

GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Neue Ortsmitte Grenzach

– Teilplan Südwest“



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
im Auftrag der:

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Stand: Offenlage

01.06.2022

Lörracher Stadtbau-GmbH

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach

Telefon: 07621/1519-80

Telefax: 07621/1519-99

mail@stadtbau-loerrach.de

www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Landkreis Lörrach

Satzungen

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

„Neue Ortsmitte Grenzach – Teilplan Südwest“

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 (GemO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

„Neue Ortsmitte Grenzach, Teilplan Südwest“

am __.__.2022 als eigenständige Satzungen beschlossen.

§ 1

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- 2. Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 3. Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

- 5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- 6. Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz – Plan-SiG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

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

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500 vom 01.06.2022
- den Textlichen Festsetzungen vom 01.06.2022

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500 vom 01.06.2022
- den Textlichen Teil vom 01.06.2022

Beigefügt sind:

1. die Begründung vom 01.06.2022
2. ein Fachgutachten zur Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände im Sinne des Leitfadens KAS-18 und der Arbeitshilfe KAS-32 zur Umsetzung des § 50 BImSchG vom Oktober 2020
3. ein Umweltbericht des Büros Kunz Galaplan vom 01.06.2022
4. eine Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Kunz Galaplan vom 01.06.2022
5. eine Schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Dröscher vom 13.01.2021
6. ein Baugrundgutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten vom 28.03.2018

§ 4

Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Satzung „Neue Ortsmitte Grenzach, Teilplan Südwest“ überlagert Teilflächen des Bebauungsplans „Ortszentrum Zielmatten“ vom 14.07.2006.

Mit Inkrafttreten der Satzung „Neue Ortsmitte Grenzach, Teilplan Südwest“ werden die überlagerten Teile der oben genannten Satzung außer Kraft gesetzt. Die Aufhebung des überlagerten Teils gilt auch, wenn der Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Grenzach, Teilplan Südwest“ unwirksam sein sollte.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

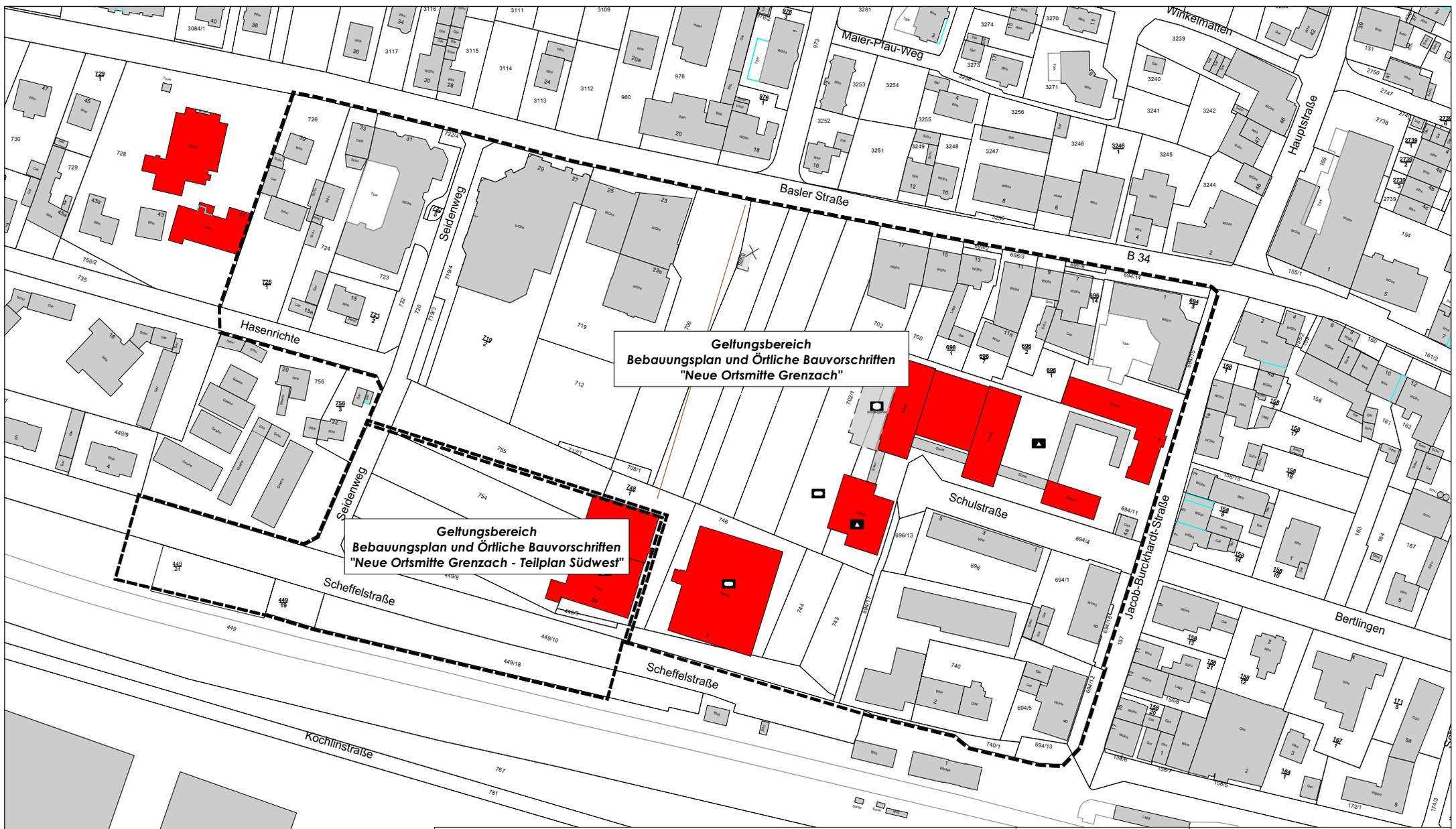
§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Grenzach-Wyhlen, den _____

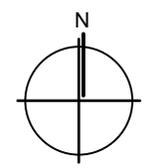
Dr. Benz, Bürgermeister



Geltungsbereich
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
 "Neue Ortsmitte Grenzach"

Geltungsbereich
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
 "Neue Ortsmitte Grenzach - Teilplan Südwest"

Gemeinde Grenzach-Wyhlen
 Bebauungspläne und Örtliche Bauvorschriften
"Neue Mitte Grenzach" und
"Neue Mitte Grenzach - Teilplan Südwest"
 Abgrenzungslageplan, Stand 01.06.2022

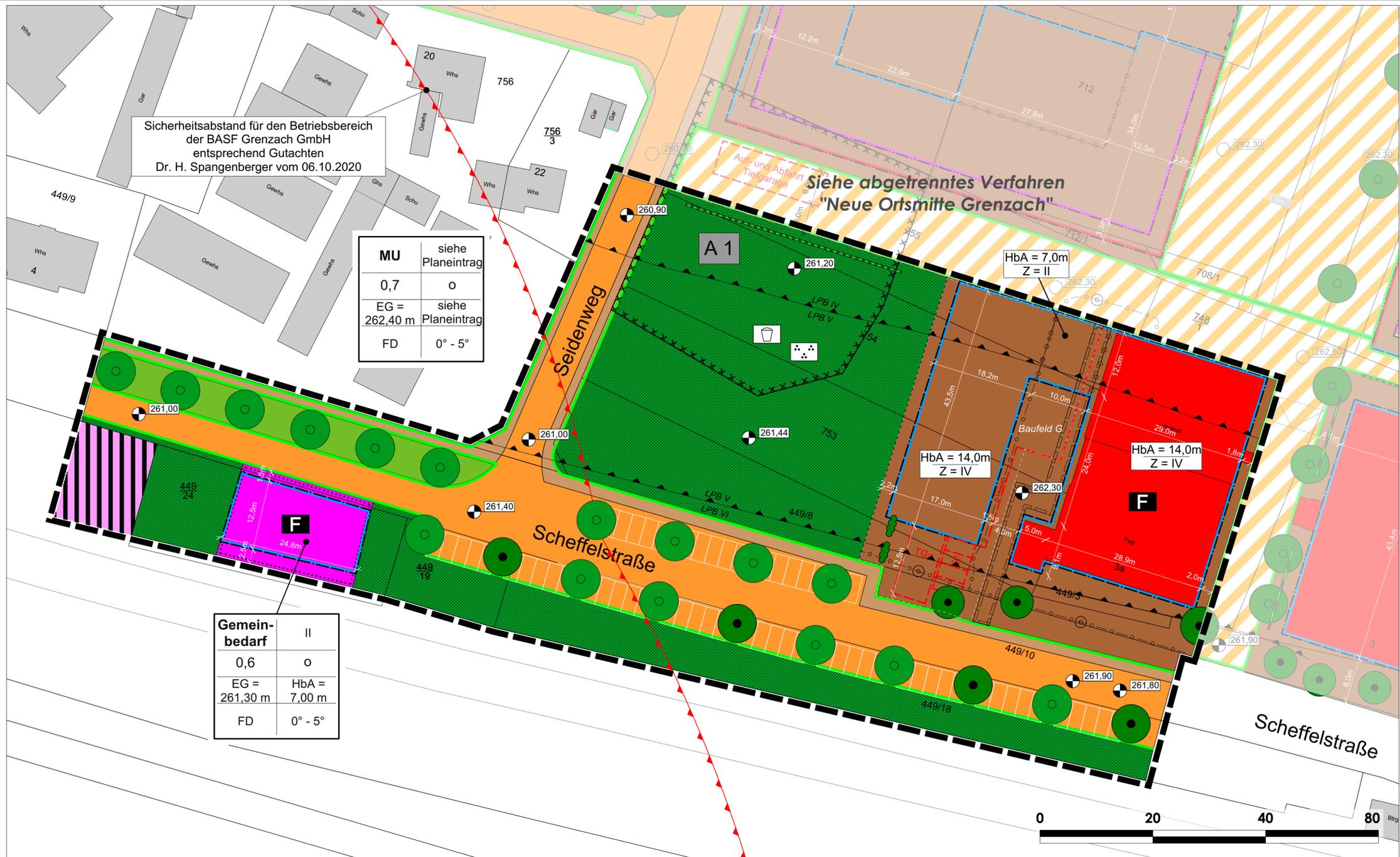


M 1 : 2.000

Plangrundlage 02/2022 | System: UTM



STADTBAU LÖRRACH



ZEICHENERKLÄRUNG

Allgemein

- Gebäude Bestand
- Geplantes Gebäude

- Bestehende Flurstücksgrenze
- Geplante Flurstücksgrenze

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 & Nr. 5 BauGB, § 1 (2) BauNVO)

