GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neue Ortsmitte Grenzach“

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

im Auftrag der:

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Ausfertigung

Unterlagen mit Stand vom 15.09.2023

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“

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“

am 26.09.2023 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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

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 das Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

6. **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (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 15.09.2023
– den textlichen Festsetzungen	vom 15.09.2023

Die **örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

– dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500	vom 15.09.2023
– den textlichen Teil	vom 15.09.2023

Beigefügt sind:

1. eine Begründung	vom 15.09.2023
2. eine artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Kunz GaLaPlan	vom 19.06.2023
3. ein Umweltbericht des Büros Kunz GaLaPlan	vom 19.06.2023
4. ein geotechnischer Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik	vom 26.03.2018
5. eine Schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Dröscher	vom 13.01.2021
6. ein Fachgutachten zur Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände im Sinne des Leitfadens KAS-18 und der Arbeitshilfe KAS-32 zur Umsetzung des § 50 BImSchG	vom 14.11.2022

§ 4
Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Satzung „Neue Ortsmitte Grenzach“ überlagert Teilflächen der Bebauungspläne

- „Neue Ortsmitte Grenzach – Teilplan Südwest“ vom 16.12.2022,
- „Ortszentrum Zielmatten“ vom 14.07.2006 und
- „Ortszentrum Zielmatten, 1. Änderung“ vom 21.05.2010.

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

§ 7
Inkrafttreten

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

Grenzach-Wyhlen, den _____

_____

Dr. Benz, Bürgermeister

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Neue Ortsmitte Grenzach"

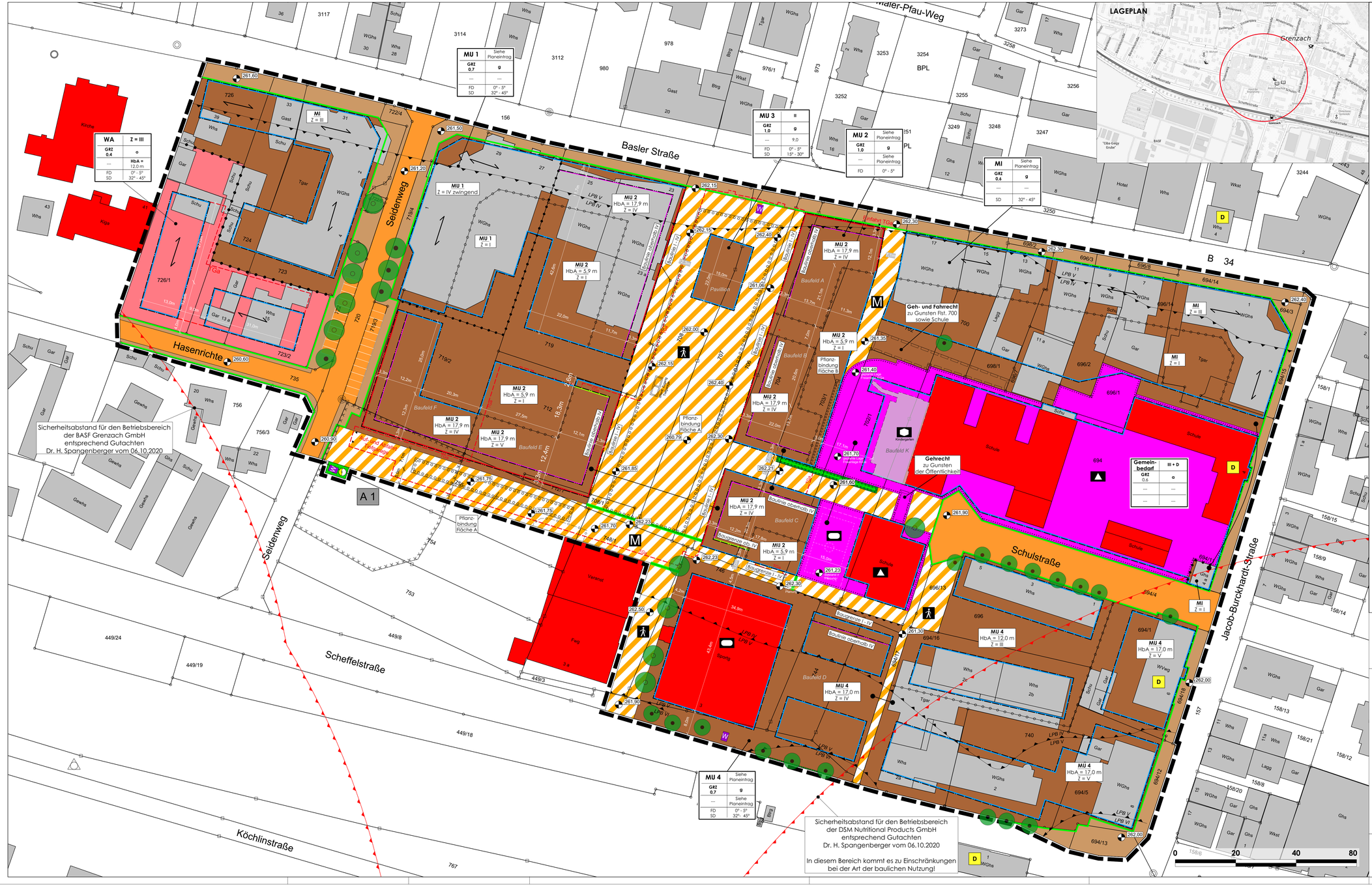
Abgrenzungslageplan, Stand 15.09.2023

N

M 1 : 2.000

Plangrundlage 12/2022 | System: UTM

STADTBAU LÖRRACH



ZEICHENERKLÄRUNG

Allgemein

- Gebäude Bestand
- Abzubrechendes Gebäude
- Geplantes Gebäude
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Entfallende Flurstücksgrenze

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 & Nr. 5 BauGB, § 1 (2) BauNVO)

- MI MU — **MI** Mischgebiet, **MU** Urbanes Gebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltungen, hier: Schule
  - Schule
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: KiGa,bzw.Pflegeeinrichtung
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gebiete gleicher Nutzung

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

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

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- HbA — Maximale Höhe baulicher Anlagen
- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Z — Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise; Baulinie; Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- a / o / g — Abweichende / offene / geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Baulinie oberhalb des IV. Geschoss
- Baugrenze des IV. Geschoss
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
  - TGa — Zweckbestimmung: Tiefgarage / Abfahrt

Stadterhaltung / Denkmalschutz
(§§ 5 (4), § 9 (6) BauGB)

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Vermeidung / Minderung v. Störfällen
(§ 9 (1) Nr.23 c BauGB)

- Grenze des Sicherheitsabstands der DSM Nutritional Products

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

- Zufahrtsverbot
- Straßen- bzw. Gehweg-fläche mit Begrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger
- M — Mischverkehrsfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Baum zu erhalten
- Baum anzupflanzen
- Innerhalb der Abgrenzungen sind insgesamt 22 Bäume zu pflanzen.
- Innerhalb der Abgrenzung ist eine intensive Dachbegrünung herzustellen.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für den Lärmschutz
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
- Abgr. der HbA & Geschossigkeit innerhalb eines Baugebietes
- A1 — Altlasten-Verdachtsfläche mit Zuordnung
- Firstrichtung
- 261.90 — Höhenlage der Erschließungs-anlagen in DHHN-12

Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

SD	Satteldach
FD	Flachdach
MD	Mansarddach
W	Standorte für Werbepylone

Nutzungsschablone

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

Gemeinde Grenzach-Wyhlen
"Neue Ortsmitte Grenzach"
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

VERFAHRENSÜBERSICHT

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 14.02.2023
Bekanntmachung	am 24.02.2023
Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 06.03.2023 bis 06.04.2023
Formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	vom 17.04.2023 bis 17.05.2023
Erneute, verkürzte, eingeschränkte Offenlage	vom 30.06.2023 bis 14.07.2023
Satzungsbeschluss	am 26.09.2023
Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit	am 09.08.2024

Dr. Benz, Bürgermeister

N

Maßstab 1:500
Format -
Plangrundlage Auszug Liegenschaftskataster UTM
Datum Dezember 2022, 15.09.2023
Gez. FÖ / TTo / FI

STADTBAU LÖRRACH

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Neue Ortsmitte Grenzach“

Teil II: Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet **WA** § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- Anlagen für Verwaltungen.

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

- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet **MI** § 6 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):

- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten aller Art sowie
- Tankstellen.

Weiterhin wird das Mischgebiet horizontal gegliedert (§1 (7) BauNVO):

a) Im 1. Obergeschoss sind Einzelhandelsnutzungen unzulässig.

b) In den darüber liegenden Geschossen sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

1.3 Urbane Gebiete **MU 1, MU 2, MU 3, MU 4** § 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.

Innerhalb des Sicherheitsabstands ist die Art der Nutzung im Gebiet MU 4 teilweise eingeschränkt! Siehe Festsetzung unter 10.

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

- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen.

Vertikale Gliederung der Urbanen Gebiete **MU 1, MU 2, MU 3**

§ 6a (4) Nr. 1 und 2 BauNVO:

Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen auf der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite nicht zulässig. Oberhalb des zweiten Geschosses sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

Bezüglich der Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsbetriebe wird auf die Sortimentsliste unter Ziffer 1 im Anhang verwiesen.

2. Höhenlage baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens entspricht der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (vom jeweiligen Eingang her gemessen). Abweichungen von bis zu +/- 0,2 Meter sind zulässig, sofern das Gebäude weiterhin barrierefrei erreicht werden kann.

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

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

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ wird im zeichnerischen Teil festgesetzt. Siehe auch die hier folgende Liste.

Die GRZ kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen wie folgt überschritten werden:

Gebiet	**Maximale GRZ**	**Maximale Überschreitung i.S. § 19 (4) BauNVO**	**Bauweise**
MU 1	0,7	bis zu einer GRZ von 0,9	geschlossen
MU 2	1,0	bis zu einer GRZ von 1,0	geschlossen
MU 3	1,0	bis zu einer GRZ von 1,0	geschlossen
MU 4	0,7	bis zu einer GRZ von 0,8	geschlossen
MI	0,6	bis zu einer GRZ von 0,8	geschlossen
WA	0,4	bis zu einer GRZ von 0,7	offen
Gemeinbedarf	0,6	bis zu einer GRZ von 0,8	abweichende Bauweise: Gebäude länger 50 m zulässig

3.2 Vollgeschosse

Die Festsetzung ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

3.3 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist zu messen ab dem Erdgeschoss Fußbodenhöhe (Fertigmaß) bis zur Oberkante der Attika bzw. des Firstes. Geländer und Absturzsicherungen bleiben bei der Ermittlung der HbA außen vor, sofern sie transparent gestaltet sind.

Die zulässige HbA darf durch technische Anlagen um bis zu 2,50 Meter überschritten werden, wenn diese mindestens 2,50 Meter Abstand von den Dachkanten halten. Geringere Werte können bei einer geringeren Höhe der Anlagen im Verhältnis 1:1 zum Rücksprung entsprechend zugelassen werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Hilfe von Baugrenzen und Baulinien im Planteil festgesetzt. Hierbei gilt:

- **Zurückbleiben hinter der Baulinie im Untergeschoss ist zulässig.**

- **Zurückbleiben hinter den Baulinien im Erdgeschoss ist zulässig:** Je Gebäude auf einer Länge von maximal 22,50 m und einer Tiefe von 1,60 m.

- **Zurückbleiben hinter den Baulinien zweites bis einschließlich des vierten Geschosses ist zulässig:** Rücksprünge für Aufenthaltsbereiche (Loggien) bis zu einer Tiefe von maximal 2,80 m und einer Länge von maximal 5,00 m je Rücksprung.

- **Überschreitungen der Baulinien sind zulässig:** ausschließlich mit kleineren Bauteilen wie z.B. Werbeanlagen gem. der ÖBV, Sonnenschutzanlagen, Balkonplatten und Vordächern in einer Tiefe von maximal 0,8 m auf höchstens 2/3 der Fassadenlänge.

- **Baulinien oberhalb des vierten Geschosses** dürfen durch eine auskragende Attika um bis zu 0,80 m überschritten werden.

- **Baugrenzen** sowie **Baugrenzen oberhalb des vierten Geschosses** dürfen mit untergeordneten Bauteilen in einer Tiefe von maximal 2,00 Metern überschritten werden, sofern andere Regelungen dies nicht ausschließen.

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

4.1 Bauweise § 22 (2) BauNVO

Die Bauweise ist wie folgt festgesetzt:

- Die offene Bauweise gilt im Gebiet WA.
- Die geschlossene Bauweise gilt in den Gebieten MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 und MI.
- Die abweichende Bauweise a gilt für Gemeinbedarfseinrichtungen.
  Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche §23 (3) BauNVO

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

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

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

5. Abweichende Tiefe der Abstandsflächen § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Im Baufeld **WA** bemessen sich die Grenzabstände abweichend mit dem Faktor Höhe x 0,25. In Urbanen Gebieten gilt gem. LBO der Faktor 0,2.

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

6.1 Tiefgaragen sind wie folgt zulässig:

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen (TGa) zulässig.
- In den Urbanen Gebieten und im Mischgebiet sind Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen durch Tiefgaragen unterbaut werden.
- Der Gehweg entlang der Basler Straße darf gemäß Darstellung im Planteil im Bereich von Baufeld A auf einer Tiefe von bis zu einem Meter durch die Tiefgarage unterbaut werden.

6.2 Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** i.S.v. §§ 12 und 14 (1) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

7. Fläche für Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil sind Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung (Schule, Kindergarten) festgesetzt.

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

Es werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone, Verkehrsberuhigter Bereich, Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Die Fußgängerzone soll auch als Marktfläche genutzt werden und darf zum Zwecke des Aufbaus der Stände sowie zur Anlieferung der Geschäfte grundsätzlich befahren werden.

Die im Planteil dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen untereinander in Gehwege, Fahrstraßen und Verkehrsgrün darf untereinander verändert werden.

Von der in Meter über NN. festgesetzten Höhenlage der Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung darf ausnahmsweise um +/- 0,2 m abgewichen werden. Die Anschlüsse zu angrenzenden öffentlichen Flächen müssen immer barrierefrei gehalten werden.

