

Gemeinde Grenzach-Wyhlen Wohnbaugebiet „Kapellenbach-Ost“

Ergebnisse zum Workshop zum städtebaulichen Konzept
Grenzach-Wyhlen, 24. April 2018

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Agenda

- Ergebnisse Workshop zum städtebaulichen Konzept
- Weitere Vorgehensweise

KE

Menschen
Ideen
Lösungen

Ergebnisse Workshop zum städtebaulichen Konzept

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

- **Station 1**
  - Quartiersimage
  - Quartiersmitte
- **Station 2**
  - Nutzung Wohnquartier
  - Straßen und Wege
- **Station 3**
  - Nutzung öffentliche Grünflächen
- **Station 4**
  - Wärmeversorgung
  - Mobilität



Quelle: http://www.neuland.at/index.php?site=tipps&id=272

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

- **Station 1**

- Quartiersimage
  - Besonderheit des Gebietes?
  - Rolle des Gebietes?

- Quartiersmitte
  - Wie soll diese aussehen?
  - Nutzungen in der Mitte?



KE & baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Station 1 Quartiersimage/ Quartiersmitte	Bemerkung/ Begründung	wird berück-sichtigt	wird nicht berück-sichtigt
Betreutes Wohnen	Ist im Entwurf schon mit vorgesehen	x	
Zentraler Platz für Himmelspforte	Ist im Entwurf schon mit vorgesehen	x	
Eigenheimmöglichkeit (für normale deutsche Einkommen)	werden geschaffen, Verkauf der Grundstücke zu Marktpreisen	x	
Sozialen Wohnungsbau fördern	ein Vermarktungskonzept mit Vorgaben wird entwickelt	x	
Wunsch nach günstigem Wohnungseigentum (Geschosswohnungsbau)	es werden unterschiedliche Käuferschichten berücksichtigt	x	
Verschiedene Wohnbauten	Ist im Entwurf schon mit vorgesehen	x	
Stärkere Verdichtung nähe Wasserkraftstraße	Bereich zur Bahn ist abhängig von der Lärmentwicklung, Höhe begrenzt		x
Auch Gewerbe/Büros im SO des Gebietes	reines Wohngebiet, Gewerbe im neuen Gewerbegebiet/ Leerstand in der Ortsmitte		x
Kein Wohnen entlang der Wasserkraftstrasse (dort Gewerbe/Büro)	reines Wohngebiet, Gewerbe im neuen Gewerbegebiet/ Leerstand in der Ortsmitte		x
Kleingastronomie	wenn dann in der Quartiersmitte im Bereich des betreuten Wohnens	x	
Mehr Leben (Kultureller Austausch)	soll durch die Quartiersmitte mit Platz und ggf. Raumangebot gewährleistet werden	x	
Nahversorgung (Einkauf/Ärzte/Café)	kein paralleler Aufbau von Nahversorgung		x
Stärkere Durchmischung (Mehr Funktionen als "nur" Wohnen)	durch die Grünflächen, Quartiersmitte gewährleistet	x	

Station 1 Quartiersimage/ Quartiersmitte	Bemerkung/ Begründung	wird berück-sichtigt	wird nicht berück-sichtigt
Spielplatz (in die Quartiersmitte)	Spielplatzmöglichkeiten werden geschaffen, Örtlichkeit muss noch abgestimmt werden	x	
Kindereinrichtungen (KiGa/Schulen) (in die Quartiersmitte)	Kita soll im Bereich betreutes Wohnen mit integriert werden, keine Schule	x	
Kindergarten 6 Monate - 6 Jahre	soll im Bereich betreutes Wohnen mit integriert werden	x	
Freizeitangebote	Freizeitangebote im Freien bei den Grünflächen (z.B. Boulefläche, Bewegungsplatz)	x	
Fahrradrouten (Richtung Basel/Rheinfelden)	Radwege sind im Entwurf berücksichtigt	x	
durchgehende Radwege nach Westen	Radwege sind im Entwurf berücksichtigt	x	
Zukunftssiedlung:Glasfaseranschluss- Digitale Medien-Energieverbrauch-Wärme	Breitbandausbau durch die Landkreiskooperation, Wärmekonzept wird erstellt	x	
Geringer Energieverbrauch	gesetzliche Vorgaben werden eingehalten	x	
Hohe Bäume	Baumbestand wird weitesgehend berücksichtigt, Neupflanzungen	x	