- MU** Urbanes Gebiet
- Fläche für Gemeinbedarf

Einrichtungen für Gemeinbedarf:

- F** Feuerwehr, Rettungsdienst

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- HbA =** Max. Höhe baulicher Anlagen
- GRZ =** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Z =** Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise; Baulinie; Baugrenzen

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

- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Umgebung von Flächen für Nebenanlagen
- Zweckbestimmung: Tiefgarage / Abfahrt
- TGa Stellplätze

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

- Straßen- bzw. Gehwegfläche mit Begrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

(§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

- Verkehrsrün
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Spielplatz

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- LPB IV Lärmpegelbereiche (Beispiel)

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§§ 5 (2) Nr.9 u. (4), § 9 (1) Nr.18 u. (6) BauGB

- Baum zu erhalten
- Baum anzupflanzen
- Sträucher anzupflanzen
- Trockenmauer herzustellen

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Fläche mit Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
- Abgr. der HbA & Geschossigkeit innerhalb eines Baugebietes
- Alllasten-Verdachtsfläche mit Zuordnung
- Gasleitung
- Höhenlage der Erschließungsanlagen in Meter über NN. (Beispiel)

Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

- FD Flachdach

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Höhenlage EG	Höhe baul. Anlagen
Dachform	Dachneigung

Gemeinde Grenzach-Wyhlen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Neue Ortsmitte Grenzach - Teilplan Südwest"

LAGEPLAN



VERFAHENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss	am 03.04.2017
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am 21.05.2019
Bekanntmachung	am 06.03.2020
Frühzeitige Beteiligung	vom 16.03.2020 bis 17.04.2020
Offenlagebeschluss	am 28.06.2022
Bekanntmachung	am ____
Formelle Beteiligung	vom ____ bis ____
Satzungsbeschluss	am ____
Bekanntmachung	am ____
In-Kraft Treten	am ____

Dr. Tobias Benz, Bürgermeister



Maßstab
Format
Plangrundlage

1:500
Auszug Liegenschaftskataster
Juni 2018
01.06.2022
Fg



Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Neue Ortsmitte Grenzach – Teilplan Südwest“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 6a BauNVO

1.1 Urbanes Gebiet „MU“ § 6a BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO):

- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Anlagen für den Rettungsdienst.

Hinweis: Bei dem Grundstück handelt es sich um ehem. Bahngelände, das noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist. Die festgesetzte Nutzung wird erst nach Freistellung der Fläche von Eisenbahnbetriebszwecken wirksam.

2. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 (3) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude im Gebiet wird in Metern über Normalnull (Höhensystem: DHHN 12) festgesetzt. Diese bezieht sich auf die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses. Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a 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)

Im **MU** beträgt die maximal zulässige GRZ 0,7. Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Innerhalb der **Fläche für Gemeinbedarf** beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6. Diese kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen und versiegelte Flächen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen sind im Planteil festgesetzt.

3.3 Vollgeschosse (Z)

Die maximale Anzahl Vollgeschosse ist im Planteil festgesetzt.

3.4 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Erdgeschoss Fußbodenhöhe (Fertigmaß). Geländer und Absturzsicherungen bleiben bei der Ermittlung der HbA außen vor, sofern sie transparent gestaltet sind.

Die HbA darf durch technische Anlagen um bis zu 2,50 m überschritten werden, wenn diese von den Dachkanten einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten.

Mit Solaranlagen ist kein Abstand von den Dachkanten einzuhalten; zur Höhenregelung hierzu siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. 2.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO

4.1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen.

5. Abweichende Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Der notwendige Grenzabstand zwischen Gebäuden innerhalb des Urbanen Gebietes wird unabhängig von der Höhe bei 2,50 Metern gekappt.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

6.1 Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baufenster zulässig. Garagen sind unzulässig.

6.2 Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind sonstige Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO (z.B. Terrassen) zulässig.

7. Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 14 und 16 c BauGB

Unbelastetes Oberflächenwasser ist über eine belebte Bodenzone oder eine Reinigungsanlage mit Filtersubstrat zu versickern.

8. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Gemäß Eintrag im Planteil werden Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Park und Spielplatz festgesetzt.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

9.1 Wände von Tiefgaragenzufahrten sind schallabsorbierend auszubilden.

9.2 An den Umfassungsbauteilen der im Plan bezeichneten Gebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 entsprechend dem im Plan dargestellten Lärmpegelbereich baulich vorzusehen. Die Maßnahmen sind im

Bauantrag nachzuweisen. Für bestehende Gebäude werden entsprechende Maßnahmen empfohlen.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 20, 25a, 25b BauGB

10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

10.1.1 Pflanzbindungen: Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Arten gleichwertig zu ersetzen.

10.1.2 Die Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

10.1.3 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.

10.1.4 Niederschlagswasser von Dächern aus unbeschichtetem Kupferblech, Titanzinkblech oder verzinktem Blech darf nicht ohne Vorbehandlung versickert werden. Die Art der Vorbehandlung (z.B. Reinigungsanlage mit Filtersubstrat und dessen regelmäßigem Austausch) ist im Zuge des Bauantrags mit dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt abzustimmen. Untergeordnete Bestandteile des Daches wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker und der Dachentwässerung wie Rinnen und Fallrohre aus diesen Materialien bleiben hierbei außer Betracht.

10.2 Artenschutzmaßnahmen

10.2.1 Aus allen für Mauereidechsen nutzbaren Teilbereichen müssen die Tiere vor Eingriffsbeginn vergrämt werden (vgl. Artenschutzbeitrag). Südlich der Scheffelstraße kann die Vergrämung zur Bahn hin erfolgen. Ein Abwandern über die Scheffelstraße muss mit Hilfe eines Schutzzauns verhindert werden.

Die Vergrämung im Bereich Seniorenwohnheim muss in Richtung der Trockenmauer erfolgen, die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme an der Nordgrenze des Parks zu errichten ist (Lage der Trockenmauer siehe Planteil).

10.2.2 Jegliche Fällungs- und Rodungsarbeiten arbeiten sind während den Wintermonaten (Anfang Dezember bis Ende Februar) durchzuführen.

Sollte eine Fällung zwischen Anfang März und Ende September notwendig sein, sind die betreffenden Bäume vor der Rodung von einer Fachkraft auf Vogelnester zu überprüfen. Die Rodungsarbeiten sind ggfs. bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

10.2.3 Bauarbeiten sind grundsätzlich nur tagsüber auszuführen.

10.2.4 Beleuchtungen der Gebäudefassaden sind zu vermeiden. Die Beleuchtung ist auch ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren und mit fledermausfreundlichen Leuchtmitteln (Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil) zu gestalten. Die Lampen dürfen ausschließlich nach unten abstrahlen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (DRK-Garagen) sind entsprechende Leuchten mit Bewegungsmelder und Zeitschaltung auszustatten.

10.2.5 Gemäß Darstellung im Planteil sind Trockenmauern mit einer Höhe von ca. 0,7 m. und einer Mindestbreite am Mauerfuß von ca. 0,5 – 1,0 m herzustellen. Die Ansichtsfläche beläuft sich damit auf ca. 7 m². Die Trockenmauer ist mindestens ein Jahr vor der Vergrämung herzustellen. Der detaillierte Aufbau ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

10.3 Ausgleichsmaßnahmen

10.3.1 Gemäß Festsetzung im Planteil sind 16 standortgerechte, einheimische und hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

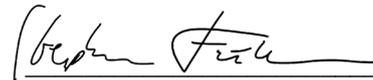
Die Bäume sind als 3x verpflanzte Bäume mit Stammumfang mind. 18 – 20 cm herzustellen; zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen auf befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (mind. 12m³ bei mind. 1,5m Tiefe).

10.3.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung müssen mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden, beispielhaft Pflanzenliste 1.4. Terrassen sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen.