9. Flächen für Ver- und Entsorgung

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

In der öffentlichen Grünfläche am Seidenweg ist ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

10. Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen

§ 9 (1) Nr. 23 c BauGB

Im zeichnerischen Teil wird die Grenze des Sicherheitsabstands vom Betriebsbereich der DSM Nutritional Products GmbH entsprechend dem beigefügten Fachgutachten dargestellt. Innerhalb des Bereiches muss bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Art, Maß oder Nutzungsintensität darauf geachtet werden, dass Folgen von Störfällen gemindert werden.

Daher sind dort keine Einrichtungen zulässig, in welchen sich mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Kleinkinder, Kranke u.ä.) dauerhaft aufhalten.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

11.1 Wände von Tiefgaragenzufahrten sind schallabsorbierend auszubilden.

11.2 Anlieferungsbereiche von Einzelhandelseinrichtungen sind so auszubilden, dass für die umliegenden Gebäude die Schallimmissionsgrenzwerte nach TA-Lärm entsprechend der festgesetzten Art der Nutzung eingehalten werden. Empfohlen wird eine komplette Einhausung mit vollflächig schließendem Tor.

11.3 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.

11.4 Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Pflanzbindungen

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

a) Minimierungsmaßnahmen

1. Pflanzbindungen: Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Arten gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzenliste 2.1 gibt hierzu Beispiele und ist nicht abschließend.

2. Pflanzfestsetzungen:
   a. An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzenliste 2.1 gibt hierzu Beispiele und ist nicht abschließend.
   b. Gemäß zeichnerischem Teil sind in Fläche A zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft insgesamt 22 standortgerechte Bäume gem. Pflanzenliste 2.1 fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
   c. Im Baufeld B ist in einem Bereich von 30 m Länge eine intensive Dachbegrünung herzustellen. Die Dicke der Substratschicht muss hier mindestens 15 cm betragen.

   Anpflanzungen von Bäumen sind als 3 x verpflanzte Bäume mit Stammumfang mind. 20 cm auszuführen; zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen auf befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (mind. 16 m³ bei mindestens 0,8 m Tiefe).

3. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Pflanzenliste 2.2 ist beispielhaft. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Die Begrünung muss mindestens 70 % der Dachflächen umfassen.

4. 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.

5. Unbeschichtete Metalldächer aus Kupferblech, Zink oder Titanzink sind unzulässig. Sofern dies im Einzelfall doch zur Ausführung kommt, ist Niederschlagswasser von Dächern aus unbeschichtetem Kupferblech, Titanzinkblech oder verzinktem Blech nicht ohne Vorbehandlung zu versickern. 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.

b) Artenschutzmaßnahmen

1. Vor der Ausführung von Fällungs- und Rodungsarbeiten sind die Bäume auf potenzielle Fledermaushabitate zu prüfen. Sofern Habitate festgestellt werden, sind Fällungs- und Rodungsarbeiten nur während den Wintermonaten (01. Dezember bis Ende Februar) durchzuführen.

2. Falls von den Rodungen Bäume betroffen sind, für die eine Nutzung als Winterquartier möglich ist, muss in den Herbstmonaten (September und Oktober) eine erneute Untersuchung der betroffenen Bereiche (Höhlen) stattfinden. Sollten keine Tiere oder Hinweise nachgewiesen werden, müssen die Habitate unverzüglich verschlossen werden. Können jedoch Tiere oder Hinweise nachgewiesen werden, müssen an warmen Abenden im Herbst Ausflugbeobachtungen durchgeführt werden. Nachdem die Tiere ausgeflogen sind, müssen die Einflugmöglichkeiten in den folgenden Nachtstunden unverzüglich verschlossen werden.

3. Bei einer nachgewiesenen Nutzung von Gebäuden als Sommer-, Winter- oder Zwischenhabitat oder als Wochenstube muss der Abbruch der Gebäude oder die Sanierung von Fassaden ebenfalls innerhalb der Wintermonate durchgeführt werden (01. Dezember bis Ende Februar).

4. Fledermäuse dürfen durch Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen, Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen.

5. Beleuchtungen der Gebäudefassaden sind mit Ausnahme von Werbeanlagen zu vermeiden. Beleuchtungen sind nur in der Zeit von 05 Uhr bis 22 Uhr zulässig.

6. Sind nächtliche Gebäude- und Straßenbeleuchtungen nicht zu vermeiden muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil, Verwendung von abgeschirmten Lampenschirmen, die ausschließlich nach unten abstrahlen, Verwendung von Zeitschaltuhren etc.).

7. Falls Höhlenbäume durch Einzelbaumaßnahmen betroffen sind, muss der konkrete Verlust an Strukturhabitaten vor der Fällung konkret erfasst werden. Hierbei ist zu prüfen, ob die Stammteile mit Höhlen gesichert und an Bäumen in der Umgebung angebracht werden können.
   Falls dies nicht möglich ist, muss der Verlust mittels künstlicher Nisthilfen ausgeglichen werden. Die Lage der Kunstnisthilfen, ihre Ausgestaltung und ihre Anzahl sind von den eingriffsbedingten Verlusten abhängig und müssen im Einzelfall festgelegt werden.

c) Ausgleichsmaßnahmen

1. Gemäß Festsetzung im Planteil ist ein Habitat für Eidechsen herzustellen. Die Ausgestaltung dieser Habitate ist dem beigefügten Artenschutzbeitrag zu entnehmen (Darüber hinaus sind außerhalb des Plangebiets weitere Habitate herzustellen).

2. Der übrige naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt über eine Verrechnung mit dem Ökopunkte-Konto der Gemeinde.

II. ANLAGEN

1. Sortimentsliste Grenzach-Wyhlen

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kosmetika und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote und Zubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Elektrogroßgeräte • Farben, Lacke • Fahrräder und Zubehör • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Herde/ Öfen • Holz • Installationsmaterial • Kinderwagen,- sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und –gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel – lebende Tiere und Tiermöbel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel • (Schnitt)Blumen • Drogeriewaren • Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren • Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel – Tiernahrung und –zubehör	

2. Pflanzenlisten

2.1 Beispielhafte Baumpflanzungen innerhalb der flächenhaften Pflanzfestsetzung:

Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum
Sophora japonica	Schnurbaum
Acer x freemanii ‚Celzam'	Ahorn freemanii
Liquidamber styraciflua	Amberbaum

2.2 Pflanzen für eine extensive Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Für die Begrünung darf nur gebietsheimisches Saatgut bzw. Pflanzenmaterial verwendet werden. Es müssen mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden, z.B.

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	Knöllchen-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Störfallbetriebe (§ 50 BImSchG und Seveso-III-Richtlinie)

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Beteiligungsradien eines Störfallbetriebs. Hierbei handelt es sich um Anlagen der DSM Nutritional Products GmbH. Die Gemeinde hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die notwendigen Achtungsabstände ermitteln lassen.

IV. HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Hinweise zu Bahnanlagen

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

2.2 Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CR.R O41, Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe.

3. Artenschutz-Maßnahmen

3.1 Außerhalb des Plangebiets sind mehrere Artenschutz-Maßnahmen als CEF-Maßnahmen vorgesehen. Hierzu wird eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde geschlossen. Die Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erläutert.

3.2 Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich.

3.3 Bei der Realisierung des Bebauungsplanes kommt dem Monitoring eine hohe Bedeutung zu. Dies betrifft zum einen die Sicherung des Mauereidechsen-Vorkommens als auch die Umsetzung der Festsetzungen (Pflanzgebote bzw. Dachbegrünungen).

4. Geologie

Im Plangebiet wird der Baugrund von örtlicher Auffüllung, Auenlehm unter 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.

5. Radon

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

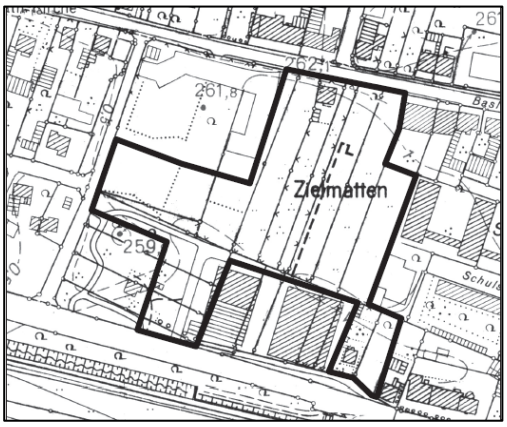
Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln.

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

6. Kampfmittel

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



7. Schallschutz

Passiver Schallschutz: Lärmpegelbereiche/maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

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

In der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 dargestellt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart zu bemessen.

Hinweis: Da eine schallabschirmende Wirkung durch Gebäude im Plangebiet planerisch nicht sichergestellt ist, wurden die Schallimmissionen in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan bei freier Schallausbreitung (d.h. insb. ohne Berücksichtigung bestehender Gebäude) ermittelt. Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder Lärmschutzbauwerke) kann beim schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Bauantrags berücksichtigt werden.

Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm sollen für Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen o.ä.) an Gebäudefassaden mit in den Anlagen 4.1 im Anhang dargestellten Schallimmissionen von über 64 dB(A) bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorgenommen werden, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade - mit Schallimmissionen < 64 dB(A) - verfügt.

In Anlage 4.1 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Schallimmissionen aus dem Schienen- und Straßenverkehr im Tagzeitraum dargestellt.

Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum

Zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm im Plangebiet sollen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum mit nächtlichen Schallimmissionen von > 45 dB(A) geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) installiert werden, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) - verfügt. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, weiterhin erfüllt werden. In Anlage 4.2 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die nächtlichen Schallimmissionen durch den Schienen- und Straßenverkehr dargestellt. (Auf das Gutachten „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan Bebauungspläne „Neue Ortsmitte Grenzach“ und „Neue Ortsmitte Grenzach - Teilplan Südwest“, schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 13. Januar 2021“ wird verwiesen).

Grenzach-Wyhlen, den _____

_____

Dr. Benz, Bürgermeister

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Neue Ortsmitte Grenzach“

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 gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil Flachdächer (Dachneigung 0-5°) oder Satteldächer mit Dachneigung zwischen 32° und 45°.

1.2 Bei bestehenden Gebäuden mit anderen Dachneigungen kann bei Erweiterungen die bestehende Dachneigung beibehalten werden.

1.3 Häuser in Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung und in gleicher Dachdeckung auszuführen.

1.4 Die Haupt-Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil definiert.

1.5 Dachgauben sind nur als Schleppgauben ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 36 Grad mit einem Mindestabstand von 2,0 m vom Ortgang zulässig. Der obere Ansatzpunkt der Gaube muss mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Daches liegen.

1.6 Dacheinschnitte sind nur ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 36 Grad mit einem Mindestabstand von 2,0 m vom Ortgang zulässig. Der obere Ansatzpunkt der Gaube muss mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Daches liegen.

1.7 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur bis zu maximal der Hälfte der Gesamttrauflänge zulässig.

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

Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind auf **geneigten Dächern** nur zulässig, sofern sie parallel zur Dachneigung ausgerichtet sind und eine Aufbauhöhe von 0,3 Metern zur Dachfläche nicht überschreiten. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.

Bei **Flachdächern** ist eine Aufständerung bis zu einer Höhe von 1,00 Metern über der Dachfläche zulässig, sofern diese einen Mindestabstand von 2,0 m von der Attika einhalten.

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.

Bei der Errichtung von Solaranlagen ist eine Blendwirkung in Richtung der Bahnanlagen zu vermeiden.

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

3.1 Gebäudeversätze innerhalb der Hauptbaukörper und Versätze in deren Firstlinien sind unzulässig.

3.2 Wird das Dachgeschoß als Staffelgeschoß ausgeführt, muss der Rücksprung der Außenwand gegenüber der Außenwand der darunterliegenden Geschosse wenigstens auf einer Gebäudeseite mindestens 2,0 m betragen.

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

3.4 In den **Urbanen Gebieten** gilt: Fassaden sollen eine einheitliche Raumkante bilden und bis auf die genannten Ausnahmen an den Eingängen keine Versprünge aufweisen (hierzu zählen auch Regenfallrohre). Balkone dürfen ausnahmsweise 80 cm aus der Fassade herausragen, wenn die Brüstungen transparent gestaltet sind.

3.5 Fassadenbeleuchtungen sind nur in der Zeit von 6 bis 22 Uhr zulässig.

4. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

4.1 Werbeanlagen jeglicher Art sowie Automaten sind genehmigungspflichtig.

4.2 Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband, oder als Betreiber-Logo auszuführen. Werbeanlagen sind wie folgt zulässig:

- An der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Brüstungslinie des 1. OG. Werbeanlagen dürfen als Stechschilder über Baugrenzen und Baulinien hinausragen.
  Dabei dürfen **Stechschilder** maximal 1,25 m aus der Fassade hinausragen und eine Höhe von maximal 0,90 m aufweisen.
  Werbeanlagen **auf den Fassaden** sind in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 3% der jeweiligen Fassadenfläche) anzubringen. Einzelne Werbeanlagen dürfen Abmessungen von maximal 6,00 Meter Breite und 1,50 Meter Höhe nicht überschreiten.

- An ausgewiesenen Standorten gemäß Planteil als Pylon mit Abmessungen von maximal 6,00 Meter Höhe (gemessen ab OK Gehweg), 1,50 Meter Breite und 0,40 Meter Tiefe. Die Beschriftung der Pylone muss aus Einzelbuchstaben und / oder Betreiber-Logos bestehen. Diese dürfen auf einer gemeinsamen Oberfläche aufgebacht sein.
  Laufschriften, Bewegtbilder oder Monitore sind unzulässig.

- Auf den Giebelfassaden beidseits der Tiefgarageneinfahrt an der Basler Straße ist je eine Werbeanlage mit Abmessungen von insgesamt 3,70 Meter Höhe und 3,10 Meter Breite zulässig. Hierbei darf keine Verwechslungsgefahr mit Lichtsignalanlagen entstehen.

4.3 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in der Zeit von 6 bis 22 Uhr und nur in einer Leuchtstärke zulässig, dass Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden. Farbwechsel, Bewegtbilder und rotierende Anlagen sind unzulässig.

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

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 Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dabei sind Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen, durchgehende Böschungen benachbarter Grundstücke sind mit gleicher Neigung anzulegen.