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Fazit / Zusammenfassung **Station 1**

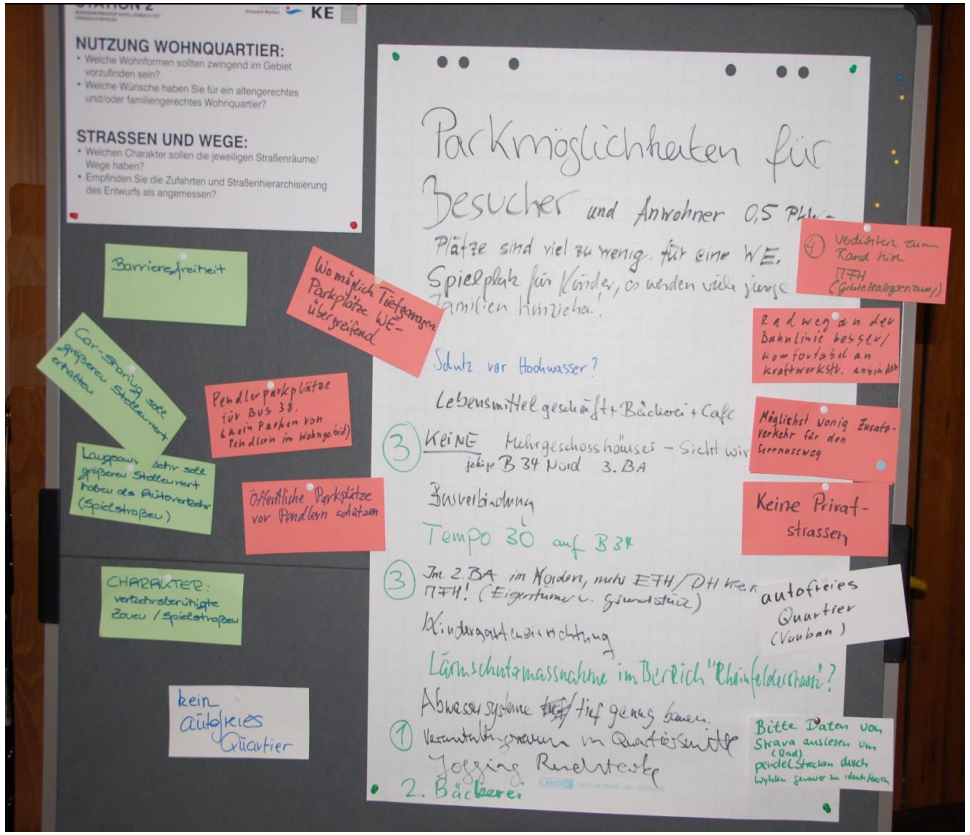
- Allgemeines Wohngebiet
- Nahversorgung und Gewerbe sind nicht vorgesehen
- Betreutes Wohnen in der Quartiersmitte
- Sozialer Wohnungsbau soll gefördert werden
- Spielplatz und Kita sind vorgesehen
- Radwegeverbindung ist eingeplant
- Freizeitangebote und Bäume sollen in den Grünbereichen vorgefunden werden

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

- **Station 2**

- Nutzung Wohnquartier
  - Welche Wohnformen?
  - Wünsche für altengerechtes/ familiengerechtes Wohnen?

