauGB). Gem. § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch die Bebauungsplanänderung keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, von denen ein Störfallrisiko ausgehen kann.

Die Änderung kann daher als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf eine frühzeitige Beteiligung und auf eine zusammenfassende Er-

klärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

2.2 Verfahrensschritte

24.11.2020	Der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen fasst den Aufstellungsbeschluss für die vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße - Kronacherstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
24.11.2020	Der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen billigt den Planentwurf und beschließt die Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
__.__.____ - __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis zum __.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Planentwurf und beschließt die Satzung nach § 10 (1) BauGB.

2.3 Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung und Durchführungsvertrag

Um das konkrete Vorhaben detailliert umsetzen zu können, wird eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung nach § 12 (3a) BauGB aufgestellt.

Die Bebauungsplanänderung setzt deshalb in entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB fest, dass in seinem Geltungsbereich nur dasjenige Vorhaben zulässig ist, zu welchem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies ermöglicht bei einem späteren Bedarf zur Änderung des Vorhabens eine Anpassung durch Änderung der Vorhabenpläne und des Durchführungsvertrages, ohne dass hierfür der Bebauungsplan erneut geändert werden müsste. Einen Rechtsanspruch auf Änderung des Plans hat der Vorhabenträger und mögliche Rechtsnachfolger jedoch nicht. Eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung wurde in die Bebauungsvorschriften unter Ziffer 7. („Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans“) aufgenommen.

Daneben verpflichtet sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Das Bauvorhaben wird durch die Planzeichnung, den Vorhaben- und Erschließungsplan, die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zur vorhabenbezogenen Be-

bauungsplanänderung in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag hinreichend genau beschrieben.

Da das Grundstück bereits voll erschlossen ist, fallen voraussichtlich keine Erschließungskosten an.

Der Durchführungsvertrag ist ein städtebaulicher Vertrag, welcher zwischen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Er ist nicht Teil der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung, da in diesem u.a. auch schutzwürdige Interessen des Vorhabenträgers aufgeführt sind. Die Begründung geht insofern auf den Durchführungsvertrag ein, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Die maßgeblichen Inhalte werden durch die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung beschrieben.

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Satzung
- Deckblatt
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
    - 2 Lageplänen
    - 4 Grundrissen
    - 2 Ansichten
    - 1 Schnitt
- Bebauungsvorschriften (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften)
- Gemeinsame Begründung
- Beigefügte Gutachten

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung wird auf die hochbauliche Planung des Planungsbüros Strittmatter GmbH aus Rheinfelden abgestimmt, die als Vorhabenpläne durch vertragliche Bindung ebenfalls zum Bestandteil der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus zwei Lageplänen, vier Grundrissen, zwei Ansichten und einem Schnitt, die mit den Bebauungsänderungsunterlagen ausgelegt werden.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans betrifft, wie auf folgender Abbildung dargestellt, ausschließlich das Grundstück des Vorhabenträgers mit den Flst.Nrn. 149, 150 und 151.

Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (Stand: Offenlageentwurf vom 24.11.2020; ohne Maßstab)

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 149, 150 und 151 in der Markgrafenstraße 11 in Grenzach-Wyhlen und plant die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Markgrafenstraße sowie eines Wohnhauses in zweiter Reihe mit gemeinsamer Tiefgarage. Beabsichtigt wird, hier in zentraler Lage Wohnraum als sozialen Wohnungsbau zu verwirklichen, ohne dabei Qualitäts- oder Ausstattungsstandards zu reduzieren. Konkret sind 23 barrierefreie Wohnungen mit insgesamt ca. 1.950 m² Netto-Wohnfläche vorgesehen.

Im Erdgeschoss des unmittelbar an der Markgrafenstraße liegenden Vorderhauses sind zudem ca. 330 m² Netto-Gewerbefläche geplant. Angedacht sind hier ein bis zwei Gewerbeeinheiten für ein Café, eine Bäckerei und/oder eine Speisewirtschaft.

Unterirdisch soll eine gemeinsame Tiefgarage, die mit den Kellerräumen beider Wohnhäuser verbunden ist (Netto-Gesamtfläche ca. 1.300 m²), errichtet werden. Dabei können 23 Pkw-Stellplätze für die Wohnnutzungen und zwei Stellplätze für die gewerbliche

Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Oberirdisch sollen elf weitere Pkw-Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen errichtet werden.