5.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Fahrradabstellplätze, Abfallbehälter und Müllcontainer baulich zu integrieren bzw. durch geeignete Maßnahmen (Sichtschutzmauern, Anpflanzungen) 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 nicht zulässig. Ausgenommen sind unterbaute Flächen, Flächen für Zufahrten, Wege, Terrassen / Aufenthaltsbereiche und Maßnahmenflächen für den Artenschutz, für die gesonderte Regelungen gelten.

5.5 Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mind. 0,8 Metern Substratdicke auszuführen und dauerhaft zu begrünen.

6. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

6.1 Einfriedungen als Abgrenzung dürfen mit Ausnahme des Gemeinbedarfsflächen nicht höher als 1,20 Meter sein.

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.

7. Stellplätze

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

Im Plangebiet gilt ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit. Für gewerbliche Nutzungen und Nutzungen der Gemeinbedarfsflächen sind Abzüge gem. der vorhandenen ÖPNV-Infrastruktur zulässig.

Grenzach-Wyhlen, den _____

_____

Dr. Benz, Bürgermeister

GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neue Ortsmitte Grenzach“

Begründung

INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung 3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen 17
3. Örtliche Bauvorschriften 30
4. Umweltbelange 31
5. Verkehr 40
6. Infrastruktur 42
7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden 43
8. Flächenbilanz 47
9. Verfahrensübersicht 48

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die „Neue 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 siehe Kapitel 1.3. Diese Begründung behandelt vorrangig die Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Neue Ortsmitte Grenzach“.

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird von der Basler Straße im Norden, der Bahnstrecke Waldshut – Basel bzw. der Scheffelstraße im Süden, der Jacob-Burckhardt-Straße im Osten sowie dem Grundstück der kath. Kirche St. Michael und dem Flurstück 757 im Westen, sowie dem Haus der Begegnung im Südwesten begrenzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2 Räumliche und strukturelle Situation

Nach Aussagen des Regionalverbands 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 rund 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 Ge-

meinde 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 ging aus einem kooperativen städtebaulichen Wettbewerb hervor, dem wiederum mehrere Analysen im Kontext der IBA Basel 2020 zu Grunde lagen. Aus dieser Analyse wurden auch Testentwürfe abgeleitet, die eine bessere Nutzung des zentralen Ortskerns nahelegten.

Wie in Abb. 1 zu erkennen, bilden die Bereiche „neue Mitte“, „neuer Stadtplatz“ und „Option Rathaus“ zentrale Elemente in den Entwicklungsoptionen für die Gemeinde. Die Option Rathaus wird jedoch nicht weiterverfolgt, stattdessen wird dort eine Einrichtung für betreutes Wohnen vorgesehen.

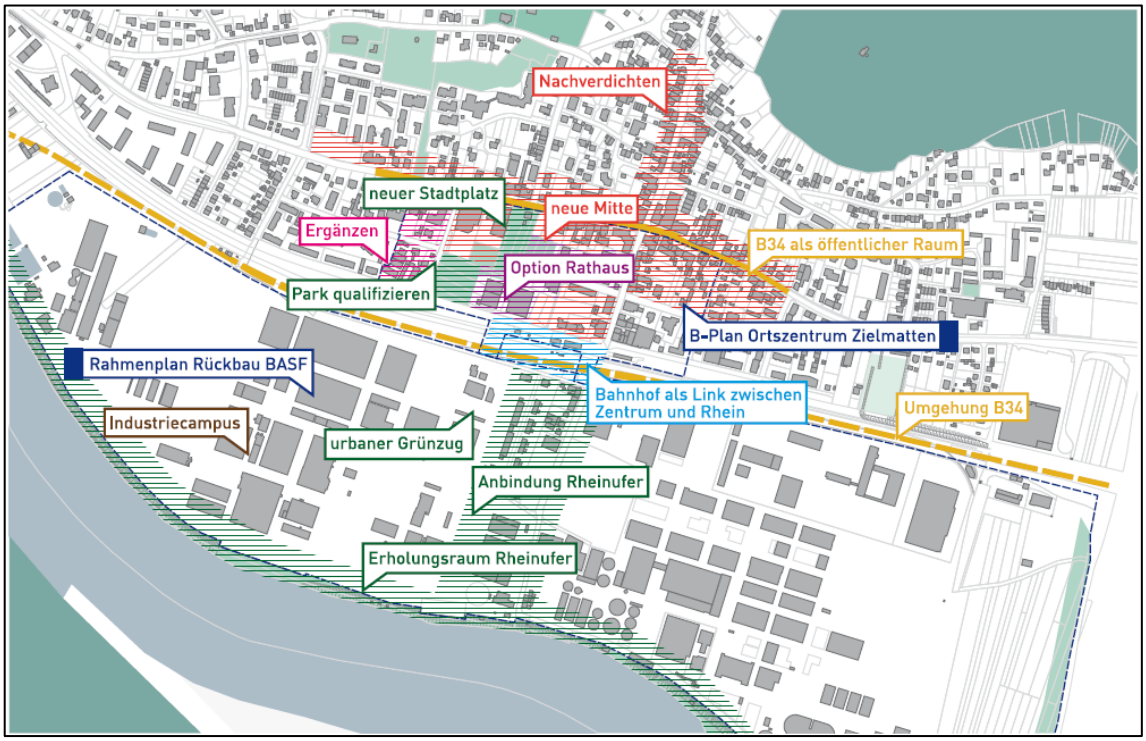


Abb. 1: aus: Siedlungspotentiale entlang der Hochrheinstrecke, yellow-z, Berlin, 2014

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren 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 „Teilplan Südwest" sowie die 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. Auch die Störfall-Thematik gestattet eine kurzfristige Entwicklung der Fläche nicht.

Der Teilplan „Südwest" wurde von diesem Bebauungsplanverfahren nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung abgetrennt, da die Realisierung der „Neuen Mitte" aufgrund eines umfangreichen Investorenauswahlverfahrens mehr Zeit in Anspruch nehmen wird als die Bebauung des Baufelds G, wo eine Einrichtung für betreutes Wohnen geplant ist und kurzfristig realisiert werden soll.

Mit dem Beschluss des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte Grenzach" 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 gesetzt 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

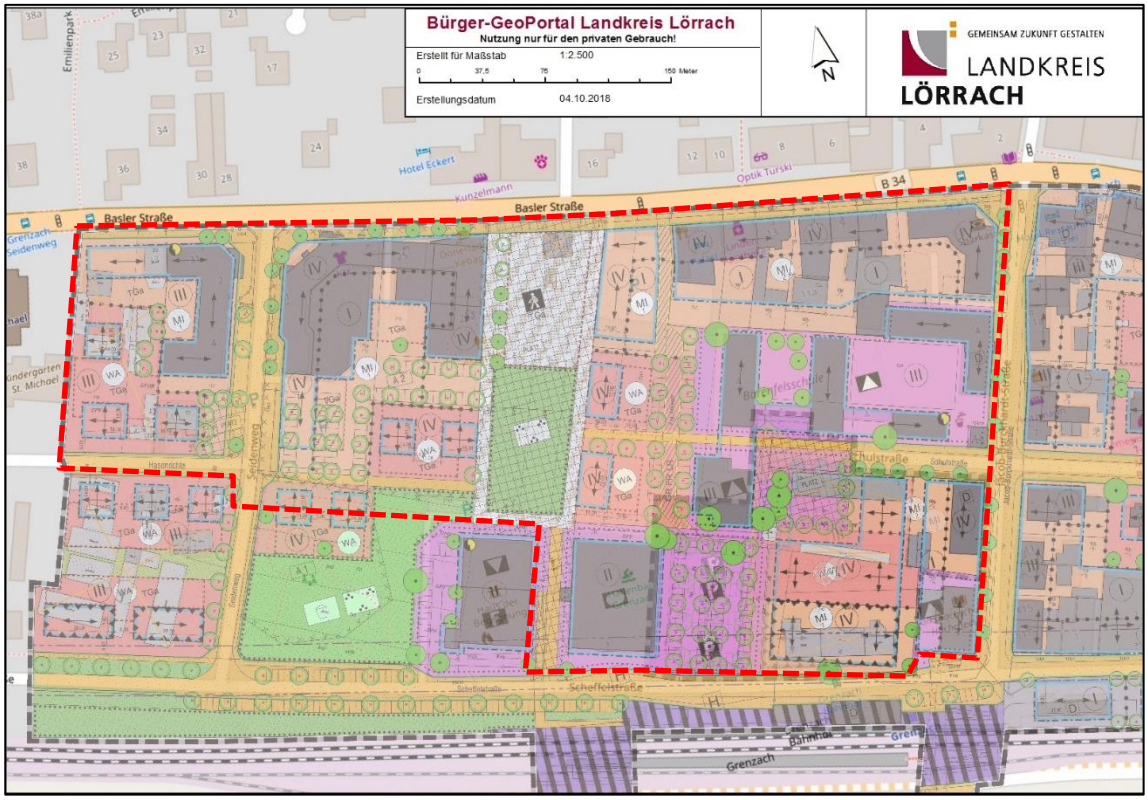


Abb. 1: Bestehende Bebauungspläne und Umgrenzung des Plangebiets (rot). Quelle: Landkreis Lörrach.

Bebauungspläne

Im Plangebiet gelten bislang die Bebauungspläne „Ortszentrum Zielmatten“ mit Rechtskraft vom 14.07.2006. sowie der Bebauungsplan „Ortszentrum Zielmatten, 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 21.05.2010. Die Pläne bilden die städtebauliche Leitidee einer Planungswerkstatt aus dem Jahr 2003 ab:

Sie sehen eine gemischte viergeschossige Nutzung entlang der Basler Straße sowie im Bereich des zentralen Platzes vor. Rund um den Platz sind punktförmige Wohngebäude vorgesehen. Ähnlich wie im westlichen Teil, wo dreigeschossige Stadthäuser vorgesehen waren. Im Osten des Gebietes sind mehrere Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt, diese sind jedoch mit recht knappen Baugrenzen versehen.

Seit Aufstellung dieser Bebauungspläne 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.

Vorbereitendende Bauleitplanung

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

Der rechtwirksame FNP der Gemeinde Grenzach-Wyhlen stellt das Gebiet entsprechend dem Bestand dar. Die Nutzungsverteilung in Wohn- und Mischbauflächen entspricht nicht en Detail der Nutzungsverteilung, wie der Bebauungsplan sie festsetzt: Der Bebauungsplan sieht eine größere Mischnutzung vor, um das Ortzentrum zu beleben und zu attraktiveren. Hier fließen neben den im FNP dargestellten Wohn- und Mischbauflächen auch einige Elemente der sozialen bzw. kulturellen Infrastruktur mit ein: Das Haus der Begegnung, die Sporthalle sowie die Volkshochschule werden im Bebauungsplan als Teil des durchmischt genutzten Ortszentrums definiert. 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 von 2016 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,
- Festsetzung von Maßnahmen zur Aktivierung und Attraktivierung des Grenzacher Ortskerns,
- Sicherung des gewachsenen Bestands entlang der Basler Straße.

1.6 Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

1.6.1 Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs

Städtebauliches Konzept - Erläuterungsbericht der Entwurfsverfasser:

Drei komplementäre öffentliche Räume prägen die „neue Mitte“

Die neue Mitte ist ein zusammenhängendes Gebiet, das aus verschiedenen Außenräumen, gebauten Räumen, Nutzungen und Bewegungen besteht. Drei öffentliche Räume mit unterschiedlichen Atmosphären und Tagesrhythmen sind strukturierend:

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. Zur Basler Straße hin wird der Bau einer öffentlichen Markthalle vorgeschlagen. Wir können uns diese als hölzernes Dach vorstellen, das sich vom Material auf die umgebenden Bäume und deren Schattenspiel bezieht. Es wird getragen von wenigen raumhaltigen Sockeln, die Nutzungen wie den Lift zur Tiefgarage, eine öffentliche Toilette oder Lager beherbergen.

Die Robinien lassen den Ort mit ihren knorrig gewachsenen Kronen schon fast atmosphärisch-romantisch erscheinen. Damit sichergestellt werden kann, dass die Bäume eine angemessene Größe erreichen, sind die Standortorte genau auf

die darunter liegende Tiefgarage abgestimmt. Jeweils zwei Parkplätze sind pro Baum freigehalten, das Pflanzvolumen streckt sich somit durch die Tiefgarage bis zum anstehenden Rohboden. Dies entspricht der geplanten Gestaltung der Entwurfsverfasser des städtebaulichen Entwurfs; die detaillierte Gestaltung des Platzes wird im Rahmen des Investoren-Auswahlverfahrens konkretisiert.
Die Präsenz der Bäume verleiht dem Ort eine angenehme Maßstäblichkeit, und wirkt gleichzeitig als Puffer zwischen den Häusern und dem öffentlichen Raum. Ob menschenleer oder rappelvoll – die Präsenz der Bäume lassen diesen öffentlichen Raum nie unangenehm wirken.
Der Spielpark ist ein verwunschener, aber auch kompakter Ort zum Spielen, Vereinzeln, zur Ruhe kommen. Seine Anziehungskraft verdankt er einer vielschichtigen Vegetation aus Gehölzen und Stauden – es herrscht fast schon eine arkadische Atmosphäre: Arboretum, Geräusche, Blüten, ...

Der Bahnhofsraum erstreckt sich vom Rathaus bis zum unter Denkmalschutz stehenden „alten Bahnhof" und zeichnet sich als Begegnungszone durch einen einheitlichen Platzbelag, öffentlich wirksame Erdgeschosse und eine einheitlich Baumbepflanzung aus.

Die neue Mitte versammelt verschiedene Lebensformen, Nutzungsarten und Gebäudetypen

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. Bei Festen, Märkten oder anderen Großereignissen mit regionaler Ausstrahlung können sowohl die an den Wochenenden leerstehenden Parkplätze der Pendler als auch die an Wochentagen den Einzelhandel katalysierende Tiefgarage benutzt werden und der Stadthain wird zum kollektiven Erlebnis. Diese verschiedenen Nutzweisen werden in diversen Gebäudetypen widergespiegelt, die je nach Lage, Ausrichtung und Zuschnitt der Baufelder unterschiedlich auf die jeweilige Situation reagieren.