Grenzach-Wyhlen, den _____

Stadtbau Lörrach

Dr. Tobias, Bürgermeister



i.V. Stephan Färber (Planverfasser)

ANHANG

II. HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

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. Geologie

Im Plangebiet wird der Baugrund von örtlicher Auffüllung, Auenlehm unterlagerndem Rheinkies aufgebaut. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

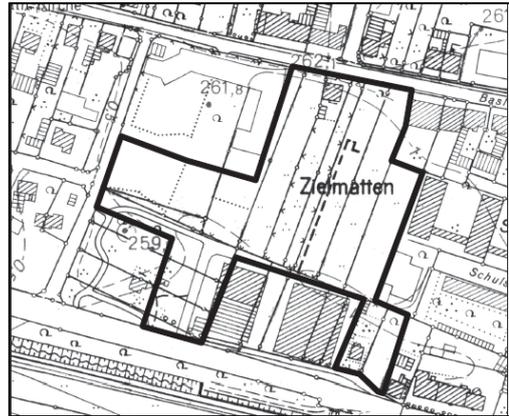
3. Radon

Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden.

Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln. Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird. Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Homepage des Landkreises Lörrach: <https://www.loerrach-landkreis.de/radon>

4. Kampfmittel

Der rechts dargestellte Teil des Plangebietes wurde mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf Kampfmittel untersucht. Hinweise auf Blindgänger wurden nicht gefunden.



III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Störfallbetriebe

§ 50 BImSchG und Seveso-III-Richtlinie

Das Plangebiet liegt innerhalb der Beteiligungsradien eines Störfallbetriebes. Hierbei handelt es sich um Anlagen der BASF Grenzach GmbH. Die Gemeinde hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die notwendigen Achtungsabstände ermitteln lassen.

2. Altlasten

Fläche A1: Ehemalige Seidenweggrube (BAK-Nr.1207):

Die Fläche wurde 2012 im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung durch 8 Rammkernsondierungen und Oberboden-Probenahme erkundet. Im Oberboden wurden dabei keine relevanten Belastungen festgestellt. Die darunter gelegene Auffüllungsschicht besteht überwiegend aus geringfügig belastetem Erdaushub und Bauschutt.

ANHANG

1. Pflanzenlisten

1.1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus spec.	Ulmen

1.2 Obstbäume

Äpfel

Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zucalmaglio.

Birnen

Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Österreicher Weinbirne, Champagner Bratbirne, Gute Luise, Sülibirne, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas.

Kirschen

Esslinger Schnecken, Moserkirsche, Dolleseppler, Große Germerdorfer, Hedelfinger, Schneiders Späte, Glemser, Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkirsche

Nussbäume

Walnuss

1.3 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.4 Pflanzen zur Dachbegrünung

Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe
Allium lusitanicum	Berglauch
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Anthyllis vulneraria	Gemeiner Wundklee
Aster amellus	Kalkaster
Aster linosyris	Goldhaaraster
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Calendula arvensis	Acker-Ringelblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbeldost
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Galium verum	Echtes Labkraut
Globularia punctata	Gewöhnliche Kugelblume
Helianthemum nummularium	Gewöhnliches Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hippocrepis comosa	Gewöhnlicher Hufeisenklee
Legousia speculum-veneris	Echter Frauenspiegel
Melica ciliata	Wimpern-Perlgras
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf

Saxifraga granulata

Sedum acre

Sedum album

Silene vulgaris

Teucrium chamaedrys

Thymus pulegioides

Veronica teucrium

Knöllchen-Steinbrech

Scharfer Mauerpfeffer

Weißer Mauerpfeffer

Gewöhnliches Leimkraut

Edel-Gamander

Gewöhnlicher Thymian

Großer Ehrenpreis

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Neue Ortsmitte Grenzach – Teilplan Südwest“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten gem. § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften:

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

1.1 Zulässig sind Flachdächer (Dachneigung 0-5°). Diese sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von mind. 12 cm zu begrünen.

1.2 Unbeschichtete Metalldächer aus Kupferblech, Titanzinkblech oder verzinktem Blech sind unzulässig.

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

Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind auf Flachdächern mit einer Aufständigung bis zu einer Höhe von 1,00 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

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

3.2 Fassaden sollen eine einheitliche Raumkante bilden und keine Versprünge aufweisen (hierzu zählen auch Regenfallrohre). Balkone dürfen ausnahmsweise

80 cm aus der Fassade herausragen, wenn die Brüstungen transparent gestaltet sind.

4. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

- 4.1 Werbeanlagen jeglicher Art sowie Automaten sind genehmigungspflichtig.
- 4.2 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 in Grünflächen sind unzulässig.
- 4.3 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 0,7 Meter auskragen.

5. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- 5.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.2 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dabei sind Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen, durchgehende Böschungen benachbarter Grundstücke sind mit gleicher Neigung anzulegen.
- 5.3 Fahrradabstellplätze, Abfallbehälter und Müllcontainer sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete Maßnahmen (Sichtschutzmauern, Abpflanzungen) abzuschirmen.
- 5.4 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für

die Oberflächengestaltung ist mit Ausnahme von artenschutzrechtlichen Maßnahmen nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen / Aufenthaltsbereiche, für die gesonderte Regelungen gelten.

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

6. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

6.1 Einfriedungen als Abgrenzung dürfen nicht höher als 1,00 Meter sein. Nur im Bereich der **Gemeinbedarfsfläche** sind Einfriedungen bis zu 1,50 Meter zulässig. 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.

6.2 Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,30 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 1,00 Metern nicht überschritten werden darf.

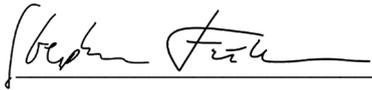
6.3 Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

Gemeinde

Grenzach-Wyhlen, den _____

Stadtbau Lörrach

Dr. Benz, Bürgermeister

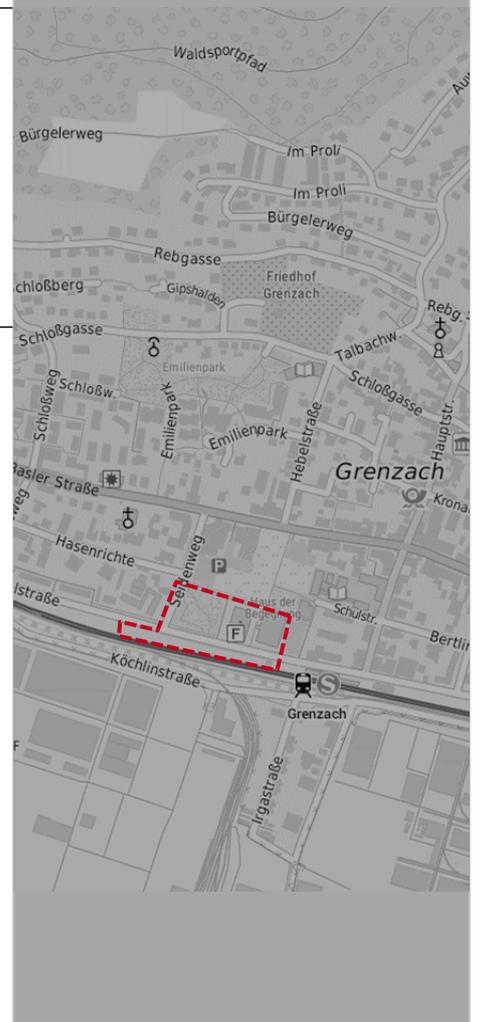


i.V. Stephan Färber
(Planverfasser)

GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

 Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Neue Ortsmitte Grenzach
– Teilplan Südwest“

 Begründung



INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
3. Örtliche Bauvorschriften	16
4. Umweltbelange	17
5. Verkehr.....	23
6. Infrastruktur	24
7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	25
8. Flächenbilanz	27

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Geltungsbereich

Die Planung zur „Neuen Mitte Grenzach“ umfasst zwei Bebauungspläne, die zusammen eine Fläche von 6,86 ha umfassen. Bei den beiden Bebauungsplänen handelt es sich um die

- Neue Ortsmitte Grenzach (5,64 ha) und
- Neue Ortsmitte Grenzach Teilplan Südwest (1,22 ha).

Zur Aufteilung des Plangebiets ist dem Kapitel 1.3 zu entnehmen. Diese Begründung behandelt vorrangig die Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Neue Ortsmitte Grenzach – Teilplan Südwest“. Das Plangebiet wird grob umrissen von der Hasenrichte im Norden, der Bahnstrecke Waldshut – Basel im Süden, der Zielmattenhalle (Sport- und Schwimmhalle) im Osten sowie dem Flurstück 756 im Westen begrenzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2 Räumliche und strukturelle Situation

Laut Regionalverband Hochrhein-Bodensee ist Grenzach-Wyhlen die Gemeinde im Landkreis Lörrach, die in den kommenden Jahren mit der proportional stärksten Bevölkerungszunahme zu rechnen hat. Die Zahl der Einwohner und Einwohnerinnen wird absolut um 1.000 auf gesamt gut 16.000 anwachsen. Dieser Siedlungsdruck entsteht vor allem durch Wanderungsgewinne, die im Wesentlichen dem Zuzug von Arbeitspendlern in die Life-Sciences-Betriebe in der Gemeinde selbst sowie in Basel und der Nordwestschweiz geschuldet sind. Grenzach ist gerade für Arbeitspendler als Wohnstandort aufgrund seiner Nähe zu Basel, seinen landschaftlichen Vorzügen und seiner guten Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze besonders attraktiv.