Oberirdisch soll außerdem neben den Pkw-Stellplätzen ein begrünter Innenhof mit einem Kinder-Spielplatz und Fahrrad-Stellplätzen entstehen.

Lageplan zum Bauvorhaben der Firma Altera Bauträger GmbH (Stand: Entwurf vom 29.09.2020; ohne Maßstab)

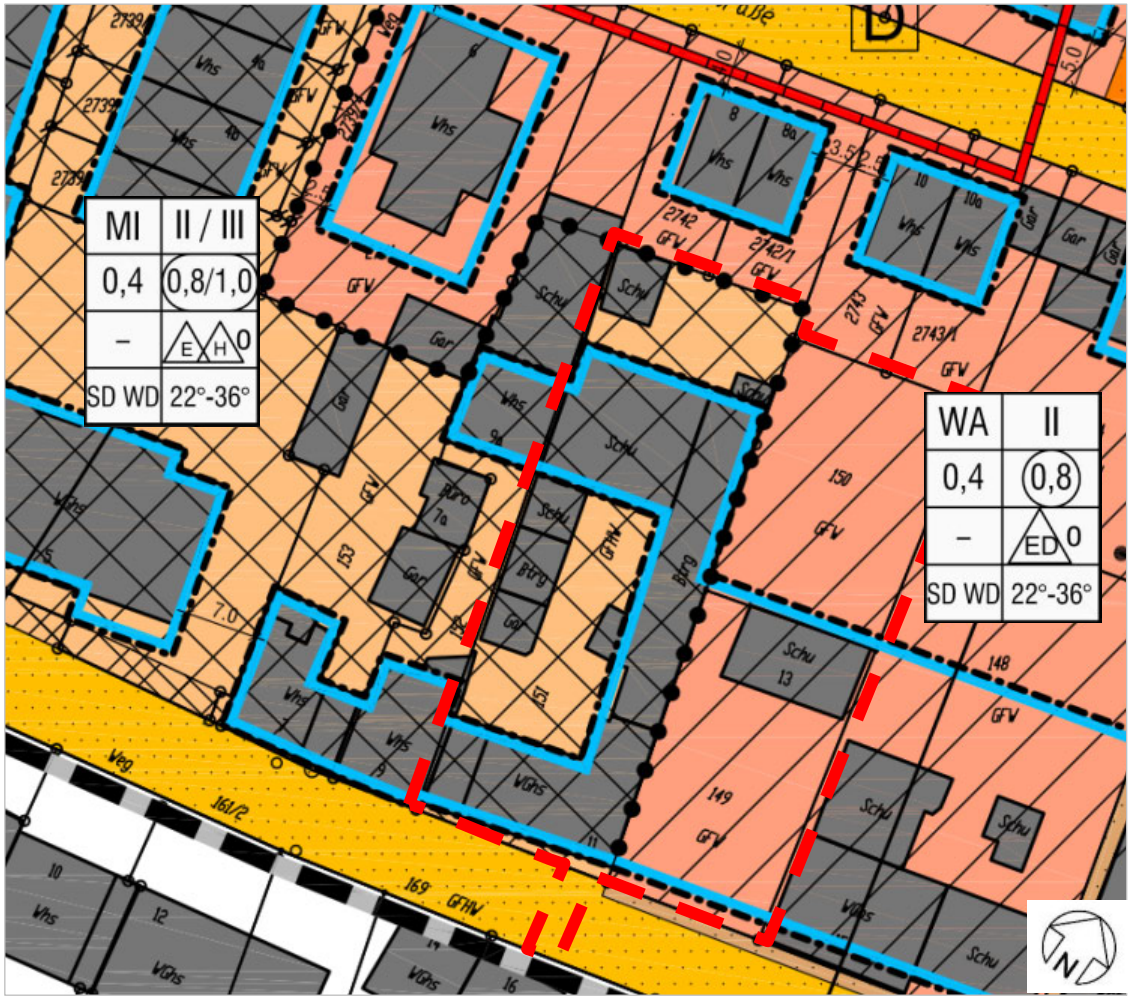
4 PLANUNGSINHALTE

In den folgenden Kapiteln werden die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung beschrieben, die sich ausschließlich auf die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 149, 150 und 151Deckblattbereich beziehen.