- Straßen und Wege
  - Charakter der Straßen / Wege
  - Zufahrten
  - Straßenhierarchisierung



Station 2	Nutzung Wohnquartier, Straßen und Wege	Bemerkung/ Begründung	wird berück-sichtigt	wird nicht berück-sichtigt
Barrierefreiheit		Abstimmung mit der Arbeitsgruppe, Frau Schneider	x	
Langsamer Verkehr / Verkehrsberuhigte Zonen / Spielstraßen		es wird ein Mix aus Straßentypen geben, teilweise werden Spielstraßen vorgesehen	x	
keine Privatstraßen		im Gebiet nur öffentliche Straßen	x	
Tempo 30 auf B34		muss mit der Verkehrsbehörde abgestimmt werden		
kein autofreies Quartier			x	
autofreies Quartier				x
0,5 Pkw-Plätze /WE= viel zu wenig		Stellplatzsatzung der Gemeinde mit 1,5 Stellplätze/WE, ggf. in Bereichen geringer	x	
Öffentliche Parkplätze vor Pendlern schützen		außerhalb des Gebietes wird eine P+R-Parkplatz erstellt	x	
Tiefgaragen, wenn möglich auch WE-übergreifend		werden auf Grund der Stellplätze erforderlich (MFH)	x	
Parkmöglichkeiten für Besucher und Anwohner PKW-Plätze		öffentliche Parkplätze werden ausgewiesen	x	
Pendlerparkplätze für Bus 38 außerhalb des Wohngebeites		ist vorgesehen	x	
Busverbindung		Haltestellen und Busverbindung wie vorhanden, im BG keine weitere Haltestelle		x
Möglichst wenig Zusatzverkehr für den Sernussweg		Anbindung an Sernussweg wird vorgesehen, Haupterschließung soll über andere Zuwege erfolgen		

Station 2 **Nutzung Wohnquartier, Straßen und Wege**	**Bemerkung/ Begründung**	wird berück-sichtigt	wird nicht berück-sichtigt
Radwege an der Bahnlinie verbessern/ausbauen	Radweg wird wegen Lärmschutz zur Bahn verlegt	x	
Radfahren: Daten von Strava auslesen um Pendlerstrecken durch Wyhlen zu Identifizieren			
Jogging-Rundstrecke	Durchgrünung und die Radwege in Norden und Süden ermöglichen Rundstrecke	x	
Car-Sharing soll größeren Stellenwert erhalten	Car-Sharingplätze werden vorgesehen	x	
Kindergarteneinrichtungen	soll im Bereich betreutes Wohnen mit integriert werden	x	
Spielplatz für Kinder	Spielplatzmöglichkeiten werden geschaffen, Örtlichkeit muss noch abgestimmt werden	x	
Lärmschutzmassnahme im Bereich "Rheinfelderstraße"	wird durch Gutachten überprüft, wenn möglich kein Lärmschutzwall entlang B 34		x
Abwassersysteme tief genug bauen.	abhängig der bestehenden Kanalisation		
Lebensmittelgeschäft + Bäckerei + Café	keine Lebensmittel, maximal Bäckerei und Café		
Schutz vor Hochwasser	Hydrologisches Gutachten aller Gewässer ist durch die Gemeinde beauftragt	x	

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

1. Veranstaltungsraum in der Quartiersmitte → ggf. im Bereich betreutes Wohnen
2. Bäckerei → ggf. in Quartiersmitte im Bereich betreutes Wohnen
3. keine Mehrgeschosshäuser / Sicht wird versperrt für jetzige B34 Nord

   → aus städtebaul. Sicht MFH, Gebäude nördl. der B34 liegen höher
4. Verdichtung zum Rand hin, MFH → Bereich zur Bahn ist abhängig von der Lärmentwicklung, Höhe begrenzt
5. Zufahrt am Wasserkraftwerk