Neben der Mobilisierung von Außenbereichsflächen ist insbesondere die Reaktivierung von untergenutzten innerörtlichen Flächen das Mittel der Wahl, um das Wachstum aufnehmen zu können und dies auch zu einer Attraktivierung der beiden Ortskerne zu nutzen. Für beide Zentren ist eine bauliche und strukturelle Erneuerung geplant, um die Nahversorgung und damit die Attraktivität der Gemeinde zu stärken. Bereits der bisherige Bebauungsplan war mit einem Entwicklungskonzept verknüpft. Mittlerweile konnte die Gemeinde aber zentrale, bisher

private Grundstücke erwerben und ist damit in der Lage die Entwicklung des Ortskerns umfassender anzugehen.

Vorbereitende Untersuchungen:

Der städtebauliche Entwurf der gesamten „Neuen Mitte“ ging aus einem kooperativen städtebaulichen Wettbewerb hervor, dem wiederum mehrere Analysen im Kontext der IBA Basel 2020 zu Grunde lagen.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Aufgrund der in der Nähe liegenden Störfallbetriebe ist ein beschleunigtes Verfahren ausgeschlossen.

Das Planverfahren wurde zunächst mit einem größeren Umgriff gestartet: Es waren ursprünglich sowohl das nun abgetrennte Plangebiet des „Hauptplans“ der Neuen Mitte sowie die westlichen Flächen der Gärtnerei auf Flst. 756 und 756/1 mit einbezogen. Die planerische Entwicklung der Flächen der Gärtnerei wird vorläufig nicht weiterverfolgt, da die südlich der Bahn liegenden Gewerbebetriebe Emissionen aufweisen, die planungsrechtlich mit einer Wohnnutzung nicht in Einklang zu bringen sind.

Der „Hauptplan“ wurde von diesem Bebauungsplanverfahren nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung abgetrennt, da die Realisierung der „Neuen Mitte“ aufgrund eines umfangreichen Investoren-Auswahlverfahrens mehr Zeit in Anspruch nimmt als die Bebauung des Baufelds G, wo eine Einrichtung für betreutes Wohnen geplant ist. Diese soll kurzfristig realisiert werden.

Mit dem Beschluss des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte Grenzach – Teilplan Südwest“ werden die hiervon überlagerten Bebauungspläne „Ortszentrum Zielmatten“ vom 14.04.2006 sowie „Ortszentrum Zielmatten, 1. Änderung“ vom 21.05.2010 im Bereich der Überlagerung außer Kraft und aufgehoben. Ein Wiederaufleben der Bebauungspläne wäre für die Gemeinde nicht zielführend, da sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen grundlegend verändert haben. Diese entsprechen nicht mehr den Entwicklungszielen der Gemeinde.

1.4 Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

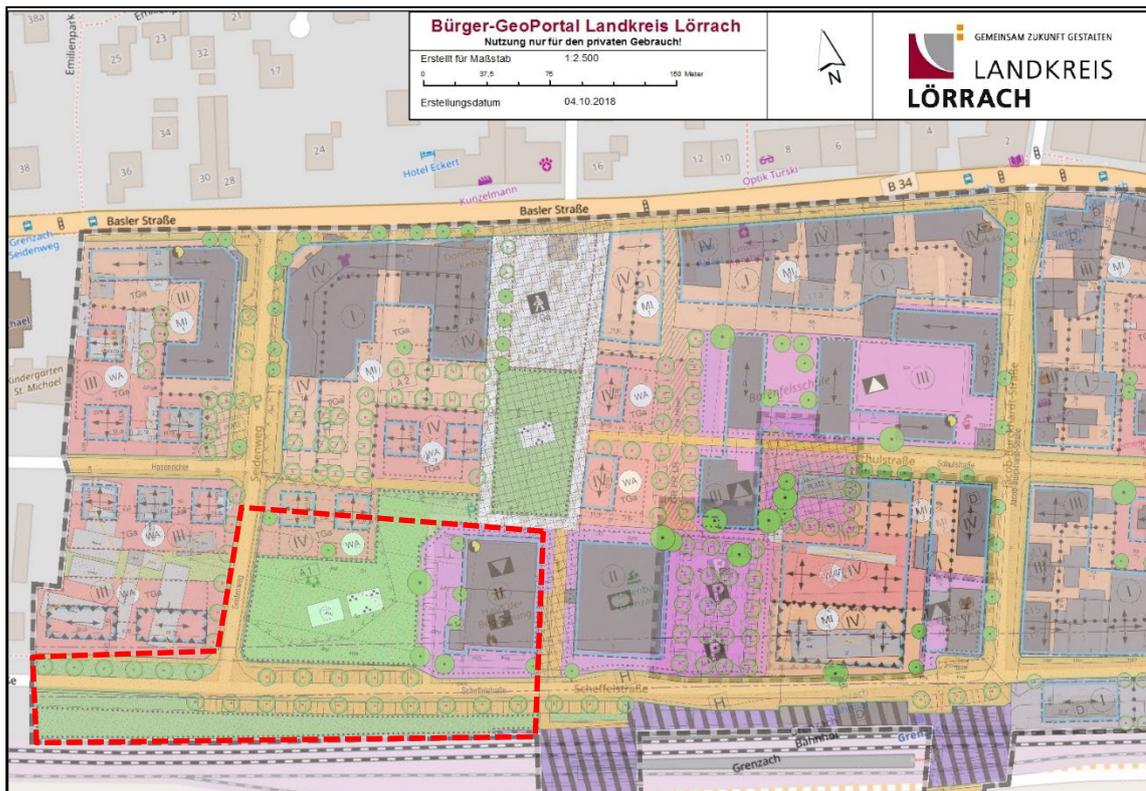


Abb. 1: Bestehende Bebauungspläne und Umgrenzung des Plangebiets (rot).

Quelle: Landkreis Lörrach.

Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt bislang der Bebauungsplan „Ortszentrum Zielmatten“ mit Rechtskraft vom 14.07.2006. Der Plan bildet die städtebauliche Leitidee einer Planungswerkstatt aus dem Jahr 2003 ab. Im Umfeld des Plangebietes waren damals mehrere viergeschossige Einzelbaukörper vorgesehen.

Seitdem haben sich die Anforderungen an die Fläche weiterentwickelt: Die Gemeinde wächst weiterhin sehr zügig; daher ist die Aktivierung von innerörtlichen Wohnbauflächen fester Teil der Entwicklungsstrategie. Hierzu gehört auch weiterhin die Schaffung von urbanen Siedlungskernen in den beiden Ortsteilen. Zur Neuentwicklung der Ortsmitte Grenzach trug insbesondere der Erwerb eines Schlüsselgrundstücks bei.

Aufgrund der stark veränderten Planungsziele wird der alte Bebauungsplan im Überlagerungsbereich aufgehoben, sodass dieser nicht wiederaufleben kann.



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

Der rechtswirksame FNP der Gemeinde Grenzach-Wyhlen stellt das Gebiet entsprechend dem Bestand dar. Die Nutzungsverteilung entspricht nicht punktgenau der Nutzungsverteilung, wie der Bebauungsplan sie festsetzt: Der Bebauungsplan sieht eine größere Mischnutzung vor, um das Ortszentrum zu beleben und zu attraktiveren. Hier fließen auch einige Elemente der sozialen bzw. kulturellen Infrastruktur mit ein: Im Teilplan ist hier insbesondere das Haus der Begegnung zu nennen. Dies entspricht neben dem Grundsatz der kurzen Wege auch dem der gemischt genutzten, attraktiven Stadt. Eine Auflösung des Ortszentrums in parzellenscharf abgegrenzte Nutzungen würde dem tatsächlichen Miteinander widersprechen – auch und gerade, da sich die Nutzungen gegenseitig befördern und nur zusammen einen attraktiven Ortskern zu bilden in der Lage sind.

Weiterhin ist festzuhalten, dass der FNP nicht parzellenscharf zu verstehen ist. In der Summe treffen die im FNP dargestellten Nutzungen weiterhin zu, sodass der Bebauungsplan weiterhin als aus dem FNP entwickelt zu bezeichnen ist.

1.5 Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis des kooperativen städtebaulichen Wettbewerbs in konkretes Planungsrecht um. In den Randbereichen erfolgen ebenfalls Anpassungen, um eine dem neuen Zentrum angemessene Siedlungsentwicklung zu betreiben. Ziele des Bebauungsplans sind konkret:

- Umsetzung des städtebaulichen Wettbewerbs sowie die
- Festsetzung von Maßnahmen zur Aktivierung und Attraktivierung des Grenzacher Ortskerns.

1.6 Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Städtebauliches Konzept:



Abb. 4: Lageplan des städtebaulichen Entwurfs nach dem Wettbewerb

Die „neue Mitte“ ist ein zusammenhängendes Gebiet, das aus verschiedenen Außenräumen, gebauten Räumen, Nutzungen und Bewegungen besteht.

Der Stadthain erstreckt sich von der Basler Straße bis zum Rathauskomplex und ist der zentrale öffentliche Raum an der neuen Nord-Süd-Verbindung. Er ist eine Baumhalle und bildet einen städtischen Knotenpunkt als mehrfachcodierten Ort: Als Treffpunkt, als Freizeitraum, als Ort für Feste oder Märkte.