Rathaus und Bahnhof als Schnittstellen

Das Rathaus wird zusammen mit dem Haus der Begegnung zu einem Komplex aus Verwaltungsgebäude und Begegnungsort an der Schnittstelle zwischen dem Marktplatz und der Basler Straße im Norden, dem Rathauspark im Westen und dem Bahnhof, der Fahrradachse, der B34 und der zukünftigen Entwicklung jenseits der Gleise im Süden. Der Rathauskomplex verweist sowohl auf Bestehendes als auch auf Zukünftiges und ist dementsprechend die Essenz der städtebaulichen Strategie, die nicht nur eine lokale Mitte schaffen, sondern auch als Katalysator eine positive Entwicklung rund um den Bahnhof anstoßen will. Als Rathaus der Gemeinde Grenzach-Wyhlen ist es von allen Verbindungswegen (Basler Straße, Bahn, B34) aus gut sichtbar und dementsprechend sowohl für die Einwohner von Grenzach als auch von Wyhlen als Ort von überlokaler Bedeutung identifizierbar. Neben dem symbolischen Gehalt erweist sich die Lage am Bahnhof für den Amtsgang sowohl für Fußgänger, Fahrradfahrer, Pendler als auch für Autofahrer als äußerst praktisch, da von den bestehenden Parkplätzen an der Scheffelstraße profitiert werden kann. Der neue Rathauskomplex hat somit vier Funktionen: Er ist ein Ort der Begegnung am Stadthain, ein Signal für anstehende Transformationsprozesse im Süden, ein gemeinsames Projekt von Wyhlen und Grenzach und ein Verwaltungsgebäude mit guten Arbeitsbedingungen am Park.

Falls das Rathaus nicht projektiert werden soll, wird die Kante zum Spielpark zum Beispiel mit einer Alterssiedlung samt Café neu bebaut. Wichtig ist die Tatsache, dass die räumliche Definition und das soziale Gelingen des zentralen Stadthains weitgehend unabhängig von der Realisierung des Rathauses sind.

Der aktive Bahnhof verschmilzt mit der Nord-Süd-Überquerung und wird somit nicht nur zu einem intermodalen Mobilitätsknoten für Pendler, sondern auch zu einem Kreuzungspunkt verschiedener Geschwindigkeiten und zu einem zentralen öffentlichen Raum, dem Bahnhofsraum. Gemeinsam mit dem Stadthain, dem Spielpark, der Promenade zum Rhein und den verschiedenen Straßen und Wegen entsteht ein öffentlich zugängliches und artikuliertes Freiraumgefüge, welches im Zusammenspiel mit der Bebauung die neue Mitte definiert und für verschiedene Nutzungen und Nutzer/innen attraktiv ist.

Räumlich werden die Programme des aktiven Bahnhofs unter ein Dach gefasst, das eine hohe Flexibilität verspricht. Der aktive Bahnhof beherbergt diverse Nutzungen, welche die Nähe zum Bahnhof suchen, wie zum Beispiel eine Fahrradwerkstatt mit sicherem Parkhaus, Kiosk, die Bushaltestelle, Carsharing, Elektoladestationen, Take-Away-Kaffee, und eine Kiss+Ride-Vorfahrt.

Basler Straße und Fachmarkt als Frequenzbringer

Die Basler Straße ist momentan eine der Lebensadern von Grenzach. Sie soll nicht ersetzt, sondern in das städtebauliche Konzept integriert werden. Dementsprechend ist der Fachmarkt an der Schnittstelle von Basler Straße und Stadthain platziert und dient als Frequenzbringer zur Belebung der neuen Mitte von Grenzach. Der Eingang des Fachmarkts ist über Eck angeordnet. Da der Fachmarkt nur eine „belebte Seite" (oder in diesem Fall eine „belebte" Ecke) aufweist, ist zum Stadthain hin ein separater Einzelhandel vorgesehen. Der Fachmarkt ist in zwei verschiedenen Dispositionen möglich: Entweder ist der Eingang im Erdgeschoss und die Hauptverkaufsfläche im ersten Obergeschoss (mit Rolltreppe erreichbar), oder die gesamte Verkaufsfläche ist im Erdgeschoss und das Lager im ersten Untergeschoss lokalisiert.

Zusätzlich sind Kurzzeitparkplätze entlang der aufgewerteten Basler Straße vorgesehen, da diese dem Kleingewerbe dienlich sind und dank der neuen Umfahrungsstraße keine negativen Rückstaueffekte auf den Durchfahrtsverkehr verursachen.

Parkierung und Anlieferung

Die oberirdischen Parkierungsflächen werden in Zahl und Standort mit Ausnahme der Parkplätze im Norden des Hauses der Begegnung belassen. Bei zukünftiger Bebauung von Parkfeldern im erweiterten Projektperimeter sollen die Parkplätze unterirdisch ersetzt werden. Die Basler Straße wird falls möglich mit Kurzzeitparkplätzen zur Stärkung des Kleingewerbes ergänzt. Zusätzlich ist es möglich, unter dem Stadthain eine Parkierungsanlage zu erstellen. Diese wird sowohl von Norden über die Basler Straße wie auch von Süden über die Scheffelstraße erschlossen und kann sowohl für Kundenparkplätze der Geschäfte, Läden und den Wochenmarkt in der neuen Mitte als auch für Bewohnerstellplätze gebraucht werden. Bei zusätzlichem Bedarf können die angrenzenden Parzellen an diese zentrale Tiefgarage andocken und somit auf eigene Tiefgarageneinfahrten verzichten. Ein weiterer Vorteil der zentralen Tiefgarage ist die alltägliche Belebung der

neuen Mitte, da ihre Ein- und Ausgänge die Fußgängerfrequenzen rund um den Stadthain erhöhen. Falls die kommerziellen Nutzungen in der neuen Mitte eher bescheiden prognostiziert werden, kann auf die Tiefgarage unter dem Stadthain (außer im nördlichsten Bereich für den Fachmarkt) verzichtet und die Baufelder für den Individualverkehr einzeln erschlossen werden – die städtebauliche Grunddisposition lässt beide Optionen zu.

Die Anlieferung des Fachmarkts erfolgt über die Basler Straße, alle anderen Anlieferungen (kleine Lieferwagen) erfolgen jeweils über die zur Verfügung stehenden Straßen oder Vorzonen.

Etappierung

Abb. 4: Lageplan des städtebaulichen Entwurfs nach dem Wettbewerb (Stand: 2016)

Der Entwurf sieht vor, dass die verschiedenen Baufelder relativ unabhängig voneinander bebaut werden können. Einzig der Stadthain und die darunter gelegene Tiefgarage stehen in einer prozessualen Abhängigkeit.

Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichts-Sitzung:

Die Verfasser gründen ihr Konzept der „Neuen Mitte“ auf eine intensive Analyse der bestehen-den Bebauung und der Freiräume. Daraus ergibt sich, dass die „Neue Mitte“ – der neue baumbestandene Stadtplatz – den Höhepunkt einer durchgehenden Nord-Süd-Achse bildet und sich als Scharnier zu den bestehenden Freiräumen und Quartieren versteht. Die vorgeschlagenen Hochstammbäume bilden ein angenehmes und atmosphärisch überzeugendes Baumdach, unter dem eine „Markthalle“ einen wirtschaftlichen und sozialen Kristallisationspunkt mit vielen Nutzungsoptionen anbietet. Eine neue Tiefgarage unter dem Stadtplatz wurde so platziert, dass die zukünftigen angrenzenden Bebauungen angedient und die vorgesehenen Bäume trotzdem genügend Wurzelraum zur Verfügung haben werden.

Das neue Rathaus wird an das Haus der Begegnung angebaut und verkleinert den bestehenden Park nur marginal. Umgekehrt bewirkt die Setzung des Rathauses, dass sich der Bahnhof räumlich mit der „Neuen Mitte“ verbindet. Am begrünten neuen Stadtplatz werden der Fachmarkt, Ateliers und – in zweiter Reihe – Wohnungen vorgeschlagen. Der vorgesehene Kindergarten ist bei der bestehenden Schule angesiedelt und stärkt somit den Standort Schule als Campus.

Der Drogeriemarkt ist an der Hauptstraße richtig angeordnet, allerdings scheint die Anlieferung noch nicht abschließend geklärt zu sein. Die unterirdische Anlage der Parkierungsmöglichkeiten könnte von möglichen Betreibern skeptisch beurteilt werden, ist aber aus Sicht des Gesamtkonzeptes zwingend. Denn neben der funktionalen Anreicherung in den Versorgungsangeboten werden Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer publikumsorientierter Nutzungen (z. B. Café) eröffnet. Mit der Vorstellung einer grünen und von attraktiven Nutzungen gesäumten Mitte treffen die Verfasser auch die von Bürgerinnen und Bürgern genannten Vorstellungen.

Die neue Tiefgarage hat zwei Zufahrten. Die eine ist von der Basler Straße, die andere von der Scheffelstraße geplant. Die Zufahrten zur eigentlichen Tiefgarage werden als zu lang bewertet.

Die Verfasser sehen am Bahnhof ein neues Empfangsgebäude mit weiteren bahnbegleitenden Nutzungen unter einem Dach vor, die noch wenig konkret

dargestellt sind. Zudem bietet der Entwurf eine sehr gute raumfassende städtebauliche Struktur und freiraumplanerische Gestaltung für den nördlichen Bahnhofsvorplatz vor. Die vorgeschlagene Überquerung der Gleise setzt am richtigen Punkt am Haus der Begegnung an, bietet aber mit Treppe und Lift keine komfortable Lösung für Radfahrer und Fußgänger an. Ebenfalls sind keine Elemente zur Belebung des Raums vorgeschlagen. Es wird daher empfohlen, die Querung, die Nutzungen im Bahnhof und die Mobilitätsfunktionen in einem nächsten Schritt auszuarbeiten.

Insgesamt ist den Verfassern ein Gesamtkonzept der „Neuen Mitte“ mit präzise formulierten Baufeldern und den dazugehörenden Freiräumen gelungen. Der Jury ist die Tiefgarage am vorgeschlagenen Ort wichtig, da sie den Verkehr aus den Freiräumen in der Mitte heraushält. Allerdings muss die Anlieferung des Einzelhandels noch geklärt werden. Für den anstehenden Realisierungsprozess weist das Konzept die notwendige Robustheit auf.

Nach Abschluss des Wettbewerbs wurden die angesprochenen Fragestellungen durch den Wettbewerbsgewinner in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Grenzach-Wyhlen weiterbearbeitet. Darüber hinaus wurden die Baufelder weiter präzisiert und in Teilen die Kubatur überarbeitet.

Der Entwurf kann nun als ausgewogene Planung in einen Bauleitplan überführt werden, um die Realisierung zu ermöglichen.

1.6.2 Planungsalternativen

Im Rahmen des kooperativen städtebaulichen Wettbewerbs 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 zugunsten dieser städtebaulichen Leitidee getroffen.

1.6.3 Weiterentwicklung zum städtebaulichen Rahmen- und Entwicklungsplan und Bebauungsplan

Übriges Plangebiet

Auch im übrigen Plangebiet haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan weiterentwickelt, sodass die Festsetzungen angepasst werden.

Im Nordwesten wurden die Baufenster im WA auf den Bestand sowie die Möglichkeit einer verdichteten Bauweise angepasst. Dort soll die Parkierung auch unterirdisch untergebracht werden.

Die Bestandsbebauung Baser Straße 23/23a und 25 nutzt die Flächen nicht optimal aus. Sofern hier bauliche Veränderungen stattfinden, sollten die Gebäude eine ähnliche Anmutung wie die übrigen Gebäude um die „Neue Mitte“ herum erhalten.

Im Südosten angrenzend an den Bahnhof sollen die neuen Baufenster die Flucht der Schwimmhalle aufgreifen und die Möglichkeit bieten, ein neues Entree in die Gemeinde zu entwickeln.

Weiterentwicklung zum Bebauungsplan

Die Gewinner des Wettbewerbs erhielten den Auftrag zur Ausarbeitung eines Rahmen- und Entwicklungsplans, der den Wettbewerbsentwurf bezüglich der Gebäudekubaturen, der Nutzungsverteilung, der Ausgestaltung des Stadthains, des Verkehrs und der Erschließung im Hinblick auf die Realisierung weiter aufbereitet. In diesem Zusammenhang wurden auch verschiedene Varianten für die einzelnen Themenbereiche überprüft. Der „Städtebauliche Rahmen- und Entwicklungsplan Neue Mitte Grenzach“ wurde im Dezember 2018 beschlossen, auf dessen Basis schließlich der Bebauungsplan entwickelt werden sollte.

Abb. 5: Überarbeiteter städtebauliche Entwurf aus dem Rahmenplan (Stand August 2018)

Im Verlauf des Planungsprozesses wurde ein Teilbereich aus dem Rahmenplan abgetrennt und in einen separaten Bebauungsplan überführt. Dieser Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Grenzach – Teilplan Südwest“ trat am 16.12.2022 in Kraft.

Parallel dazu fand ab 2021 ein Investorenauswahlverfahren zur Entwicklung des übrigen Teilbereichs statt, der den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst. Die Entwürfe der in diesem Verfahren ausgewählten Treubau Freiburg AG flossen in die Weiterentwicklung zum Bebauungsplan mit ein. Die Grundidee des Siegerentwurfs und des Rahmenplans bleiben dabei erhalten und decken sich mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte Grenzach". Der vorliegende Plan umfasst den Hauptteil des Rahmenplans, einer urbanen Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Schule und Kindergarten mit dem „Stadthain“ als zentralem Element.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird – seinen unterschiedlichen Nutzungen entsprechend – in verschiedene Gebietstypen unterteilt.

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

Das Allgemeine Wohngebiet entspricht weitgehend den in § 4 BauNVO getroffenen Zulässigkeiten.

Tankstellen sind aufgrund des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht zulässig. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres Platzbedarfes und der damit einhergehenden geringen Flächenausnutzung im Ortskern ebenfalls nicht vorgesehen.

2.1.2 Mischgebiet **MI** (§ 6 BauNVO)

Das direkte Umfeld der „Neuen Ortsmitte“ ist als Urbanes Gebiet vorgesehen. Die weniger städtisch geprägten Bestandsgebiete entlang der Basler Straße sollen wie bereits im früheren Bebauungsplan als Mischgebiete festgesetzt werden.

In den Mischgebieten ist fast die gesamte gem. § 6 BauNVO vorgesehene Nutzungsmischung zulässig. Lediglich Vergnügungsstätten aller Art sind ausgeschlossen, wie es das Vergnügungsstättenkonzept der Gemeinde Grenzach-Wyhlen vorsieht. Die ausführliche Begründung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten ist im Kapitel 2.1.4. dargelegt.