   → ist geplant



Gemeinde Grenzach-Wyhlen

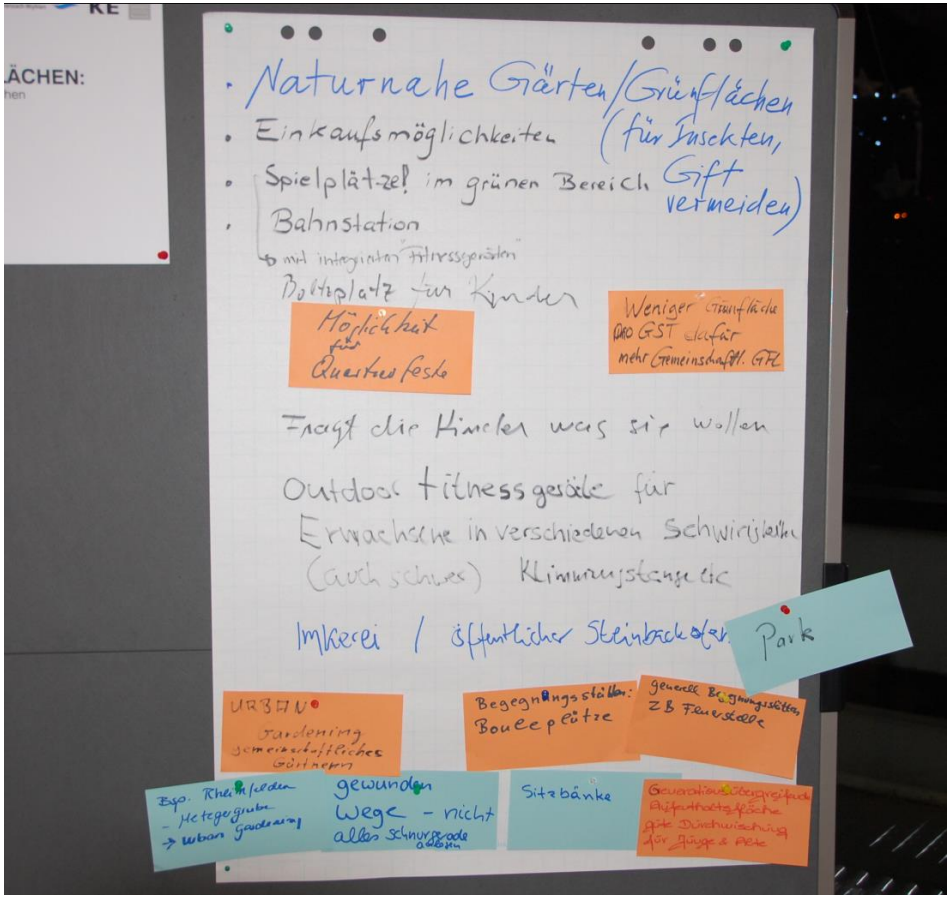
Fazit / Zusammenfassung **Station 2**

- 3 Zufahrten ins Wohngebiet
- Mix aus Straßentypen
- Barrierefreiheit wird mit Arbeitsgruppe noch abgestimmt
- Stellplatzsatzung der Gemeinde 1,5 Stellplätze / WE
- Tiefgaragen im Bereich der Mehrfamilienhäuser
- Pendlerparkplatz ist außerhalb des Wohngebietes vorgesehen
- Keine Busverbindung im Wohngebiet
- Radweg entlang der Bahnlinie
- Car-Sharing wird vorgesehen

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

- **Station 3**

➢ Nutzung öffentliche Grünflächen



KE & baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Station 3 Nutzung der Öffentlichen Grünflächen	Bemerkung/ Begründung	wird berück-sichtigt	wird nicht berück-sichtigt
Möglichkeit für Quartiersfeste	soll durch die Quartiersmitte mit Platz und ggf. Raumangebot gewährleistet werden	x	
Begegnungstätten, z.: Feuerstelle, Bouleplätze	im Bereich der umfangreichen Grünflächen	x	
Imkerei			x
Öffentlicher Steinbackofen	Wird durch die Gemeinde in Form bürgerlichen Engagements unterstützt		x
Sitzbänke	Sitzbänke werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt	x	
Generationsübergreifende Aufenthaltsfläche, gute Durchmischung für Junge und Alte	in der Ortsmitte geplant	x	
Park	Grünflächen werden entsprechend ihrer Ziele vorgesehen, eher kein Park		x
Gewundene Wege, nicht alles schnurgerade		x	
Einkaufsmöglichkeiten	kein ausgeprägter Einzelhandel, um Konkurrenzsituation zur Ortsmitte zu vermeiden		x
Bahnstation	auf Grund der Taktung des Bahnverkehrs kann keine weitere Station vorgesehen werden		x