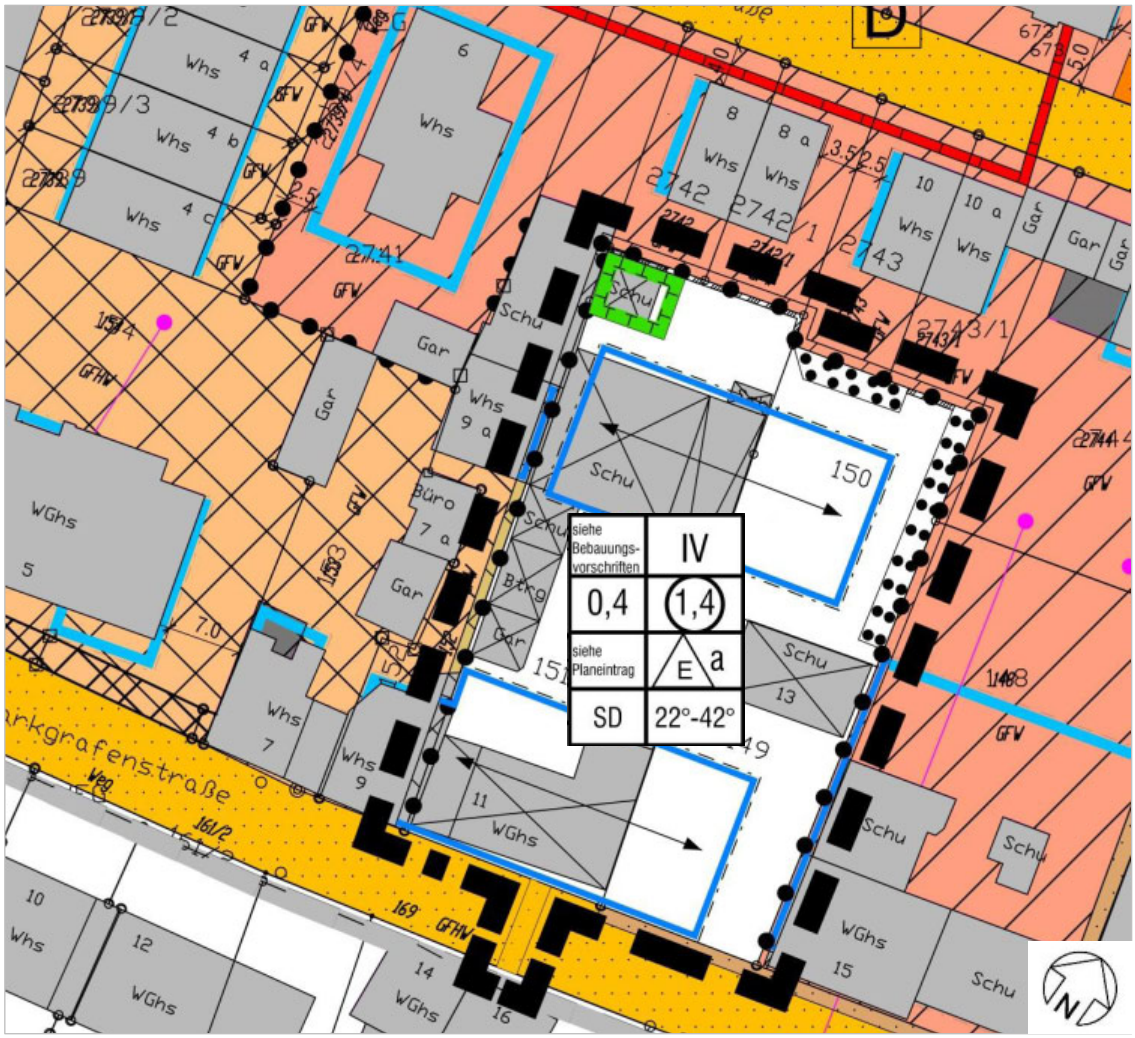
Dabei wird ein Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vollständig gestrichen und neu gefasst sowie ergänzt. Die örtlichen Bauvorschriften werden anstelle der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans neu gefasst.

4.1 Deckblattbereich

Um die zeichnerischen Änderungen im Deckblattbereich besser nachvollziehen zu können, werden nachfolgend die entsprechenden Ausschnitte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptstraße - Kronacherstraße“ in der geltenden Fassung der 4. Änderung sowie das Deckblatt der vorliegenden 5. Änderung mit Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans abgebildet.