Um die zentrale Ortslage des Mischgebiets an der Basler Straße zu fördern, wurden hier – ähnlich wie in den Urbanen Gebieten – Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Dem Wohnen sind die darüber liegenden Geschosse zugänglich bzw. ab dem 2. OG sogar ausschließlich vorbehalten.

2.1.3 Urbane Gebiete **MU** (§ 6a BauNVO)

Das Areal der Neuen Mitte wird im Umfeld des zentralen Platzes sowie im Bereich bis zum Bahnhof als Urbanes Gebiet ausgewiesen. 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 rund um den Bahnhof anstoßen. Entsprechend des Konzepts soll der Bahnhof als Gelenk zwischen dem Ortskern und dem Rhein fungieren. Dies kann nur gelingen, wenn auch in diesem Bereich eine attraktive Mischnutzung mit Publikumsverkehr vorgesehen wird. Teile dieses Gebiets sind auch von Sicherheitsabständen eines Störfallbetriebs betroffen (siehe Kapitel 4.1). Dies legt eine stärker gemischte Nutzung anstelle eines klassischen Wohngebietes ebenfalls nahe.

Die in diesen Bereichen geplanten Nutzungen beinhalten zwar sowohl Wohnen als auch Gewerbe, insgesamt kann die vorgesehene Nutzungsmischung nicht den Vorgaben der Rechtsprechung folgen. Diese fordert eine *ausgewogene* Nutzung von Wohnen und Gewerbe mit nur einem leichten Übergewicht zugunsten des Wohnens (ca. 60 % entsprechend langjähriger Rechtsprechung). *Ein Gebiet kann bereits dann den Charakter als Mischgebiets verlieren, wenn eine der beiden Hauptnutzungsarten beherrschend ist und in diesem Sinne „übergewichtig" in Erscheinung tritt (BVerwG, Urt. v. 25.11.1983 - 4 C 64.79 -, BauR 1984, 142).*" (Grigoleit/Otto in: Grigoleit/Otto, BauNVO, 7. Aufl. 2018, § 6 Mischgebiete, Rn. 3). Um gemischten, aber wohnaffinen Gebieten wie der Neuen Mitte Grenzach ein rechtlich solides Fundament zu geben wurde vom Gesetzgeber 2017 der Gebietstyp des Urbanen Gebiets eingeführt. 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 u.a. das Haus der Begegnung, die Markhalle, die Sport- und Schwimmhalle sowie die VHS,
- eine Steuerung der Zulässigkeit der Nutzungen in einzelnen Geschossen bzw.
- ein Ausschluss von Wohnnutzungen zur Straßenseite hin.

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 und würden durch die Anziehung von Individualverkehr die durch die Ortsumfahrung erreichte Beruhigung des Verkehrs konterkarieren.

Zur Sicherstellung einer öffentlichen bzw. gewerblichen genutzten Erdgeschosszone sowie der Vorbeugung von Nutzungskonflikten (insbesondere direkten Sichtbeziehungen in Wohnungen) sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss in den urbanen Gebieten auf den Seiten unzulässig, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind. Ebenso sind oberhalb des zweiten Geschosses nur Wohnnutzungen zulässig. Gewerbliche Nutzungen sollen den öffentlichen Raum beleben, weshalb diese auf den unteren Gebäudeebenen sinnvoller angeordnet werden können.

Für die im Urbanen Gebiet vorgegebene Nutzungsmischung sind alle Urbanen Gebiete **gemeinsam** zu betrachten. Die Gliederung in Gebietstypen dient allein der Gliederung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung.

Großflächiger Einzelhandel
Im Rahmen des Investoren-Auswahlverfahrens wurde deutlich, dass der vorgesehene Supermarkt die Schwelle der Großflächigkeit deutlich überschreiten wird. Um diesen trotzdem an dieser Stelle ansiedeln zu können, ist im Bauantragsverfahren der Nachweis der Atypik zu erbringen; andernfalls müsste ein Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt werden. Aufgrund der innerstädtischen Situation mit umfassenden Wohn- und Geschäftsnutzungen erschien die Festsetzung eines solchen Sondergebiets städtebaulich nicht sinnvoll.

Auf Grundlage der geplanten Verkaufsflächen wurde eine informelle Vorprüfung auf Atypik durchgeführt und mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt. Die Behörde stimmte den Ergebnissen der Prüfung zu, nach denen eine Atypik angenommen werden kann.

2.1.4 **Ausschluss von Vergnügungsstätten** in den Mischgebieten sowie den Urbanen Gebieten

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 anhaften, 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.[1]

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.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Das Gebiet ist in weiten Teilen bereits heute bebaut. Im zentralen Bereich sind die Freiflächen neu zu erstellen, weshalb Höhenangaben hierzu festgesetzt werden. Daher wird die Höhenlage baulicher Anlagen auf die Lage der Erschließungsanlagen bezogen.

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.

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

Grundflächenzahl

Die Werte wurden jeweils auf die gem. § 17 (1) BauNVO regemäßig zulässigen Höchstwerte (0,4 für Allgemeine Wohngebiete, 0,6 für Mischgebiete) festgesetzt, da diese zentralen Lagen angemessen verdichtet zu bebauen sind bzw. dies bereits teilweise der Fall ist. Dies sichert kurze Wege und soll helfen, dem Gebiet einen urbanen Charakter zu verleihen.

In den Urbanen Gebieten wurde die GRZ mit Werten zwischen 0,7 und 1,0 festgesetzt. Die Abstufung dieser Werte verdeutlicht die Zentralität der einzelnen Gebiete: Die unmittelbar den zentralen Platz umgebenden Bereiche wurden zur Schaffung eines städtischen Rahmens mit 1,0 festgesetzt. Das Areal zwischen Bahnhof und neuer Mitte ist hingegen deutlich lockerer bebaut, um einen Übergang zwischen Ortszentrum und der Umgebung herzustellen und den Sicherheitsabständen aufgrund des Störfallbetriebs Rechnung zu tragen. Die Nutzungsmischung und Lage als Zwischenraum zum Bahnhof stellen ein grundsätzlich urbanes, gemischt genutztes Gebiet sicher.

Die Abstufung der GRZ von 0,6 im Mischgebiet auf 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet verdeutlicht ebenfalls den Grad der Zentralität der Gebiete. Das Allgemeine Wohngebiet liegt in einem Übergangsbereich zu weniger dicht bebauten Gebieten und bildet eine Zwischenstufe hin zur Ortsmitte. Hier wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Entsprechend ist die Dichte für ein Wohngebiet weiterhin hoch, die Geschossigkeit im Vergleich zum Zentrum um ein Geschoss reduziert.

Die GRZ wird in Mischgebieten entsprechend der Orientierungswerte auf 0,6 festgesetzt. Die Bereiche entlang der Basler Straße weisen einen klassisch gemischten Charakter auf, der entsprechend weiterentwickelt werden soll, dabei aber nicht die Dichte eines Urbanen Gebiets erreicht.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Dichte von 0,6 festgesetzt. Der Wert fügt sich ins Umfeld ein und es verbleibt ein großer Umfang an Freiflächen für die dort befindlichen öffentlichen Nutzungen (Schule, Kindergarten).

Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur GRZ

In den Urbanen Gebieten liegt die GRZ rechnerisch bei Werten zwischen 0,5 und 1,0. Die regelmäßige obere Grenze gem. BauNVO beträgt 0,8. Dies spiegelt die zentrale Lage im Ortskern Grenzachs wider. Der Wert von 1,0 ergibt sich durch die besondere Lage der Markthalle mitten auf dem Platz sowie der unmittelbar umliegenden Bebauung, die einen geschlossenen Rahmen bilden soll. Die geplanten Geschäfte im Erdgeschoss benötigen eine umfangreiche Tiefe, sodass auch im rückwärtigen Bereich kein Raum für Freiflächen bleibt.

Die umgebenden Platz- und Freiflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung definiert und schaffen so einen großzügigen Freiraum, sodass Belichtung und Belüftung stets gewährleistet bleiben.

Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird im Planteil entsprechend des Städtebaulichen Konzepts festgesetzt. Im Bereich der Basler Straße 23 – 25 wird das städtebauliche Konzept auf diese Grundstücke übertragen, um mittelfristig eine einheitliche Stadtstruktur zu erhalten.

Höhe baulicher Anlagen (HbA)

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

In den Gebieten MU 1, MI und auf der Gemeinbedarfsfläche wurde aufgrund des hohen Anteils von Bestandsgebäuden von der Festsetzung einer HbA abgesehen. In diesen Bereichen ergibt sich die maximale HbA über die zulässige Anzahl Vollgeschosse sowie die festgesetzte Dachform und -neigung.

In den übrigen Gebieten wurden jeweils angepasste HbA festgesetzt. Die Gebiete werden größtenteils neu überbaut. Die neuen Gebäude sollen durch eine untereinander (teils bereits als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs) abgestufte HbA eine den Orten angemessene Urbanität vermitteln. Im Gebiet MU 2 sind die Höhen etwas größer bemessen. Aufgrund der geplanten gewerblichen Erdgeschossnutzung benötigt diese eine größere Höhe im Erdgeschoss.

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen/Baufenster

Bauweise

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 sowie dem Mischgebiet gilt die geschlossene Bauweise, da der städtebauliche Entwurf in diesen Bereichen einen größtenteils geschlossenen Blockrand vorsieht bzw. diese bereits im Bestand vorhanden sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

Auf den Gemeinbedarfsflächen stehen mit den Schulgebäuden sehr große Kubaturen. Um hier langfristig flexibel zu bleiben, gilt hier die abweichende Bauweise a. Diese entspricht der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass Gebäude auch länger als 50 m sein dürfen.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baufenster

Über weite Teile des Plangebiets werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Hilfe von Baugrenzen definiert. Der Hintergrund für die Abmessungen dieser wurde im städtebaulichen Konzept bereits umfangreich erläutert. Im Umfeld des zentralen Platzes werden die Baufenster auch durch Baulinien gefasst. Die Baulinien rund um den zentralen Platz sollen diesen entsprechend dem städtebaulichen Konzept optimal fassen. In diesen Fällen ist an diesen Linien zu bauen, der Umfang an zulässigen Rücksprüngen sowie Überschreitungen wurde festgesetzt:

- **Überschreitungen** der Baulinien sind nur mit kleineren Bauteilen wie z.B. Werbeanlagen gem. der ÖBV, Sonnenschutzanlagen, Balkonplatten und Vordächern in einer Tiefe von maximal 0,8 m auf höchstens 2/3 der Fassadenlänge zulässig. Dies soll eine gute Nutzbarkeit der Gebäude durch technische Einrichtungen ermöglichen; ein Ausschluss jeglicher Überschreitungen hätte zu Härtefällen führen können.
  Zum sommerlichen Wärmeschutz wurde für die Staffelgeschosse eine umlaufende Auskragung von bis zu 0,80 m gestattet.

- **Ein Zurückbleiben** hinter den Baulinien ist grundsätzlich nicht erwünscht. Dennoch bedingt eine gute Nutzbarkeit der Gebäude sowie die Schaffung attraktiver Wohnungen punktuelle Unterschreitungen. Hierbei handelt es sich um die Eingangssituationen in die Geschäfte (hierfür entfallen Vordächer) sowie Loggias in den darüber liegenden Geschossen.

Bei Baugrenzen wäre eine definierte Lage der Gebäude zum öffentlichen Raum nicht festzuschreiben gewesen. Die Baulinie gilt auch für das bestehende Gebäude im Nordwesten des Platzes, da es das langfristige Ziel des Plangebers ist, homogene Gebäudefassaden zum öffentlichen Platzraum herzustellen.
Entsprechend des städtebaulichen Konzepts darf nur punktuell von den Baulinien abgewichen werden. Dies betrifft Überschreitungen (ausschließlich durch untergeordnete Bauteile) sowie Unterschreitungen (nur im Umfeld der Eingangszonen, sowie im Untergeschoss). Dies ermöglicht einerseits die Anbringung bspw. von Markisen sowie andererseits die Schaffung von wettergeschützten Eingangszonen in die Geschäfte. Die Rücksprünge müssen sich im Verhältnis zur gesamten Fassadenlänge unterordnen.

2.5 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Im Gebiet WA wird die erforderliche Abstandsfläche auf 0,25 x Höhe festgesetzt. Dies ermöglicht einen Übergang in der Dichte zwischen den anschließenden weniger dichten Wohngebieten und den Urbanen Gebieten, in denen noch dichter gebaut werden darf.

2.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen wurde detailliert geregelt, da weite Teile des Plangebiets entsprechend unterbaut werden sollen, um die Stellplätze unterirdische unterzubringen, damit der Platz autofrei gehalten werden kann. Der künftige Gehweg entlang der Basler Straße besteht bislang noch nicht als separates Straßengrundstück. Da ansonsten zusätzliche Nebenaufgänge auf den Platz nötig werden, wurde eine geringfügige Unterbauung des Gehwegs festgesetzt.
Darüber hinaus sind Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Die festgesetzte GRZ bzw. die festgesetzte maximale Grundfläche kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen wie im textlichen Teil festgesetzt überschritten werden.
Die zulässigen Überschreitungen richten sich nach der Dichte der geplanten Quartiere und des Grades an zentraler Lage. Die Gebiete mit einer zulässigen

Überschreitung der GRZ bis 1,0 bilden den neuen Ortskern und sind von Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung umgeben, welche die nötigen Freiflächen zur Verfügung stellen.

2.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung

Es werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich, Fußgängerbereich, Mischverkehrsflächen) festgesetzt. Die im Planteil dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Teile des künftigen Gehwegs an der Basler Straße können durch Tiefgaragen unterbaut werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass die festgesetzten Pflanzbindungen umgesetzt werden können. Im Bereich des zentralen Platzes sollen auf dem Platz keine Stellplätze angeboten werden, da die Fläche als Aufenthalts- und Begegnungsraum vorgesehen ist. Ein Befahren des Platzes ist ausschließlich für die Beschickung von Veranstaltungen auf dem Platz sowie die Anlieferung der umliegenden Geschäfte erwünscht. Die Parkierung erfolgt unterirdisch.