Station 3 Nutzung der Öffentlichen Grünflächen	Bemerkung/ Begründung	wird berück-sichtigt	wird nicht berück-sichtigt
Gemeinschaftliches Gärtnern	Wird durch die Gemeinde in Form bürgerlichen Engagements/ Flächen unterstützt		x
Urban Gardening (gemeinschaftliches Gärtnern), Bspl. Rheinfelden: Metzgergrube	Wird durch die Gemeinde in Form bürgerlichen Engagements/ Flächen unterstützt		x
Naturnahe Gärten / Grünflächen für Insekten / Gift vermeiden	Die Gartengestaltung kann rechtlich nicht vorgegeben werden. Ggf. Berücksichtigung in der Gestaltungsfibel	x	
Weniger Grünfläche pro Grundstück, dafür mehr gemeinschaftliche Grünfläche	öffentlicher Grünflächenanteil ist jetzt schon hoch		x
Spielplätze im grünen Bereich		x	
Klimmzugstange	Aktivgeräte werden in einer Grünspange vorgesehen	x	
Bolzplatz für Kinder	Bolzplatz ist nördlich der Rheinfelder Straße		x
Outdoor Fitnessgeräte für Erwachsene in verschiedenen Schwierigkeiten	Aktivgeräte werden in einer Grünspange vorgesehen	x	
Noch Intensivere Befragung mit Kindern	Das Jugendzentrum wird über die Baulandentwicklung informiert und kann sich zur Planung äußern	x	

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Station 3 Nutzung der Grünflächen

- Funktion der Grünflächen muss noch geklärt werden
  - Artenschutzmaßnahmen
  - Freizeitaktivitäten (Fitnessgeräte, Begegnungsstätten)
  - Spielplatz
  - Versickerungsflächen

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

- **Station 4**

- Wärmeversorgung
  - Art der Wärmeversorgung
  - Dezentral oder zentral
  - Energieeffizienzstandard

- Mobilität
  - Vorstellungen zur Mobilität
    Bspw. ÖPNV, E-Mobilität, Carsharing



Station 4 Wärmeversorgung	**Bemerkung/ Begründung**	wird berück-sichtigt	wird nicht berück-sichtigt
Solarenergie für Strom und Warmwasser	wird nicht im B-Plan festgesetzt, kann "freiwillig" umgesetzt werden		x
gesunde + nachhaltige Wärme -> Solar	ein Wärmekonzept für das Gesamtgebiet wird aufgestellt	x	
Wärmepumpe	bei einer zentralen Wärmeversorgung scheiden Einzelmaßnahmen aus		x
keine Wärmepumpe			x
Niedrigenergiehaus + Photovoltaik = Selbstversorger	wird nicht im B-Plan festgesetzt, kann "freiwillig" umgesetzt werden		x
Zentrale und effiziente Wärmeversorgung z.B. KWK	ein Wärmekonzept für das Gesamtgebiet wird aufgestellt	x	
Solarenergie: Fassaden und Dächer einbinden	wird nicht im B-Plan festgesetzt, kann "freiwillig" umgesetzt werden		x
keine Heizung, die Feinstaub erzeugt (keine Pellets)	alle gesetzlich möglichen Wärmeerzeugungen sind zugelassen		x
fossile Brennstoffe vermeiden	das ist das gemeinsame Ziel	x	
Nahwärmekonzept		x	
Genossenschaftliche Energiekonzepte ("Energie aus Bürgerhand")	wird nach Festlegung der Wärmeversorgung diskutiert	x	
energei aus bürgerhand - Beispiel Hügelberg	wird nach Festlegung der Wärmeversorgung diskutiert	x	
Dämmvorgaben	Es werden die gesetzlichen Rahmenbedingungen als Grundllage festgesetzt		x
gesetzliche Vorgaben als Maßstab		x	
keine extra kostentreibenden Vorgaben machen - "Bauen ist teuer genug"		x	
Auswirkungen Wasserstoffprod.-Anlagenausbau	wird mit ED zusammen geprüft	x	