Die Beziehung und Überlagerung verschiedener Nutzungsnetzwerke schafft die Essenz des Städtischen: Diversität und Interaktion. Die neue Mitte wird dementsprechend von verschiedenen Akteuren und Räumen geprägt: Die Basler Straße mit Erdgeschossnutzungen, die neue Markthalle und Ateliers aktivieren die „neue Mitte“ während den Betriebszeiten, die Häuser mit ihren Vorzonen und Rückgärten vor allem abends und an Wochenenden und das Haus der Begegnung während speziellen Anlässen. An sonnigen Sommertagen ist der Spielpark voller Kinder, ein Café mit westseitiger Terrasse im neuen Rathaus lässt den Spielpark zu einem neuen Treffpunkt für Eltern und Kinder werden.¹

Das Baufenster mit dem Haus der Begegnung und der westlich anschließenden Fläche für eine Einrichtung von betreutem Wohnen wurden planungsrechtlich von der Entwicklung der übrigen Bereiche abgekoppelt, um hier eine zügige Realisierung zu ermöglichen. Die grundlegende Konzeption bleibt unverändert; es wurden lediglich Anpassungen bei der Gebäudetiefe vorgenommen und eine unabhängig von der „Neuen Mitte“ nutzbare Tiefgarage vorgesehen, die von der Scheffelstraße her erschlossen wird.

Planungsalternativen

Im Rahmen des kooperativen städtebaulichen Wettbewerbs „Neue Ortsmitte Grenzach“ wurden fünf unterschiedliche Planungsideen diskutiert. Ein Preisgericht aus Fachplanern sowie Vertretern des Gemeinderats hat die Qualitäten der Entwürfe gegeneinander abgewogen und den beschriebenen Entwurf „Stadthain“ von Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH, Zürich / Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten / Weyell Zipse Architekten, Basel zur weiteren Bearbeitung empfohlen und somit die Abwägung zu Gunsten dieser städtebaulichen Leitidee getroffen.

¹ Aus der Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs „Stadthain“

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Urbanes Gebiet **MU** (§ 6a BauNVO)

Das betreute Wohnen wird zusammen mit dem Haus der Begegnung zu einem Begegnungsort an der Schnittstelle zwischen dem Marktplatz und der Basler Straße im Norden, dem Park im Westen und dem Bahnhof, der Fahrradachse, der B34 und der zukünftigen Entwicklung jenseits der Gleise im Süden. Die Planung soll auch als Katalysator eine positive Entwicklung bis hin zum Bahnhof anstoßen.

Um gemischten, aber wohnaffinen Gebieten wie der Neuen Mitte Grenzach ein rechtlich solides Fundament zu geben, wurde der Gebietstyp des Urbanen Gebiets gewählt. Dieser Gebietstyp passt in vielerlei Hinsicht gut zum geplanten neuen Ortskern. Das Urbane Gebiet erlaubt eine Nutzungsgliederung und Mischung, die ansonsten nur schwer rechtssicher zu definieren wäre. Hierzu gehören:

- eine nicht zwingend gleichgewichtige Nutzungsverteilung zwischen den Hauptnutzungen,
- regelmäßige Zulässigkeit von kirchlichen, kulturellen sozialen Einrichtungen. Dies umfasst hier das Haus der Begegnung sowie die Rettungswache,
- eine Steuerung der Zulässigkeit der Nutzungen in einzelnen Geschossen

Teile dieser Steuerungen wären zwar mit besonderen städtebaulichen Gründen auch in einem Mischgebiet möglich. Insgesamt lässt sich die im Rahmen der Mehrfachbeauftragung geforderte Urbanität zwischen Basler Straße, Haus der Begegnung und Bahnhof mit einem Urbanen Gebiet am treffendsten festsetzen. In den Urbanen Gebieten sind die lediglich als Ausnahmen vorgesehenen Nutzungen in Form von Vergnügungsstätten (siehe Begründung Kapitel 2.1.4) sowie Tankstellen nicht zulässig. Tankstellen entsprechen nicht dem städtebaulich gewünschten Gebietscharakter eines für Fußgänger gestalteten Ortskerns und würden durch die Anziehung von Individualverkehr die durch die Ortsumfahrung erreichte Beruhigung des Verkehrs konterkarieren.

2.1.2 **Ausschluss von Vergnügungsstätten** im Urbanen Gebiet

Spielhallen stellen sich mittlerweile ebenfalls in ihrer Ausprägung unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der

langen Öffnungszeiten, meist täglich von 6 bis 24 Uhr, sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

Da Spielhallen mehr Gewinn generieren, sind die Betreiber erfahrungsgemäß in der Lage höhere Kauf- bzw. Mietpreise als bei anderen Nutzungen zu zahlen. Hierdurch besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dieses kann je nach Baugebiet zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen (in Grenzach Wyhlen ist der Bereich um die Neue Mitte als urbanster Bereich in der Gemeinde zu bewerten) ist zudem durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben.

Da Spielhallen grundsätzlich ein eher negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben. Der Imageverlust geht auch mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher.

Spielhallen weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-)Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone, die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge insbesondere in Hauptgeschäftslagen stört.

Die mangelnde Integration setzt sich auch in einer sozio-kulturellen Dimension weiter fort. Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert, von Nicht-Spielern werden diese in der Regel nicht betreten. Dadurch ergibt sich eine gewisse Unfähigkeit zur Integration, die zusätzlich durch die verklebten Schaufenster und die Abschottung dieser Einrichtungen nach Außen verstärkt wird. Fraglich ist jedoch, ob allein durch eine Wegnahme der physischen Abschottung auch die sozio-kulturellen Barrieren abgebaut werden können.²

² Passagen aus: „Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandels und Vergnügungsstättenkonzept für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen; Dr. Donato Acocella; 23.April 2014

Die Gemeinde unternimmt mit der städtebaulichen Neuentwicklung der „Neuen Mitte“ enorme Anstrengungen, um hier ein gemischt genutztes Quartier zu schaffen, dass neben Geschäftsnutzungen insbesondere auch zum Wohnen attraktiv sein soll. Im Urbanen Gebiet werden diese beiden Hauptnutzungen punktuell durch soziale und gemeindliche Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Dies ergibt ein städtebaulich hochwertiges Quartier mit kurzen Wegen und hohem Identifikationspotential. Dies kann aber nur dann langfristig erfolgreich sein, wenn es bei der Nutzung der Flächen nicht zu einem ungleichen Wettbewerb kommt (siehe höhere erzielbare Mieten für Vergnügungsstätten) und es nicht zu einem schleichenden Abfall der Wohnqualität kommt. Dies ist durch die sozio-kulturellen Auswirkungen und die häufig minderwertige Gestaltung von Vergnügungsstätten zu befürchten.

Da die Nutzung im Urbanen Gebiet – anders als in einem Kerngebiet – auch eine Wohnnutzung von einigem Gewicht vorsieht, ist das Urbane Gebiet hinsichtlich des Störpotentials von Vergnügungsstätten eher analog zu einem Mischgebiet zu werten. Dies entspricht auch der juristischen Verwandtschaft in der BauNVO.

2.1.3 Fläche für Gemeinbedarf

Im Süden des Plangebiets wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung als Fläche für den Rettungsdienst festgesetzt. Dort sollen künftig Fahrzeuge des DRK untergestellt werden.

Bei dem Flurstück 449/24 handelt es sich um ehem. Bahngelände, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist. Die festgesetzte Nutzung wird erst nach Freistellung der Fläche von Eisenbahnbetriebszwecken wirksam.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude im Gebiet wird in Metern über Normalnull (Höhensystem DHHN-12) festgesetzt. Diese bezieht sich auf die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die im Planteil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die überbaubare Grundstücksfläche, die maximale Traufhöhe

(TH), die Anzahl Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen (HbA) bestimmt.

Grundflächenzahl

Im Urbanen Gebiete wird die GRZ mit 0,7 festgesetzt. Damit liegt diese nur knapp unter der Empfehlung gem. § 17 BauNVO. Die Abweichung liegt im Umgang mit dem Bestandsgebäude und der dort notwendigen Freifläche zum neuen Gebäude hin. Im Fall einer engeren Bebauung könnte im Innenhof keine optimale Belichtung mehr gewährleistet werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Dichte von 0,6 festgesetzt. Damit können die benötigten Räumlichkeiten umfeldverträglich untergebracht werden.

Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird im Planteil entsprechend des städtebaulichen Konzepts festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Erdgeschoss Fußbodenhöhe (Fertigmaß). Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wurden die Höhen entsprechend festgesetzt.

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen / Baufenster

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen / Baufenster

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen definiert. Der Hintergrund für die Abmessungen dieser wurde im städtebaulichen Konzept bereits umfangreich erläutert.

2.5 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Der städtebauliche Entwurf sah ein Aneinanderbauen der Gebäude zur neuen Mitte hin vor, um einen möglichst einheitlichen Platzrücken zu erzeugen. Dieses unmittelbare Aneinanderfügen des Neubaus und des aus den 70er Jahren stammende Haus der Begegnung ist gestalterisch nicht zufriedenstellend zu lösen. Ein schmaler Durchgang bietet hingegen die Möglichkeit, die Fassaden auch auf

den Schmalseiten attraktiv zu gestalten. Weiterhin wird so eine Sanierung des Hauses der Begegnung möglich, ohne dass der Neubau hiervon in irgendeiner Art betroffen wäre. Durch die Beschränkung des Durchgangs auf eine Breite von 5,00 Metern erhält der Innenhof einen Halböffentlichen Charakter. Der Publikumsverkehr auf dem Platz wird zum deutlich großzügigeren Durchgang im Osten geführt, wie es auch Intention des städtebaulichen Entwurfes war.