Die Verkehrsflächen sind grundsätzlich öffentliche und insbesondere öffentlich betretbare Flächen. Die Verlängerung der Schulstraße sollte daher lediglich kurzfristig für Schulpausen geschlossen werden. Eine längere Schließung würde hingegen der kurzen Wegeverbindung zwischen der Geschäftslage an der Jacob-Burckhardt-Straße und der Neuen Mitte schaden.

Die Fußgängerzone soll auch als Fläche für einen Wochenmarkt genutzt werden. Hierfür ist es erforderlich, dass der Bereich von Marktbeschickern befahren werden darf.
An den zentralen als Fußgängerzone ausgewiesenen Bereich schließen sich mehrere gemischte Verkehrsflächen an. Diese müssen insbesondere zur Anlieferung befahren werden.

2.8 Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen

Teile des Plangebiets liegen innerhalb der Abstände von Störfallbetrieben. Im Falle einer Umnutzung bzw. einer neuen Erstellung baulicher Anlagen führen die Sicherheitsabstände zu Einschränkungen. In diesen Fällen dürfen dort nur solche

Vorhaben zugelassen werden, bei denen die Mobilität der sich dort typischerweise aufhaltenden Personen ein zügiges, selbstständiges Verlassen des Gebietes zulässt. Daher sind in diesem Bereich zum Beispiel keine Kindergärten oder Pflegeeinrichtungen zulässig.

Die grundsätzliche Erläuterung und Abwägung zum Thema Störfallbetriebe ist in Kapitel 4.1 dargelegt.

2.9 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 Norden 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.[2]

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 öffenbaren Fenster) abschirmen, realisiert werden.

2.10 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 beigefügt.

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

a) Minimierungsmaßnahmen

Zur Abmilderung des Eingriffs wurde für die Flachdächer extensive Dachbegrünung mit einer Schichtstärke von mind. 12 cm auf mindestens 70 % der Dachflächen festgesetzt. Diese Maßnahme trägt durch Verdunstung von Niederschlagswasser zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Im Übergangsbereich zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und der Gemeinbedarfsfläche wurde eine intensive Dachbegrünung festgesetzt, um die Grenzwände im Bereich des Kindergartens in den Hintergrund treten zu lassen.

Mehrere bestehende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und weitere neu zu pflanzen (siehe städtebauliches Konzept des Haines).

b) Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vor der Ausführung von Fällungs- und Rodungsarbeiten sind die die Bäume auf potenzielle Fledermaushabitate zu prüfen. Sofern Habitate festgestellt werden, sind Fällungs- und Rodungsarbeiten nur während den Wintermonaten (01. Dezember bis Ende Februar) durchzuführen.

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung und der damit einhergehenden Störung von Fledermäusen wurden Einschränkungen bei der Beleuchtung von Fassaden und Werbeanlagen festgesetzt.

Außerhalb des Plangebietes werden Flächen für Eidechsen hergerichtet, die bislang im Plangebiet ansässig sind. Die Tiere sind vor Beginn der Bauarbeiten abzusammeln und umzusiedeln.

c) Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet wird eine Maßnahmenfläche ausgewiesen. Der verbleibende naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Zentrum des Plangebiets bildet der Bebauungsplan das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wieder, daher werden die dort vorgesehenen Gestaltungsvorschriften möglichst unverändert übernommen.

Um die Gestaltqualität hochzuhalten, werden außerdem auch Anforderungen an technische Teile der Gebäude (z. B. Solaranlagen) oder weitere ortbildgestaltende Elemente (z. B. Einfriedungen) formuliert.

Die Steuerung des Umfangs von Werbeanlagen dient der Herstellung eines hochwertigen Ortsbilds, zu dem maßstäbliche und in ähnlicher Weise gestaltete Werbeanlagen entscheidend beitragen. Eine Überfrachtung des Gebiets mit Werbeanlagen würde außerdem die Wohnqualität schmälern, was der Idee der Innenentwicklung zuwiderliefe. Gleichzeitig soll auch dem Wunsch der Betriebe nach einer entsprechenden Außenwirkung Rechnung getragen werden.

Zusätzlich zu den üblichen „Werbezonen“ bis zur Unterkante der Brüstung des ersten Obergeschosses wurden drei Standorte für größere Werbepylone vorgesehen. Deren Höhe entspricht ebenfalls grob dem Maß der Brüstung 1. OG. An der Einfahrt in die Tiefgarage an der Basler Straße wird ebenfalls eine größere Werbeanlage zugelassen, damit auch den Betrieben in der Platzmitte ausreichend Aufmerksamkeit zuteil wird.

Die Neue Mitte versiegelt umfangreiche Flächen im Ortskern. Die verbleibenden Freiflächen sollten ökologisch möglichst wirksam bleiben und das urbane Ortsbild gliedern. Die Flächen tragen außerdem zur Reduktion von Hitzeinseln bei und Verbessern so die Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Parkanlage, in der bereits ein Spielplatz besteht. Aufgrund der durch die Neuen Ortsmitte anfallenden Bauarbeiten muss dieser neu hergerichtet werden. Dieser Spielplatz soll dann auch die Funktion der gem. LBO notwendigen Spielplätze übernehmen, sodass die Vorhabenträger im Plangebiet den Nachweis im Rahmen einer Ablösezahlung an die Gemeinde erbringen können.

Der Stellplatz-Faktor für Wohnungen wurde auf 1,0 festgesetzt (siehe Kapitel Verkehr).

4. UMWELTBELANGE

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

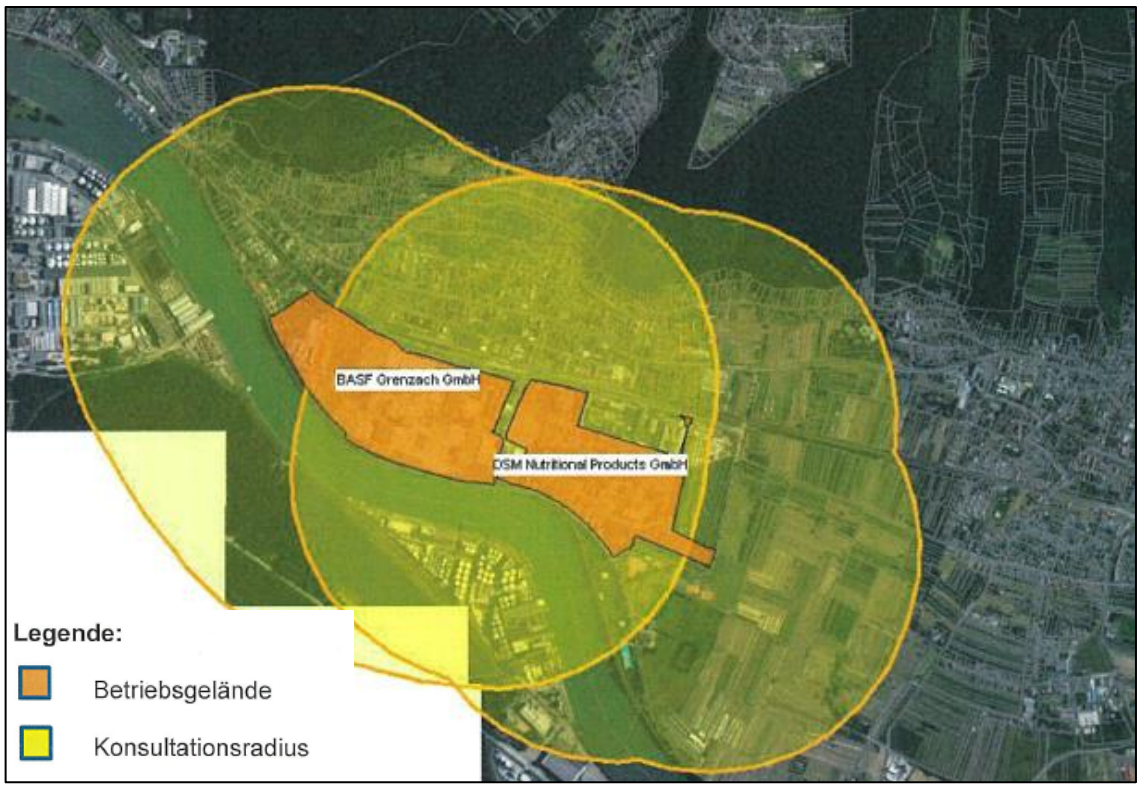


Abb. 7: Konsultationsradien; Quelle: Schreiben des RP Freiburg vom 07.12.2018

Art. 12 (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 vollständig von den Beteiligungsradien zweier Betriebe überlagert. Hierbei handelt es sich um Anlagen der BASF Grenzach GmbH sowie der DSM Nutritional Products GmbH.

Die Beteiligungsradien sind in der Regel deutlich größer gefasst als die Achtungsabstände, in denen Vorkehrungen gegen schwere Unfälle zu treffen sind. Zur Klärung inwieweit die Störfallbetriebe Einfluss auf die weitere Entwicklung der Gemeinde hat, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die notwendigen Achtungsabstände ermittelt. Hierzu wurden durch die Gesellschaft für Anlagen- und Betriebssicherheit mbH, Dr. Spangenberger, 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 vollständig außerhalb des Bebauungsplangebiets der Neuen Mitte Grenzach. Die ermittelten angemessenen Abstände für Störfälle im Betriebsbereich der DSM Nutritional Products GmbH tangieren deutlich das Gebiet MU 4 im Südosten des Gebiets.

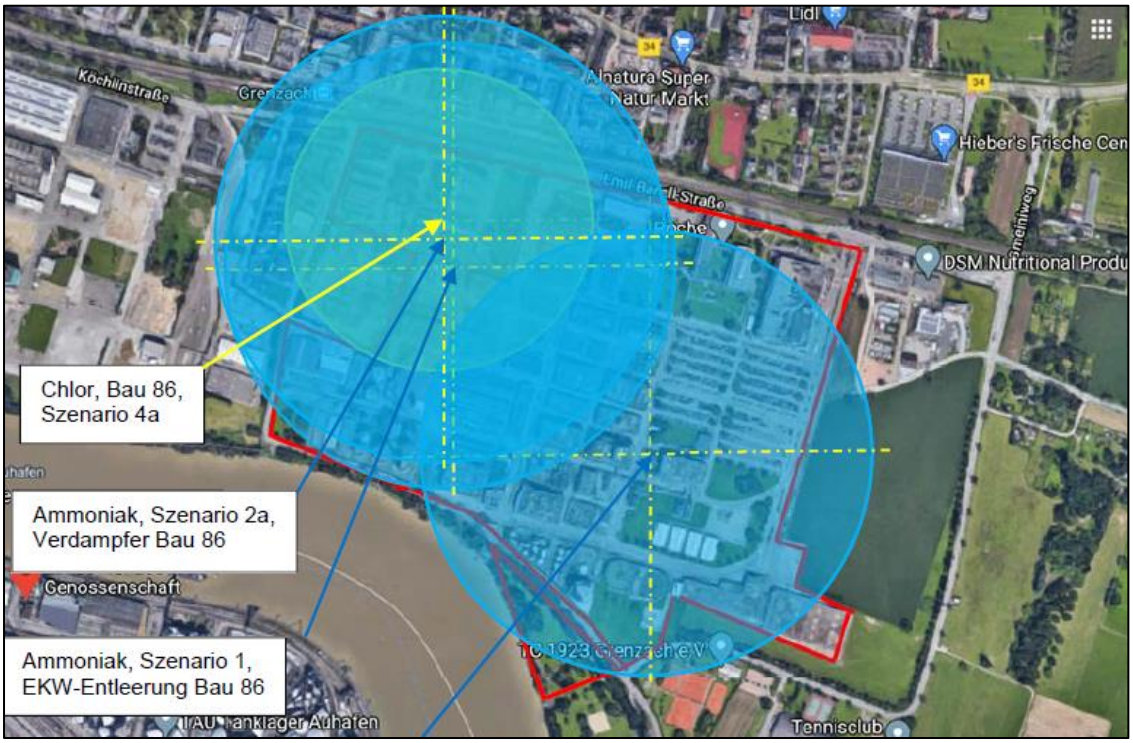


Abb. 6: Angemessene Sicherheitsabstände für den Betriebsbereich der DSM Nutritional GmbH; Quelle: Gutachten Dr. H. Spangenberger vom 06.10.2020

Im zeichnerischen Teil wird die Grenze des Sicherheitsabstands vom Betriebsbereich der DSM Nutritional Products GmbH entsprechend dem beigefügten Fachgutachten dargestellt (siehe Abb. 6). Die bei DSM genutzten Stoffe können sich im Falle eines Störfalls bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausbreiten. Daher ist für die betroffenen Bereiche abzuwägen, in welchem Umfang bauliche Entwicklungen dort künftig vertretbar sind. Auf die bestehende Nutzung bei DSM ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bereich ist als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt und zum allergrößten Teil bereits bebaut. Ein pauschaler Ausschluss der dort bereits vorkommenden Nutzungen wäre eine unzumutbare Härte für die dort lebenden Personen.

Im Falle einer Umnutzung bzw. einer neuen Erstellung baulicher Anlagen führen die Sicherheitsabstände jedoch zu Einschränkungen. In diesen Fällen sollen dort nur noch solche Vorhaben zugelassen werden, bei denen die Mobilität der sich dort typischerweise aufhaltenden Personen ein zügiges, selbstständiges Verlassen des Gebietes zulässt. Daher sind in diesem Bereich zum Beispiel keine Kindergärten oder Pflegeeinrichtungen zulässig. Die Baufenster sowie die Höhe der Bebauung bleiben im Bebauungsplan gegenüber den früheren Festsetzungen unverändert. Eine Reduzierung der baulichen Anlagen würde den Intentionen der Innenentwicklung und dem Ziel der Gemeinde, einen attraktiven Ortskern zu schaffen, zuwiderlaufen. Durch die Veränderung des Gebietstyps von einem Allgemeinen Wohngebiet zu einem Urbanen Gebiet wird den Grundstückseigentümern eine Entwicklung der Gebäude zu anderen Zwecken als klassischer Wohnnutzung ermöglicht, wodurch die Dichte an dort dauerhaft anwesenden Personen tendenziell reduziert werden sollte. So ist beispielsweise bei einer gewerblichen Nutzung mit einer deutlich kürzeren Aufenthaltsdauer gegenüber der heute vorrangigen Wohnnutzung zu rechnen.