Ausschnitt Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan „Hauptstraße - Kronacherstraße“ in der Fassung der 4. Änderung mit Nutzungsschablonen und Darstellung des Änderungsbereichs (rote Strichellinie) (Stand: Rechtskraft seit am 08.03.2019; ohne Maßstab)



Deckblatt der vorliegenden vorhabenbezogenen 5. Änderung Bebauungsplan „Hauptstraße - Kronacherstraße“ mit Nutzungsschablone und Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauptstraße - Kronacherstraße“
(Stand: Offenlage 24.11.2020; ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst neben dem Grundstück Flst.-Nrn. 149. 150 und 151 auch Teile der benachbarten Baugrundstücke sowie einen Teilbereich des Straßengrundstücks der Markgrafenstraße. Die benachbarten Baugrundstücke sind im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung, damit das große Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplans, das mit der vorliegenden Änderung in einzelne Baufenster zerlegt wird, jeweils an den offenen Stellen geschlossen werden kann. Hinzu kommt, dass aufgrund der geänderten Nutzungsschablone das eigentliche Plangrundstück (Flst.-Nrn. 149. 150 und 151) durch eine Knödellinie neu abgegrenzt werden muss. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Süden des Änderungsbereichs wurde nur mit aufgenommen, damit beim Ausschneiden des Deckblatts zum Aufbringen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verbindung zur neuen Nutzungsschablone besteht. Inhaltlich wird diese öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht geändert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan und damit auch die vorliegende Änderung nicht an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gebunden sind, wird als Art der baulichen Nutzung keine Gebietsart festgesetzt. An Stelle dessen wird festgesetzt, dass entsprechend des konkreten Vorhabens im Hinterhaus ausschließlich ein Wohngebäude und im Vorderhaus ausschließlich ein Wohngebäude mit ggfl. nicht störenden gewerblichen Nutzungen, freiberuflichen Nutzungen oder Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig sind.

Die Ziffer 1 (Art der Nutzung) des rechtskräftigen Bebauungsplans wird mit der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung für den Änderungsbereich vollständig neu gefasst.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Ziffer 2 (Maß der baulichen Nutzung) des rechtskräftigen Bebauungsplans wird mit der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung vollständig neu gefasst und sehr eng am konkreten Vorhaben neu geregelt.

Für die Umsetzung des konkreten Bauvorhabens ist es erforderlich, dass die maximalen Gebäudehöhen, die Anzahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl dem projektierten Konzept angeglichen werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet eine für Flächen für Wohnnutzungen sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO. Diese Grundflächenzahl entspricht der im rechtskräftigen Bebauungsplan, sowohl im Mischgebiet wie im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Grundflächenzahl. Um die für die projektierte Nutzung erforderlichen Pkw-Stellplätze zu erbringen, ist eine gemeinsame Tiefgarage für beide Gebäude geplant. Da auch unterirdische baulichen Anlagen zur Grundflächenzahl hinzuzurechnen sind, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Dies gewährleistet eine kompakte Ausnutzung des Baugrundstücks und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch diese gezielt erhöhte Nachverdichtung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Kfz- und Fahrradstellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) anzulegen sind.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,4 und die Zulässigkeit von maximal vier Vollgeschossen sichern das konkrete Bauvorhaben und geben dem Vorhabenträger auch hier nur minimale Spielräume. Die Geschossflächenzahl wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan von 0,8 bzw. 1,0 auf 1,4 angehoben. Ebenso wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß von II im WA bzw. II/III im MI auf IV erhöht.

Die Höhen baulicher Anlagen werden bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen, die unter konkreter Berücksichtigung der Vorhabenpläne im

Vorderhaus bei 11,50 und 14,50 m sowie im Hinterhaus bei 9,0 m und 14,0 m liegen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die Höhen der Gebäude noch als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften festgesetzt und wurden in Geschossigkeiten aufgeteilt. Maximal war bisher eine Traufhöhe für ein dreigeschossiges Gebäude mit 9,0 m zulässig. Insofern verbleibt diese maximale Traufhöhe im Baufenster des Hinterhauses und wird im Baufenster des Vorderhauses auf 11,50 erhöht.