Station 4 Mobilität	**Bemerkung/ Begründung**	wird berück-sichtigt	wird nicht berück-sichtigt
3 Zu/Abfahrten	die Anzahl der Zu- und Abfahrten werden geprüft	x	
Bahnstation	auf Grund der Taktung des Bahnverkehrs kann keine weitere Station vorgesehen werden		x
autofreies Quartier			x
größerer Stellenwert für den Langsamverkehr	im Gebiet wird Tempo 30 vorgesehen, in Teilbereichen Spielstraßen	x	
Barrierefreiheit für Fußgänger und Radfahrer	Abstimmung mit der Arbeitsgruppe, Frau Schneider	x	
Mobilitätskonzept Car-Sharing	wird mit den ortsansässigen Anbietern erörtert und vorgesehen	x	
verkehrsberuhigter Bereich mit weniger Parkplätzen , Carsharing	öffentliche Parkplätze werden im erforderlichen Rahmen geschaffen, verkehrsberuhigte Bereiche werden vorgesehen	x	
Stellplatzsatzung anpassen	Stellplatzssatzung der Gemeinde mit 1,5 Stellplätze/WE, ggf. in Bereichen geringer	x	
Stellplatzsatzung für Fahrräder	ist in der LBO geregelt		x
wie viele Parkplätze pro Wohneinheit? 2 Parkplätze pro WE?	Stellplatzssatzung der Gemeinde mit 1,5 Stellplätze/WE, ggf. in Bereichen geringer		
Ladesäulen für E-Autos	wird mit den ortsansässigen Anbietern erörtert und vorgesehen	x	
Fahrradparkmöglichkeiten am Bhf. Wyhlen	ist in der Umsetzung	x	

Station 4 Wärmeversorgung, Mobilität

- Der Energiedienst hat sich erste Gedanken über ein Nahwärmekonzept gemacht.
- Abwärme aus dem Wasserkraftwerk / der Wasserstofferzeugung kann genutzt werden.

→ Die technische Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit für das Gebiet müssen noch geklärt werden.

- Car-Sharing-Flächen und Ladesäulen für e-Mobilität werden vorgesehen
- Barrierefreiheit wird in der Planung berücksichtigt

KE
Menschen
Ideen
Lösungen

Weitere Vorgehensweise

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

- Anfang 2018:
  - Vorstellung der Ergebnisse des heutigen Workshops in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung ✓
  - Erstellung der vorläufigen Endfassung des städtebaulichen Konzeptes ✓
  - Erstellung eines Baugrundgutachtens ✓
- Frühjahr /Sommer 2018:
  - Einleitung der Umlegung ✓
  - Informationsveranstaltung für die Grundstückseigentümer zur Umlegung

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

- Sommer / Herbst 2018:
  - Gespräche mit den Grundstückseigentümern (Bauplatzzuteilung)
  - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens
  - Erschließungsplanung 1. Bauabschnitt
- Herbst / Winter 2018:
  - Offenlagebeschluss Bebauungsplan
- Anfang 2019:
  - Satzungsbeschluss Bebauungsplan
  - Vollzug der Umlegung
  - Erstellung der Ausschreibung der Bauleistung für einen ersten Bauabschnitt

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

- Voraussichtlich in 2019 (sofern alles optimal verläuft):
  - Vergabe der Bauleistung
  - Beginn der Erschließung eines ersten Bauabschnittes
  - Vergabe der Bauplätze
    (Vergabekriterien werden vorab festgelegt)
- Hochbaumaßnahmen im ersten Bauabschnitt ab voraussichtlich Mitte 2020

Ihre Ansprechpartner





LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Karlsruhe
Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe

Rebecca Frey
rebecca.frey@lbbw-im.de
Telefon 0721 35454 – 226
Telefon 0721 35454 – 210

Regionalbüro Freiburg
Habsburgerstraße 125
79104 Freiburg

Frank Lorkowski
frank.lorkowski@lbbw-im.de
Telefon 0761 217231 – 23
Telefax 0721 217231 – 20

www.kommunalentwicklung.de

KE
Menschen
Ideen
Lösungen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

KE
Menschen
Ideen
Lösungen

Fragen?

Gerne!