Die Belichtung und Belüftung werden aufgrund der nur punktuellen Reduktion der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.

2.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Alle übrigen Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind im Plangebiet unzulässig, da diese die städtebauliche Ordnung stören würden.

Die festgesetzte GRZ kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen wie im textlichen Teil festgesetzt überschritten werden.

Da sich das **Urbane Gebiet** unmittelbar an den zentralen Platz nördlich sowie die Parkanlage westlich anschließt sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. Auf der Fläche für Gemeinbedarf werden größere Fahrflächen benötigt, weshalb eine Versiegelung bis zum Maß von 0,8 zugelassen wird.

2.7 Verkehrsflächen

Es werden Verkehrsflächen mit Gehwegen festgesetzt. Die im Planteil dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen untereinander ist nicht verbindlich.

2.8 Öffentliche Grünfläche

Die Parkanlage wird als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Park“ sowie „Spielplatz“ festgesetzt.

2.9 Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen

Teile des Plangebiets liegen innerhalb der Abstände von Störfallbetrieben. Innerhalb des Sicherheitsabstands im Plangebiet liegen jedoch keine umfangreichen baulichen Anlagen, die eine Wohnnutzung zuließen.

Weitere Erläuterungen zum Thema Störfallbetriebe finden sich in Kapitel 4.1.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird von verschiedenen Schallquellen beeinträchtigt. Hierzu zählen:

- der bestehende bzw. künftige Verkehrslärm der B34 in der Basler Straße bzw. südlich der Bahn,
- Gewerbelärm der südlich der Bahn liegenden Betriebe,
- Freizeitlärm durch das Haus der Begegnung sowie
- Lärm durch die Bahntrasse.

Die größten Emissionen liegen im Straßen- und Schienenverkehr begründet. Hierbei ist anzumerken, dass im Gutachten sowohl die Basler Straße als auch die neue Ortumfahrung einbezogen wurden. Tatsächlich wird aber nur jeweils eine der beiden Trassen relevante Immissionen erzeugen.

Grundsätzlich ist ein aktiver Schallschutz an der Lärmquelle stets gegenüber passiven Maßnahmen stets zu bevorzugen. Generell sollten Abschirmungen so nahe wie möglich an der Schallquelle errichtet werden, um die Abmessungen der Schallschutzwände in Höhe und Länge bei gleicher Wirksamkeit klein zu halten. Ein effektiv abschirmendes Schallschutzbauwerk sollte deshalb möglichst nahe an der maßgeblichen Schallquelle verlaufen und neben der erforderlichen Höhe auch über eine entsprechende Länge verfügen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie bspw. eine Schallschutzwand unmittelbar entlang der B 34 im Norden oder entlang der Bahnstrecke im Süden) erscheinen im vorliegenden Fall jedoch nicht sachgerecht:

- Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind keine geeigneten Aufstellflächen vorhanden, insbesondere da die Plangebiete bereits weitgehend bebaut sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar entlang der B 34 im Norden oder entlang der Bahnstrecke im Süden sind damit nicht umsetzbar.
- Insbesondere in den oberen Stockwerken kann keine effiziente Schallabschirmung erreicht werden, da aus den oberen Stockwerken auch bei sehr hohen Lärmschutzbauwerken weiterhin eine direkte Sichtverbindung zur B 34 im Nor-

den oder der Bahnstrecke im Süden bestehen wird. Bei direkten Sichtverbindungen kann sich auch der Schall entsprechend frei ausbreiten. Auch mit sehr hohen Lärmschutzbauwerken wird damit keine effektive Schallabschirmung erreicht.

Der Lärmkonflikt in den Plangebieten ist daher durch angemessenen passiven Schutz zu lösen.³

Zur Reduktion der Belastung der Wohnnutzung im Gebiet werden verschiedene Festsetzungen getroffen. Hierzu gehören neben einer geeigneten Grundrissgestaltung (Errichtung schutzbedürftiger Räume im Nachtzeitraum an der lärmabgewandten Gebäudefassade) auch der bauliche Schallschutz durch Außenbauteile. Dieser kann bspw. durch verglaste Laubengänge, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort (vor dem offenbaren Fenster) abschirmen, realisiert werden.

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

Im Rahmen des Planverfahrens wurden dessen Auswirkungen auf die Umwelt geprüft. Zur Minderung des Eingriffs sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Diese unterteilen sich in drei Gruppen: **Minimierungsmaßnahmen** tragen zu einer Verringerung des Eingriffs sowie dessen Auswirkungen bei; **Artenschutzrechtliche Maßnahmen** verhindern den Eintritt von Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen; **Ausgleichsmaßnahmen** stellen den naturschutzrechtlichen Ausgleich her.

Alle Maßnahmen werden ausführlich im Umweltbericht sowie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben. Beide Gutachten sind dem Bebauungsplan beigelegt.

³ Passagen teilweise aus: Schalltechnische Untersuchung; Dr.-Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz; Gutachten vom 13.01.2021

a) Minimierungsmaßnahmen

Mehrere bestehende Bäume entlang der Scheffelstraße sind dauerhaft zu erhalten und weitere neu zu pflanzen.

b) Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Rodungsarbeiten sind ausschließlich während den Wintermonaten (Von Anfang Dezember bis Ende Februar) durchzuführen.

c) Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Darstellung im Planteil ist eine Trockenmauer zu errichten, die als Trittssteinhabitat für Eidechsen dient.

Zur Abmilderung des Eingriffs wurde für die Flachdächer extensive Dachbegrünung mit einer Schichtstärke von mind. 12 cm festgesetzt. Diese Maßnahme trägt durch Verdunstung von Niederschlagswasser zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Grundsatz bildet der Bebauungsplan das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens, daher werden die dort vorgesehenen Gestaltungsvorschriften möglichst unverändert übernommen. Um die Gestaltqualität hochzuhalten, werden außerdem auch Anforderungen an technische Teile der Gebäude oder weitere ortbildgestaltende Elemente (z.B. Einfriedungen) formuliert.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen wurde geregelt, damit diese entsprechend dem Willen des Gesetzgebers möglich sind. Gleichzeitig soll die Dachaufsicht auf die Gebäude von den Hängen der Gemeinde her ortsbildverträglich bleiben, weshalb die Höhe der Aufständigung beschränkt wird. Diese lässt aber weiterhin den Aufbau einer Solaranlage bei gleichzeitiger extensiver Dachbegrünung zu.

Die Steuerung von Werbeanlagen soll das hochwertige planerische Konzept unterstützen und die Aufenthaltsqualität der Neuen Mitte erhöhen.

4. UMWELTBELANGE

4.1 Störfallbetriebe gem. § 50 BImSchG und Seveso-III-Richtlinie

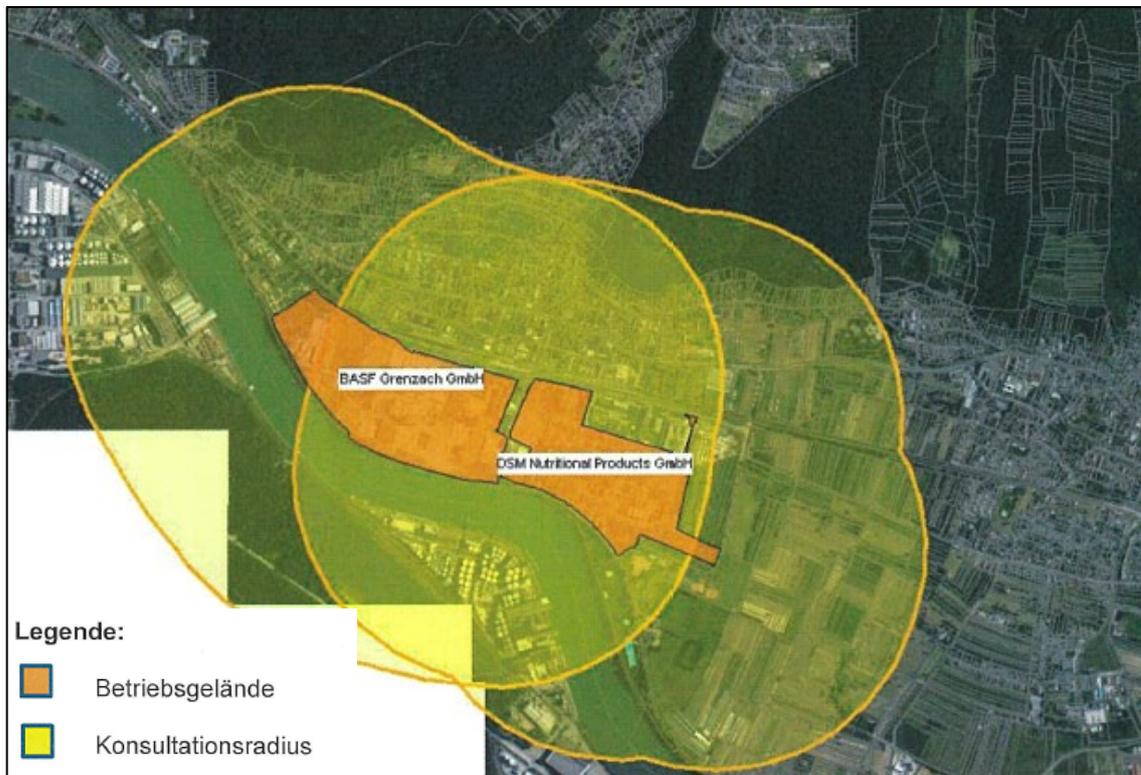


Abb. 7: Konsultationsradien; Quelle: Schreiben des RP Freiburg vom 07.12.2018

Art. 12 Abs. 1 Satz 1 der europäischen Seveso-II-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten dafür zu sorgen, „dass in ihren Politiken der Flächenausweisung oder der Flächennutzung und/oder anderen einschlägigen Politiken das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen zu begrenzen, Berücksichtigung findet“.