Die Höhen baulicher Anlagen werden bezogen auf die Straßenoberkante der Markgrafenstraße. Aufgrund der bestehenden Erschließung und dem ebenem Gelände sind die Höhen für den Abwägungsvorgang hinreichend bestimmt. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum Straßenniveau vermieden.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan (dort noch unter den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften) auf maximal 50 cm beschränkt.

Solar- und Photovoltaikanlagen führen zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes, haben aber aufgrund ihrer ökologischen und ökonomischen Vorzüge bereits starken Einzug in die Gemeinden gehalten, weshalb sie auf der gesamten Dachfläche die maximalen Firsthöhen um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die offene Bauweise festgesetzt, wobei in Ausnahmefällen die geschlossene Bauweise möglich war. Zur Umsetzung des projektierten Vorhabens werden diese planungsrechtlichen Festsetzungen geändert. Zulässig ist nun die abweichende Bauweise, die als offene Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung mit Abweichungen bis zu 80 cm definiert ist. Die Grenzbebauung ergibt sich bereits aus der gewachsenen Bestandsbebauung zum Grundstück mit der Flst.Nr. 152.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren bisher Einzel- und Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig. Entsprechend des konkreten Vorhabens zwei Geschosswohnungsgebäude zu errichten, sind lediglich Einzelhäuser zulässig.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern das erläuterte städtebauliche Konzept. Insgesamt wird für das Plangebiet durch die konkreten Festsetzungen von GRZ, GFZ und Bauweise in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen einerseits die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen unterbunden. Andererseits werden durch die festgesetzten Baufenster dem Vorhabenträger minimale Spielräume in der Positionierung der Gebäude eingeräumt.

Um an der vergleichsweise eng bebauten Markgrafenstraße einen klaren Straßenraum zu erhalten und das Baugrundstück einheitlich bzgl. der Stellung der baulichen Anlagen zu definieren, sollen hier die Hauptgebäude eine traufständige Bebauung aufweisen. Die planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 3.1.3 des rechtskräftigen Bebauungsplans bezüglich der Stellung der Hauptgebäude bleibt dementsprechend unverändert bestehen.

Um die erforderlichen Pkw-Stellplätze zu erbringen, ist eine Tiefgarage geplant. Diese Tiefgarage soll zwischen den beiden Hauptgebäuden errichtet werden, damit sie mit den Kellerräumen beider Hauptgebäude verbunden und somit gemeinsam genutzt werden kann. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, sind Tiefgaragen auch außerhalb des Baufensters zulässig.

4.5 Ökologische Maßnahmen

Kfz- und Fahrradstellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung wird damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten bzw. zum Schutz der Fledermäuse sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend und ohne UV-Anteil sein.

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig. Ebenso ist der Einsatz von Herbiziden und Insektiziden unzulässig.

Die textlich und zeichnerisch festgesetzten artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen zum Schutz der Eidechsen (Errichtung von zwei Gabionenmauern, Errichtung eines Lesesteinhaufens und eines Totholzhaufens sowie Erhalt und Pflege der beiden Feldhecken) wurden entsprechend den Maßnahmen im Dokument „Umweltbelange nach § 13a BauGB“ vom Landschaftsplanungsbüro Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg in die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung aufgenommen. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot von einem Laubbaum pro Einzelbaugrundstück fällt aufgrund der zu erhaltenden Feldhecken weg.

4.6 Lärmschutzmaßnahmen

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar nördlich der Markgrafenstraße (Bundesstraße B 34) und ist dadurch maßgeblich den Schalleinwirkungen des Straßenverkehrs ausgesetzt. Vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher aus Tübingen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in welcher diese Schalleinwirkungen ermittelt und bewertet wurden.

Dabei wurden die Schallemissionen des Straßenverkehrs erfasst, die Schalleinwirkungen an den Fassaden der geplanten Gebäude ermittelt und die Lärmpegelbereiche zur Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes ermittelt und dargestellt. Sämtliche Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 und der 16. BImSchV bewertet.

Im Ergebnis werden passive Lärmschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Räume entlang der Südfassade des an der Markgrafenstraße geplanten Gebäudes empfohlen. Daher werden die empfohlenen Maßnahmen (schallgedämmte Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Schallschutz für Außenwohnbereiche) als Festsetzung aufgenommen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (Ziffer II.) im textlichen Teil des Bebauungsplans „Hauptstraße - Kronacherstraße“ in der Fassung der 4. Änderung (in Kraft getreten am 08.03.2019) werden für den Deckblattbereich der vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 149, 150 und 151 vollständig gestrichen und durch neue örtliche Bauvorschriften ersetzt.