Mit den Einschränkungen können die Folgen von Störfällen in diesem Bereich gegenüber der heutigen Situation reduziert werden. Gleichzeitig wird der Bereich aber weiterhin in die städtebauliche Gesamtentwicklung integriert.

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.

4.3 Artenschutz

Aus Sicht des Artenschutzes sind insbesondere Mauereidechsen, Vögel und Fledermäuse zu betrachten. Die grundlegenden Zusammenhänge werden in folgenden komprimiert erläutert. Zur detaillierten Betrachtung wird auf das beigefügte Gutachten verwiesen.

Vögel

Nach derzeitiger Datenlage ergeben sich lediglich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich an Bäumen und Gebäuden brütenden Höhlen- und

Nischenbrüter. Als einzige nachweislich im Plangebiet vorkommende Art dieser Gilde ist derzeit lediglich der Haussperling als planungsrelevant zu betrachten. Nester von Schwalbenarten wurden bisher keine nachgewiesen. Ein eventueller Brutverdacht für den Mauersegler wurde 2020 genauer untersucht, konnte aber nicht bestätigt werden.

Nach derzeitigem Planungsstand und Einschätzung kommt es zunächst zu einer vollständigen Beanspruchung der zentralen Planungsbereiche, während alle weiteren Bereiche entweder erhalten werden können oder die Baumaßnahmen zu einem deutlich späteren Zeitpunkt erfolgen. Durch die derzeit geplante Bebauung im zentralen Bereich kommt es voraussichtlich zu konkreten Verlusten von Brutstrukturen an Bäumen und Gebäuden.

Ergänzend kommt es durch die jeweiligen Eingriffsvorhaben zur lokalen Erhöhung der Störwirkungen während der Bauzeiten sowie ggf. durch die Entfernung von Vegetationsstrukturen und Grünland zu einer Einschränkung der Nahrungshabitate.

Als wichtigste Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme muss die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden, sowie das Abhängen von eventuell vorhandenen Nistkästen außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Dezember bis Ende Februar) erfolgen.

Sofern bei den weiteren einzelfallbezogenen Untersuchungen im Rahmen der Bauanträge nachweislich besiedelte Brutstätten in Gebäudenischen, Mauersegler-Nischen, Fassadennester von Schwalben, Spechthöhlen etc. festgestellt werden, sind grundsätzlich alle beeinträchtigen Strukturhabitate im Verhältnis 1:1 durch künstliche Nisthilfen an geeigneten Stellen zu ersetzen.

Fledermäuse

Derzeit liegen keine konkreten Nachweise von Fledermäusen und konkreten Quartiernutzungen vor. Innerhalb des Plangebiets Nordost befinden sich nur wenig geeignete Jagdhabitate.

Da sowohl Bäume verloren gehen als auch im späteren Verlauf der Planumsetzung ein Abriss oder eine Sanierung von Gebäuden möglich ist, wurden sowohl baumgebundene als auch gebäudegebundene Fledermäuse berücksichtigt.

Derzeit kann lediglich die planerisch schon bekannte Bebauung im Zentralbereich des Gebiets konkret auf ihre Auswirkungen hin untersucht werden. Da hier kein Gebäudeabriss geplant ist, sind lediglich die Baumverluste östlich der Gebäude Baslerstrasse 23 und 23 a relevant. Diese Bäume sind nach augenscheinlicher Begutachtung aber nicht ausreichend höhlenreich, um für Fledermäuse von Bedeutung zu sein.

Bezüglich der Orientierungs- und Nahrungshabitatfunktionen ist der überplante Zentralbereich von untergeordneter Bedeutung. Die Vegetation besteht aus Trittpflanzen- und Zierrasenbeständen und spielt daher als Nahrungshabitat kaum eine Rolle, zumal in diesem innerstädtischen Bereich auch eine hohe Lichtvorbelastung gegeben ist.

Betriebsbedingt ist für den zentralen Bereich von einer zusätzlichen Ausleuchtung der Platzbereiche des Umfeldes auszugehen. Da die Flächen bereits heute im Siedlungsbereich liegen, werden sich hier keine lichtempfindlichen Arten aufhalten.

Sofern vom Zeitablauf vertretbar, sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden. Beleuchtungen der Gebäudefassaden sollten vermieden werden, da so eine mögliche Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete verhindert werden kann. Beleuchtete Werbeanlagen sollten nur an Stellen angebracht werden, wo bereits eine hohe Vorbelastung durch Lichtverschmutzung gegeben ist. Die Beleuchtung sollte ebenfalls fledermausfreundlich sein und wenn möglich im Zeitrahmen von 22.00 bis 5.00 Uhr morgens ausgeschaltet werden.

Im Rahmen einer einzelfallbezogenen erneuten Untersuchung des Quartierpotentials für die Fledermausfauna ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrags die Nutzung von Bäumen, von Gebäudefassaden oder Dachstühlen erneut zu überprüfen.

Sofern eine Nutzung der Bäume oder Gebäude durch Fledermäuse festgestellt wird, müssen dementsprechend Vermeidungsmaßnahmen in Form von zeitlichen Limitierungen eingehalten werden.

Falls dabei Bäume und Gebäude betroffen sind, bei denen eine Nutzung als Winterquartier möglich ist, müssen in den Herbstmonaten (September / Oktober) erneute Untersuchungen der betroffenen Bereiche und die Entwicklung eines geeigneten Maßnahmenkonzeptes stattfinden.

Sofern hierbei Einzelbäume verloren gehen, sollten diese unabhängig von einer möglichen Nutzung durch entsprechend Nachpflanzungen ersetzt werden.

Mauereidechsen
Derzeit ist davon auszugehen, dass alle innerhalb des Plangebiets vorhandenen und für Mauereidechsen nutzbaren Strukturhabitate von dieser Art in geringer Bestandsdichte besiedelt sind.

Derzeit sind die Mauereidechsen disjunkt im Plangebiet verteilt. Die vorhandenen Reptilienbestände sind erfasst und die Fundstellen können dargestellt werden, so dass für die Bauvorhaben auf den Flächen A, B, C, E und Platz ausreichend sichere Wirkungsprognosen gestellt werden können. Für diese Flächen müssen konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Vergrämungsflächen, Vergrämungszeiten, Schutzzäune) oder Ausgleichsmaßnahmen (externe Flächen, Lage von Trockenmauern, usw.) für den potenziellen Habitatverlust formuliert werden.

Da es sich hier um einen innerstädtischen Bereich handelt und davon ausgegangen werden muss, dass eine sehr dichte und kompakte Bebauung erfolgt, in den einzelnen Baufeldern auch jeweils Kellergeschosse und Tiefgaragen gebaut werden und die ggf. nicht überbaubaren Flächen zwangsläufig für die Baustelleneinrichtung, Materiallager usw. genutzt werden müssen, wird es nur in Einzelfällen möglich sein, auf dem jeweiligen Baugrundstück auch während der Bauphase die erforderlichen Habitatstrukturen für die vorhandenen Reptilienbestände vorzuhalten oder mittels der Ausweisung als Bautabuzone zu sichern. In diesem Zusammenhang führen die notwendigen Vorlaufzeiten für die Anlage der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen oder die Vermeidung von Störungen während der Winterruhe und die dadurch bedingten bauzeitlichen Einschränkungen zu Problemstellungen auf den Baugrundstücken.

Als sinnvollere Alternative wird hier deshalb vorgeschlagen, die auf den jeweiligen Baugrundstücken vorhandenen Reptilien abzufangen und auf eine externen Ausgleichsfläche umzusiedeln.

Bei gesamthafter Betrachtung der Eingriffe und der bislang ermittelten Individuen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für ca. 25-40 Tiere. Angesichts der Tatsache, dass die Habitatstrukturen in der Regel sehr kleinräumige und gut abgrenzbare Einzelstrukturen wie Pflanzrabatten etc. darstellen, ist der verwendete Korrekturfaktor von 4 als ausreichend zu betrachten. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich die Anzahl der real abzufangenden Tiere im Vergleich zu dieser Schätzung maßgeblich erhöht.

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für 25-40 Tiere. Dieser kann vollständig abgedeckt werden und es kann auch bezüglich eventuell noch höherer Zahlen eine ausreichende Aufnahmefähigkeit gewährleistet werden.

Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage von linearen Gesteinshabitaten (=Trockenmauer) mit vorgelagerten Sonderstrukturen plus der Anlange von Überwinterungshabitaten und ergänzenden Sonderstrukturen wie Totholz, Lesesteine, Saumgesellschaften, Sandlinsen etc.

Auf der Fläche 1 können hier bei einem Gesteinshabitat von 40 m zwischen 10 bis 20 Tiere untergebracht werden. Auf der Fläche 2 ist im östlichen Abschnitt der Bau eines Gesteinshabitats mit vorgelagerten Sonderstrukturen in zwei Abschnitten zu je 50 m (ca. 100 lfm. Mauer insgesamt) plus der Anlage von zwei Überwinterungshabitaten und ergänzenden Sonderstrukturen wie Totholz, Lesesteine, Saumgesellschaften, Sandlinsen etc. geplant. Im westlichen Abschnitt erfolgt der Bau eines Gesteinshabitats mit vorgelagerten Sonderstrukturen in zwei Abschnitten zu je 10 m (ca. 20 lfm Mauer insgesamt) plus der Anlange von zwei Überwinterungshabitaten und ergänzenden Sonderstrukturen wie Totholz, Lesesteine, Saumgesellschaften, Sandlinsen etc.

Für alle weiteren Bereiche des Plangebiets gilt, dass derzeit keine Eingriffe oder Baumaßnahmen geplant sind, jedoch in den kommenden Jahren jederzeit Umbaumaßnahmen oder die zusätzliche Erschließung von Flächen möglich sind, durch die dann ggf. auch Eingriffe in besiedelte Strukturen erfolgen können.

Für die jeweiligen Baugrundstücke sind dann im Vorfeld der eigentlichen Eingriffe auf der Grundlagen der Bauanträge nochmals die Flächen auf einen Reptilienbesatz zu überprüfen und nach Vorlage der Planungen mit Angaben zum Flächenbedarf sowie zum zeitlichen Ablauf ein auf das jeweilige Projekt abgestimmtes Maßnahmenkonzept zu entwickeln.

Die detaillierte Planung und vorgezogene Umsetzung der für das jeweilige Bauvorhaben erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist ebenso wie die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einzelfallbezogen zu ermitteln, darzustellen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.4 Umweltbericht

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 5,62 ha überplant. Im Plangebiet gelten bislang die Bebauungspläne „Ortszentrum Zielmatten“ mit Rechtskraft vom 14.07.2006 sowie der Bebauungsplan „Ortszentrum Zielmatten, 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 21.05.2010.
Durch die Überplanung reduziert sich der Flächenanteil der Nettobaufläche von 4,34 auf ca. 4,18 ha. Die Verkehrsflächen nehmen nur geringfügig von 1,05 ha auf ca. 1,44 ha zu. Damit erhöht sich die max. zulässige Flächenversiegelung von ca. 4,33 ha auf ca. 4,96 ha, also insgesamt um ca. 0,63 ha. Dies ist zum einen auf die Erhöhung der GRZ in den urbanen Gebieten, aber auch auf den Verlust der Grünfläche im zentralen Plangebiet zurückzuführen.
Im Bereich des Plangebietes wurden als Konfliktschwerpunkte festgestellt:

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von Grünland und Gehölzen/Bäumen im Plangebiet.
- Zusätzliche Flächenversiegelung und -überbauung von ca. 6.300 m² mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der bereits beeinträchtigten Bodenfunktionen.
- Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen von ca. 6.300 m².
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft durch die Überbauung und Versiegelung kleinklimatisch wirksamen Flächen und den damit einhergehenden Überhitzungserscheinungen auf den versiegelten Flächen sowie dem Verlust von Gehölzen.

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung durch die Überplanung von öffentlichen Grünflächen und dem Verlust von Gehölzen.

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.
- Gestaltung der nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grün- oder Gartenflächen.
- 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 21 Einzelbäume, die tatsächlich im Gelände vorhanden sind.
- Festsetzung von ca. 89 m² (bzw. 0,01 ha) öffentlicher Grünfläche.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind 35 hochstämmige, einheimische und standortgerechte Einzelbäume auf den nicht überbaubaren Flächen zu pflanzen (vgl. Pflanzliste im Anhang). Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (insgesamt ca. 6.392 m²) sind als möglichst naturnahe Grün- oder Gartenflächen zu gestalten. Außerdem sind insgesamt 21 Bäume innerhalb des Plangebiets über eine Pflanzbindung zu erhalten.

Zudem wird eine extensive Dachbegrünung (mind. 12 cm Substratstärke) festgesetzt. Die Herstellung einer fugenreichen Trockenmauer als Ausgleichshabitat für Mauereidechsen wird als artenschutzrechtlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Bis auf das Schutzgut Boden können die zusätzlichen Beeinträchtigungen schutzgutspezifisch kompensiert werden. Für die vollständige Kompensation der Eingriffe beim Schutzgut Boden wird die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere entstandene Überkompensation als Ersatzmaßnahme hilfsweise 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 Neue Mitte soll mit ihren Geschäften zu einer maßgeblichen Belebung des Bereichs führen. Hiermit wird trotz attraktiver ÖPNV-Anbindung eine Zunahme des PKW-Verkehrs stattfinden.

Entlang der Basler Straße nördlich des Plangebiets verläuft eine Buslinie nach Basel. Die heutige B34 wird nach dem Bau der Ortsumfahrung „B34 neu“ umgestaltet; der Busverkehr verbleibt in der Straße. Mit Rückbau der Basler Straße wird diese für Radfahrer attraktiver gestaltet werden.

Im Umfeld der Neuen Mitte werden mehrere Bereiche mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen. Die Stellplätze für die Wohnungen werden in den Tiefgaragen nachgewiesen.