Das Plangebiet wird vom Beteiligungsradius der Anlagen der BASF Grenzach GmbH überlagert.

Der Beteiligungsradius ist in der Regel deutlich größer gefasst als der Achtungsabstand, in dem Vorkehrungen gegen schwere Unfälle zu treffen sind. Zur Klärung, inwieweit die Störfallbetriebe (im Hauptplan bestehen Betroffenheiten mit einem weiteren Störfallbetrieb) Einfluss auf die weitere Entwicklung der Gemeinde hat, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans notwendige Achtungsabstände ermittelt. Hierzu wurden durch die Gesellschaft für Anlagen- und Betriebssicherheit mbH, Dr. Spangenberg, die Betriebsabläufe und

die vor Ort befindlichen Betriebsstoffe auf mögliche Freisetzungs-, Brand-, und Explosionsszenarien untersucht.

Die durch das Gutachten für das Betriebsareal der BASF ermittelten angemessenen Abstände liegen größtenteils außerhalb des Bebauungsplangebiets des Bebauungsplans. Lediglich der Standort der Rettungswache liegt innerhalb des Abstands. Die dort beschäftigten Personen können im Fall eines Unglücks jedoch allesamt zügig das Gebäude verlassen. Daher werden hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

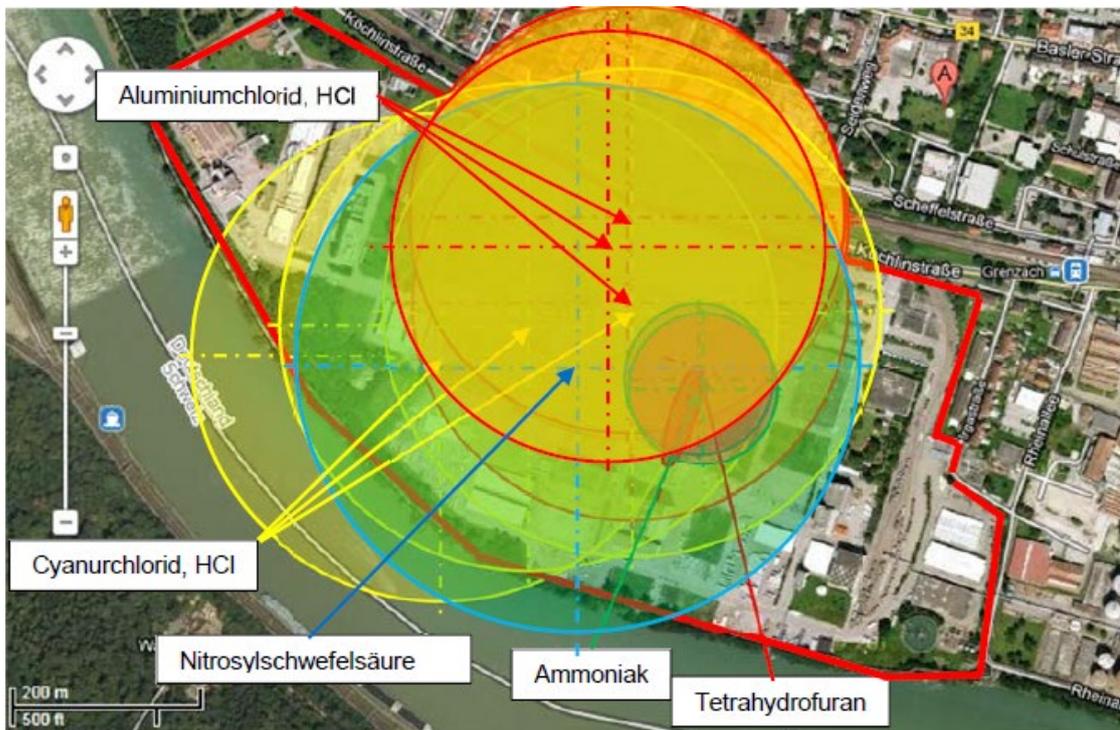


Abb. 6: Angemessene Sicherheitsabstände für den Betriebsbereich der BASF Grenzach GmbH; Quelle: Gutachten Dr. H. Spangenberg vom 06.10.2020

4.2 Starkregen-Ereignisse

Für das Plangebiet liegen keine Unterlagen zum Thema Starkregenereignisse vor. Laut Angaben der Freiwilligen Feuerwehr Grenzach-Wyhlen kam es im Plangebiet bisher nicht zu Überschwemmungen im Zusammenhang mit Starkregen-Ereignissen. Daher werden keine besonderen Schutzmaßnahmen empfohlen.

4.3 Artenschutz

Aus Sicht des Artenschutzes sind im Teilplan Südwest insbesondere Mauereidechsen und Fledermäuse zu betrachten. Die grundlegenden Zusammenhänge werden in folgenden komprimiert erläutert. Zur detaillierten Betrachtung wird auf das beigefügte Gutachten des Büros Kunz GaLaPlan verwiesen.

Eidechsen:

Derzeit muss im Planbereich Südwest von einer Nutzung der potenziell nutzbaren Strukturhabitate rund um das Haus der Begegnung sowie entlang der Bahnlinie durch die Mauereidechse ausgegangen werden.

Aus diesen Bereichen müssen die Tiere während der zulässigen Zeiten fachgerecht vergrämt werden. Im Bereich des Baufelds MU (geplantes Seniorenwohnheim) erfolgt die Vergrämung zielgerichtet nach Westen in Richtung einer vorgezogen zu errichtenden, 10 Meter langen Trockenmauer mit ergänzenden Sonderstrukturen.

Im Bereich südlich der Scheffelstraße kann die Vergrämung frei in Richtung Bahnlinie erfolgen, allerdings sollte ein Abwandern nach Norden und somit über die Scheffelstraße mittels Zäune verhindert werden.

Im Bereich südlich der Scheffelstraße sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Bei der Gestaltung von Ausgleichshabitaten ist zu beachten, dass die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen **mindestens ein Jahr** vor dem Verlust der besiedelten Flächen bzw. der geplanten Vergrämung/Umsiedlung der Tiere erfolgen muss, um eine aus-reichende Entwicklung der Habitate, der Vegetationsstrukturen sowie dem Aufbau von Nahrungsnetzen zu gewährleisten.

Fledermäuse:

Derzeit liegen noch keine konkreten Nachweise von Fledermäusen und konkreten Quartiersnutzungen vor. Innerhalb des 2019 untersuchten Plangebiets befanden sich nur wenig geeignete Jagdhabitate.

Bezüglich der Bäume sind für Fledermäuse im Planbereich Südwest einige wenige Altbäume im Bereich der bestehenden Parkanlage von Bedeutung. Insgesamt gehen im Planbereich Südwest 7 Bäume verloren, darunter 3 Altbäume innerhalb

der Parkanlage. Diese Bäume wurden jedoch 2021 erneut begutachtet, wobei sich keine oder ggfs. allenfalls suboptimale Strukturen für eine mögliche Quartiernutzung ergaben. Selbiges gilt für die wenigen Jungbäume im Bereich der geplanten Garagen südlich der Scheffelstraße.

Der im Planbereich Südwest vorhandene Park ist auf Grund der vorhandenen Altbäume aber als Nahrungshabitat mit mittlerer Bedeutung zu bewerten.

Die Gebäude wurden bisher nur augenscheinlich betrachtet. Das Bestandsgebäude des Hauses der Begegnung wird nicht verändert. Hier sind ebenfalls suboptimale Strukturen für Fledermäuse vorhanden, aber derzeit ergeben sich weder bau- noch betriebs- noch anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen.

Bezüglich der Orientierungs- und Nahrungshabitatfunktionen ist der Teilbereich Südwest von geringfügiger bis mittlerer Bedeutung. Im lichtarmen Gehölzstreifen zwischen Bahnlinie und Scheffelstraße ist mit Jagd- und Flugbewegungen in eingeschränkter Form zu rechnen. Der betroffene Parkbereich ist partiell ebenfalls schon durch Lichtverschmutzungen vorbelastet. Im Kronenbereich der hohen Bäume dürfte es allerdings ausreichend dunkel genug sein für Jagdflüge sowie Raumorientierungen.

Betriebsbedingt ist für den Planbereich Südwest von einer zusätzlichen Ausleuchtung der Bereiche im Umfeld des neuen Gebäudes zu rechnen. Da die Flächen bereits heute im Siedlungsbereich liegen, werden sich hier keine lichtempfindlichen Arten aufhalten.