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Abfallplätzen, Einfriedungen und Außenantennen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtstädtischen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

4.7.1 Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung regeln nicht nur die Hauptgebäude, sondern zur einheitlichen Gestaltung auch die Nebengebäude. Dadurch kann ein harmonisches Ortsbild geschaffen werden, in welches sich z.B. auch Garagen und Carports integrieren.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren bisher Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22 bis 36° zulässig. Um das projektierte Bauvorhaben zu ermöglichen, aber gleichzeitig dem Vorhabenträger minimale Spielräume zu lassen, sind nun nur noch Satteldächer mit einer sich noch in das Ortsbild einfügenden Dachneigung von 22 bis 42° zulässig.

Die Regelung der Dacheindeckung dient der gestalterischen Einbindung des Plangebiets in den städtebaulichen Kontext.

4.7.2 Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso müssen Abstellplätze zum Schutz des Ortsbildes optisch abgeschirmt und begrünt werden.

4.7.3 Einfriedungen

Im vorderen Grundstücksteil sollen die Grundstücke offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedigung an den jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf 0,80 m begrenzt, wodurch auch das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitgehend uneingeschränkt bleibt.

Zur Vermeidung eines unkontrollierten Gehölzwuchses in die öffentlichen Verkehrsräume hinein, sind Hecken und Hinterpflanzungen in einem Abstand von mindestens

0,50 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen.

Im Sinne der Offenheit und attraktiven Gestaltung werden geschlossene Einfriedigungen (z.B. Mauern) und Stacheldraht ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind die artenschutzrechtlich gebotenen Gabionenwände für die Eidechsen gemäß Ziffer 5.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

4.7.4 Außenantennen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen.

4.7.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen und sonstigen befestigten Flächen wie Zufahrten oder Wegen schadlos im Sinne der Niederschlagswasserverordnung bzw. dem WHG auf dem Grundstück mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf dem Grundstück entsprechende Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Alternativ kann ein Regenspeicher (Zisterne) mit Notüberlauf an die Kanalisation verwendet werden.

4.8 Stellplatzverpflichtung

Der Stellplatzschlüssel für Wohnungen wird, aufgrund der zentralen Lage im durch ÖPNV gut angebundenen Zentrum von Grenzach und aufgrund des bereits hoch verdichteten Gebiets, von 1,5 auf 1,0 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit reduziert.

Diese Änderung wird nicht durch eine Festsetzung, sondern durch § 5 der Satzung vollzogen. Somit wird die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen (in Kraft getreten am 07.03 1997) für den Deckblattbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 149, 150 und 151 aufgehoben.

5 UMWELT- UND ARTENSCHUTZ

5.1 Umweltbelange der Bauleitplanung

Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und damit auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet werden. Dennoch müssen die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Parallel zur Bebauungsplanänderung wurden durch das Landschaftsplanungsbüro Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg die Umweltbelange abgearbeitet. Diese Umweltbelange bilden einen gesonderten Teil der Begründung und liefern die landschaftsplane-

rische Beurteilung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieses Dokument auch die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen wurden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog der Bebauungsplanänderung integriert.

5.2 Artenschutz

Neben den Umweltbelangen hat das das Landschaftsplanungsbüro Kunz GaLaPlan zudem eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die im Ergebnis des Gutachtens formulierten artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen wurden, ebenso wie die grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen der Umweltbelange in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung und die Umweltbelange verwiesen, welche der Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt werden.

6 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung werden Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

7 KOSTEN

Aufgrund der bereits vorhandenen, internen Erschließung des Plangebiets fallen für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen keine weiteren Erschließungskosten an. Die Planungskosten werden von Seiten des Vorhabenträgers getragen.

8 FLÄCHENBILANZ

Vorhaben- und Erschließungsplan	ca. 2.140 m²
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	ca. 100 m²
Mischgebiet (Nettobauland)	ca. 60 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 20 m²
Geltungsbereich / Summe	**ca. 2.320 m²**

Grenzach-Wyhlen, den

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

Dr. Tobias Benz

Bürgermeister Planverfasser