Da keine Nutzung der Bäume oder Gebäude durch Fledermäuse festgestellt wurde und diese angesichts der Habitatstrukturen als sehr unwahrscheinlich erscheint, müssen lediglich allgemeine Vermeidungsmaßnahmen in Form von zeitlichen Limitierungen der Rodungszeiten und zulässigen Bauzeiten sowie der fledermausgerechten Beleuchtung der Gebäude und Außeneinlagen eingehalten werden.

Beseitigte Einzelbäume sollten unabhängig von einer möglichen Nutzung durch entsprechend Nachpflanzungen ersetzt werden, um die bereits derzeit vorhandenen Funktionen als Nahrungshabitat zu erhalten sowie um die zukünftigen Funktionen dieser Bäume als Fortpflanzung und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang auch langfristig zu sichern. Derzeit steht dem Verlust von ca. 7 Bäumen (sowie weniger Jungbäume) die Neupflanzung von 16 Bäumen gegenüber.

Da keine Höhlenbäume betroffen sind, muss kein Ausgleich mittels künstlicher Nisthilfen geleistet werden.

4.4 Umweltbericht

Durch die Überplanung erhöht sich der Flächenanteil der Nettobaufläche geringfügig von 3.180 m² im rechtskräftigen Bebauungsplan auf ca. 3.700 m². Die Verkehrsflächen bleiben mit ca. 3.500 m² gleich. Insgesamt erhöht sich die max. zulässige Flächenversiegelung von ca. 5.940 m² auf ca. 6.660 m², d.h. um ca. 720 m².

Im Bereich des Plangebietes wurden als **Konfliktschwerpunkte** festgestellt:

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von Grünland und Gehölzen im Plangebiet.
- Zusätzliche Flächenversiegelung und Überbauung von ca. 1.861 m² mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der bereits beeinträchtigten Bodenfunktionen.
- Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen von ca. 720 m².
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft durch die Überbauung und Versiegelung von ca. 720 m² kleinklimatisch wirksamen Flächen und den damit einhergehenden Überhitzungserscheinungen auf den versiegelten Flächen,
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung durch die Überplanung von insbesondere öffentlichen Grünflächen.

Als **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen** sind vorgesehen:

- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen.
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe).

- Fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens, bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten.
- Festsetzung von Pflanzbindungen für 27 Einzelbäume, die tatsächlich im Gelände vorhanden sind (23 davon wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen).
- Festsetzung von ca. 4.200 m² öffentlicher Grünflächen zum Erhalt von Grünflächen mit Bäumen / Gehölzen im Bereich des Spielplatzes und entlang der Bahnlinie.

Als **Ausgleichsmaßnahmen** sind 16 hochstämmige, einheimische und standortgerechte Einzelbäume im Plangebiet zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem als Grün- oder Gartenflächen zu nutzen. Außerdem sind für zahlreiche bestehende Bäume Pflanzbindungen festgesetzt.

Die Feldhecke bzw. die Gehölze entlang der DB-Linie werden zum größten Teil ebenfalls über eine Pflanzbindung erhalten.

Zudem wird eine Dachbegrünung (mind. 12 cm Substratstärke) und die Herstellung einer fugenreichen Trockenmauer als Trittsteinhabitat für Mauereidechsen als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Bis auf das Schutzgut Boden können die zusätzlichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets schutzgutspezifisch kompensiert werden. Für die vollständige Kompensation der Eingriffe beim Schutzgut Boden wird der beim Schutzgut Pflanzen und Tiere entstandene Überschuss als Ersatzmaßnahme herangezogen.

Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung vollständig kompensiert oder auf ein unerhebliches Maß minimiert werden.

5. VERKEHR

Die bestehenden Parkplätze entlang der Scheffelstraße bleiben zum allergrößten Teil erhalten. Die durch die Wohneinrichtung benötigten zusätzlichen Stellplätze werden in einer eigenen Tiefgarage untergebracht. Oberirdisch werden nur vier Stellplätze vorgesehen.

Durch das betreute Wohnen sind nur wenige zusätzliche tägliche Fahrten zu erwarten. Die Rettungswache wird lediglich aus dem Haus der Begegnung an ihren neuen Standort verlagert. Der Umfang an Fahrten bleibt unverändert.

Der Haupt-Verkehrsstrom wird künftig südlich der Bahntrasse auf der neuen B 34 verlaufen. Dies wurde in der Schallprognose entsprechend berücksichtigt. Entlang der Scheffelstraße ist weiterhin nur Anliegerverkehr zu erwarten.

6. INFRASTRUKTUR

Nahversorgung

Die Neue Ortsmitte dient der Sicherung und Ansiedlung von Geschäften des täglichen Bedarfs sowie begleitender Gastronomie, die sich dort ansiedeln sollen. Der Umfang an Einkaufsmöglichkeiten soll gegenüber der bisherigen Situation deutlich verbessert werden.

Soziale Infrastruktur

Im Ortskern von Grenzach sind diverse Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden; dies sind u.a. Schulen sowie ein Kindergarten. Im Plangebiet ist der Bau einer Einrichtung für betreutes Wohnen vorgesehen.

Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien erschlossen. Durchs Plangebiet verlaufen verschiedene Leitungstrassen. Diese sind im Rahmen der Neubauplanung zu berücksichtigen bzw. zu verlegen.

Grundsätzlich sollte so wenig Regenwasser wie möglich in die Mischwasserkanalisation und somit in die Kläranlage geleitet werden. Um dies zu erreichen, besteht die Möglichkeit unbelastetes Oberflächenwasser zu versickern oder in eine Vorflut zu leiten.

Versickerung: Eine Versickerung ist in erster Linie von der Sickerfähigkeit des Bodens abhängig. Wenn dieser sickerfähig ist, darf unbelastetes Oberflächenwasser nur über eine belebte Bodenzone versickert werden. Bei einer unterirdischen Versickerung kann die gewünschte Filterwirkung durch Einbau eines zugelassenen Filtersubstrats erreicht werden.

Vorflut: Durch den östlich verlaufenden Regenwassersammler DN 2000 besteht die Möglichkeit, das anfallende Regenwasser zur direkten Ableitung in den Rhein dort anzuschließen. Das Oberflächenwasser muss unbelastet sein, ansonsten bedarf es einer Vorreinigung.

Der Schmutzwasseranfall spielt für die hydraulische Auslastung eines kommunalen Mischwasserkanals wegen der geringen Menge eine sehr untergeordnete Rolle. Hier ist denkbar, jeden der zur Verfügung stehenden Schächte der Mischwasserkanalisation zu verwenden.

7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte noch mit dem gesamten Planentwurf für die „Neue Ortsmitte Grenzach“. Ein Teil der Stellungnahmen bezieht sich daher auf den abgetrennten Planbereich.

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 am Verfahren beteiligt. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.03.2020. Im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben:

- Das Landratsamt Lörrach (LRA) konkretisierte die Informationen zu bestehenden Bodenbelastungen.

Stellungnahme: Die Informationen wurden übernommen.

- Das Sachgebiet Immissionsschutz beim LRA wies auf die bestehenden Immissionen durch Gewerbe, Bahn- und Straßenverkehr hin.

Stellungnahme: Die Immissionen wurden gutachterlich untersucht und einige Festsetzungen im Plangebiet angepasst.

- Das Sachgebiet Baurecht beim LRA schlägt eine eingehendere Betrachtung des festgesetzten Gebietstyps des Urbanen Gebiets sowie zum Ausschluss von Vergnügungsstätten vor.

Stellungnahme: Die Begründung wurde ergänzt.

- Das Sachgebiet Naturschutz beim LRA wies auf Unstimmigkeiten bei den Berechnungen im Umweltbericht hin. Weiterhin fehlten Informationen über innerstädtische Wanderkorridore.

Stellungnahme: Aufgrund des damals noch nicht durchgeführten Investoren-Auswahlverfahrens standen keine umfassenden Informationen zur Verfügung. Der Umweltbericht wurde zur Offenlage überarbeitet.

- Das RP Freiburg, Referat 54.1 – Industrie Luftreinhaltung wies auf die in der Nähe befindlichen Störfallbetriebe und die damit einhergehenden Abstände hin.

Stellungnahme: Zu den angemessenen Sicherheitsabständen wurde ein Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse flossen in die Zulässigkeiten bei der Art der Nutzung mit ein.

- Die Deutsche Bahn wies darauf hin, dass eine Teilfläche des Bebauungsplans ein eisenbahnrechtlich gewidmetes Grundstück der DB überlagern würde.
Stellungnahme: Die betroffene Fläche wurde als „Fläche für Eisenbahnbetrieb“ festgesetzt.

7.3 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

7.4 Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

8. FLÄCHENBILANZ

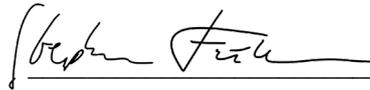
Gesamt	1,22 ha	100%
<i>davon</i>		
Urbanes Gebiet	0,33 ha	27%
Flächen für Gemeinbedarf	0,04 ha	3%
Bahnflächen	0,02 ha	2%
Öffentliche Grünflächen	0,44 ha	36%
Verkehrsflächen	0,35 ha	29%
Verkehrsgrün	0,04 ha	3%

Gemeinde

Grenzach-Wyhlen, den _____

Stadtbau Lörrach

Dr. Benz, Bürgermeister



i.V. Stephan Färber
(Planverfasser)