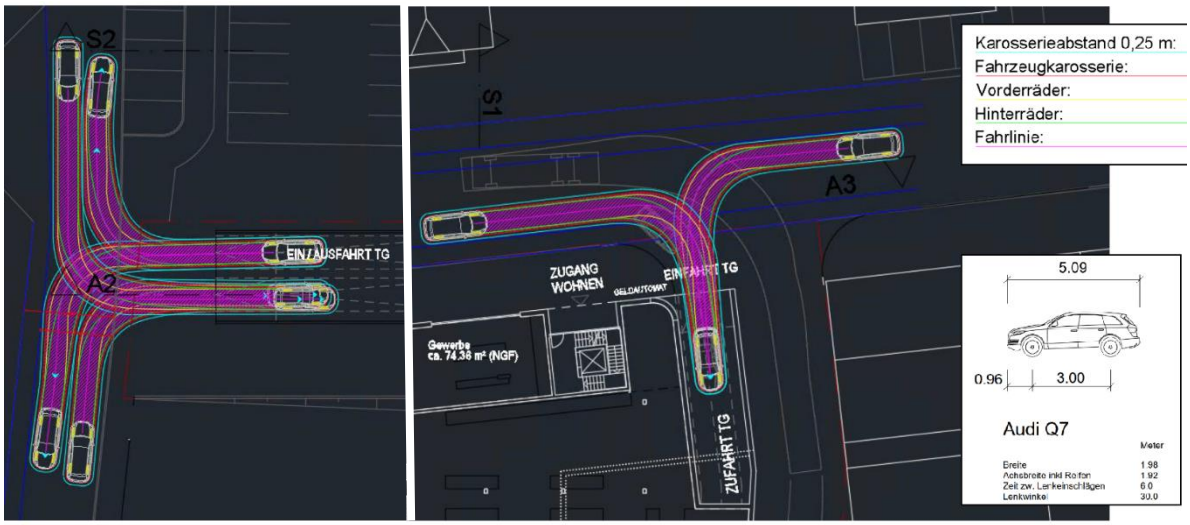


Abb. 7: Schleppkurven Seidenweg (links) und Basler Straße;
Quelle: Stellungnahme Fichtner Water & Transportation vom 13.01.2023

Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Basler Straße und den Seidenweg. Die Ausfahrt erfolgt ausschließlich zum Seidenweg hin. Die Fahrtwege wurden mit Hilfe von Schleppkurven überprüft (siehe Bilder). In der Tiefgarage befinden sich die Stellplätze für die Wohnungen der Baufelder A, B, C und E sowie öffentlich

nutzbare Stellplätze für den Einzelhandel in der Neuen Mitte. Ein Teil der Stellplätze wird mit Ladestellen versehen, eine Vorinstallation zur späteren Ausrüstung ist für die gesamte Tiefgarage vorgesehen.

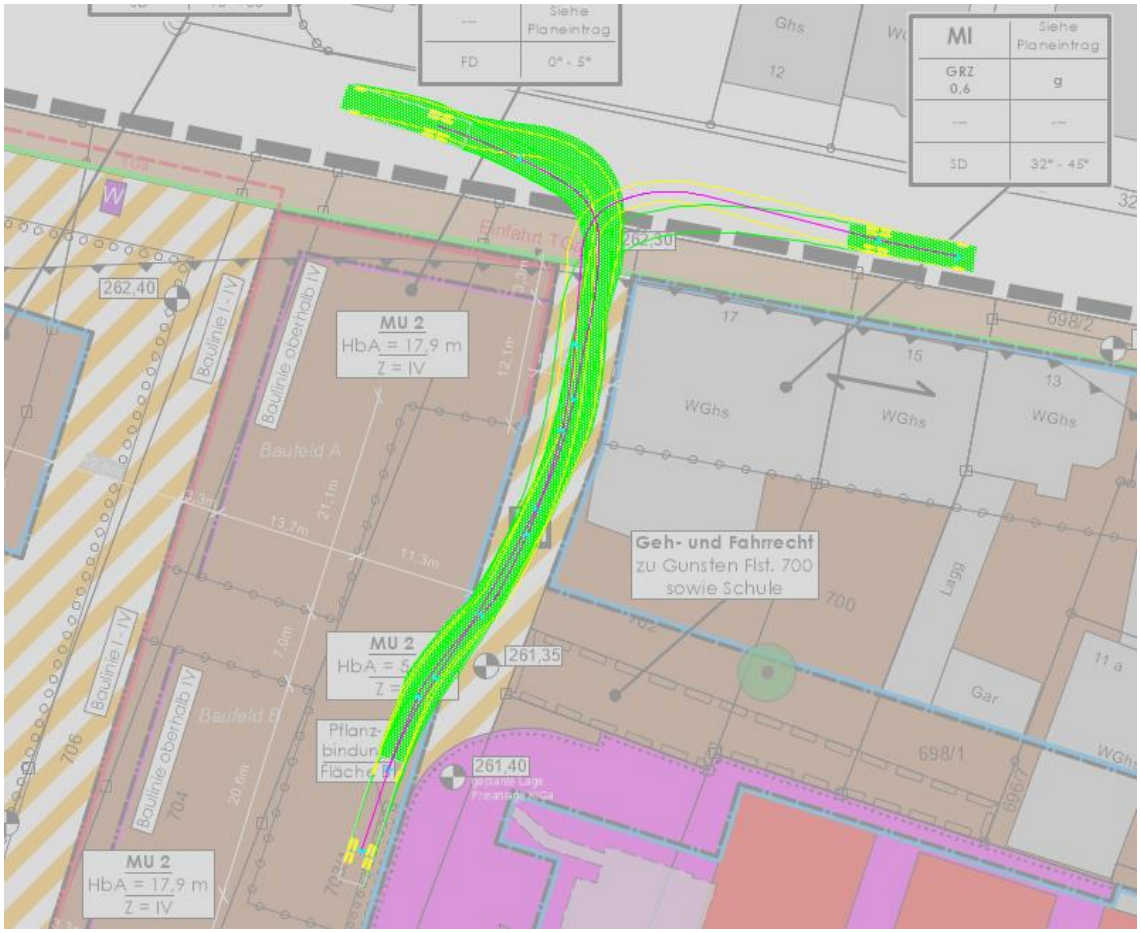


Abb. 8: Schleppkurve Anlieferung REWE. Quelle: Stellungnahme Fichtner Water & Transportation, eigene Darstellung

Ausschließlich die Anlieferung des Supermarktes erfolgt über die Basler Straße, alle anderen Anlieferungen (kleine Lieferwagen) erfolgen jeweils über die zur Verfügung stehenden Straßen oder Vorzonen. Bei der Zufahrt von der Basler Straße wurde geprüft, ob eine Anfahrt mit LKWs der maßgeblichen Größe (Solo 36) auch tatsächlich möglich ist. Zur Befahrung ist es erforderlich, dass das Fahrzeug von der Basler Straße rückwärts in die Mischverkehrsfläche einfährt. Ein Wendevorgang hinter der Basler Str. 17 ist aufgrund er östlich anschließenden privaten Flächen nicht möglich.

Derzeit genießt die Basler Straße als B34 noch überörtliche Bedeutung. Bis zur Fertigstellung der Neuen Ortsmitte Grenzach ist die Ortsumfahrung B34 neu voraus-

sichtlich in Betrieb, sodass die Basler Straße in ihrem Querschnitt rückgebaut werden kann. In diesem Zuge können im Bereich der Einfahrt Vorkehrungen getroffen werden, damit der Radverkehr durch die Anlieferung des Supermarktes nicht gefährdet wird.

Stellplatz-Erfordernis

Das Plangebiet liegt zentral im Ort und im direkten Umfeld des Bahnhofs. Daher wurde der Stellplatz-Schlüssel für Wohnungen auf das reguläre Maß der LBO von einem Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt, auch wenn im übrigen Gemeindegebiet eine Satzung mit höheren Werten gilt. Für die Gewerbeeinheiten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind die entsprechenden Abzüge aufgrund der ÖPNV-Anbindung vorzusehen.

6. INFRASTRUKTUR

Nahversorgung

Die Planung dient der Sicherung und Ansiedlung von Geschäften des täglichen Bedarfs sowie begleitender Gastronomie, die sich im Umfeld der neuen Mitte ansiedeln sollen. Hierfür sind insbesondere in den Urbanen Gebieten größere Erdgeschosszonen vorgesehen.

Soziale Infrastruktur

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

Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien erschlossen. Die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden im Wege eines Erschließungsvertrages durch den künftigen Investor hergestellt. Die Ingenieurplanung ist von diesem zu erstellen und bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Um das Gebiet ausreichend mit Strom zu versorgen, wurde südlich der Zufahrt vom Seidenweg eine Fläche für einen Trafo festgesetzt. Von dort kann das Plangebiet entsprechend versorgt werden. Sofern weitere Zuleitungen erforderlich sind, können die Leitungen über die Mischverkehrsfläche von der Basler Straße her oder durch die Fußwege von der Scheffelstraße her geführt werden.

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, in Form von Zisternen für die Bewässerung vor Ort zu speichern 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.

Im Falle einer Grundstücksteilung des Flst. 1266 sind die Erreichbarkeit und Erschließung durch Geh-, Fahr und Leitungsrechte soweit erforderlich zu sichern.

7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

7.1 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

Ferner wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben (Hinweis: Die Stellungnahmen bezogen sich zu diesem Zeitpunkt auf das ursprüngliche Plangebiet, inklusive des später abgetrennten Teilbereichs Südwest):

- Landratsamt Lörrach
    - Fachbereich Umwelt
    - Fachbereich Baurecht
    - Fachbereich Landwirtschaft und Naturschutz
    - Fachbereich Straßen
    - Fachbereich Verkehr
    - Fachbereich Gesundheit
    - Fachbereich Abfallwirtschaft
- Regierungspräsidium Freiburg
    - Referat 21: Baurecht, Raumordnung Denkmalschutz
    - Abteilung Straßenwesen und Verkehr
    - Abteilung Umwelt
- Regionalverband Hochrhein-Bodensee
- Landesamt für Denkmalpflege
- Handelsverband Südbaden
- IHK Hochrhein-Bodensee
- Deutsche Bahn AG
- bnNETZE GmbH

Die wesentlichen Themen dabei waren:

- Immissionen durch Gewerbe, Bahn- und Schienenverkehr
- Sicherheitsabstände zu Störfallbetrieben
- Artenschutzmaßnahmen
- Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Die eingegangenen Stellungnahmen flossen in den weiteren Planungsprozess ein. Zusätzliche Gutachten zu Schall und Sicherheitsabständen wurden erstellt, die artenschutzrechtliche Prüfung und der Umweltbericht wurden angepasst. Die Ergebnisse flossen in weitere Festsetzungen ein. Ebenso entfiel die Festsetzung zur Atypik eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

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

Am 24.02.2023 wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs für die Zeit vom 06.03.2023 bis 06.04.2023 bekannt gemacht. Im Rahmen dieser formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 18 Stellungnahmen ein. Diese bezogen sich überwiegend auf folgende Themenbereiche:

- Planungs- und Beteiligungsprozess insgesamt
- Ausgestaltung des „Stadthains“
- Ansiedlung von Einzelhandel
- Kindergarten: Dichte Bebauung
- Schule: Schulhofverkleinerung und Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit

Die unterschiedlichen Bedürfnisse wurden dahingehend abgewogen, dass mit dem Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Grenzach“ das Ziel verfolgt wird, ein Zentrum für den Teilort Grenzach zu etablieren, der möglichst vielen Nutzungsansprüchen gerecht wird. Die Konzentration der verschiedenen Funktionen geht dabei automatisch mit einer hohen Dichte einher. Der zentrale Platz, der als solcher bislang in Grenzach fehlt, soll durch seine Pflanzbindungen und seine sonstige Gestaltung sowohl Treffpunkt als auch grüner Aufenthaltsort sein.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 17.04.2023 bis 17.05.2023 am Verfahren beteiligt. Da die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen bereits berücksichtigt wurden, sind nur Hinweise und Anregungen folgender Behörden eingegangen:

- Landratsamt Lörrach
    - Fachbereich Umwelt
    - Fachbereich Baurecht
    - Fachbereich Landwirtschaft und Naturschutz
    - Fachbereich Straßen
    - Fachbereich Verkehr
    - Fachbereich Gesundheit
- Regierungspräsidium Freiburg
    - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
    - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen
    - Abteilung Umwelt

- Deutsche Bahn AG
- Eisenbahn-Bundesamt

Die Nachbargemeinden Rheinfelden (Baden), Riehen (Schweiz) und der Kanton Basel-Stadt (Schweiz) wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt und äußerten keine Einwendungen.

Ergänzend wurden auch die Fachbereiche der Verwaltung Grenzach-Wyhlen als Tröger öffentlicher Belange förmlich beteiligt. Hier gingen Stellungnahmen von folgenden Stellen ein:

- Amt für öffentliche Ordnung
- Hauptamt
- Sozialabteilung
- Schulleitung Bärenfelsschule
- Kindergartenleitung Bärenfels

Die Einwendungen bezogen sich hier ähnlich wie bei der Öffentlichkeit auf die dichte Bebauung, die Schulhofverkleinerung und das Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit. Diese wurden entsprechend den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Hinblick auf die Ziele der Planung abgewogen. Weitere Hinweise wurden mit Bezug auf den Bauablauf und die spätere Umsetzung aufgenommen.

7.5 Erneute, verkürzte, eingeschränkte Offenlage nach § 4a (3) BauGB

Neben redaktionellen Korrekturen und Anpassungen im Umwelt- und Artenschutzbericht, die dort separat gekennzeichnet sind, wurde der zeichnerische Teil nach der Offenlage in Baufeld E wie folgt angepasst:

Die nördliche Baugrenze im Flurstück Nr. 712 rückt um 70 cm näher an die Grenze zu Flurstück Nr. 719 heran. Die im Bebauungsplan eingetragene Bemaßung der Gebäudekante ändert sich dabei von 3,30 m auf 2,60 m.

Am 29.06.2023 wurde daher im Gemeinderat die erneute, verkürzte, eingeschränkte Offenlage beschlossen. Die betroffene Öffentlichkeit wurde am 30.06.2023 darüber informiert und auf die Möglichkeit zur Stellungnahme zu diesem Sachverhalt innerhalb von 14 Tagen hingewiesen.

Im Rahmen dieser erneuten, verkürzten, eingeschränkten Beteiligung der betroffen Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	5,62 ha	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet:	0,24 ha	4,2 %
Mischgebiet:	0,86 ha	15 %
Urbanes Gebiet:	2,32 ha	41 %
Gemeinbedarfsflächen:	0,76 ha	13 %
Verkehrsflächen:	1,49 ha	12 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,78 ha	14 %
Private Grünflächen:	0,01 ha	0,2 %

9. VERFAHRENSÜBERSICHT

03.04.2017	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
21.05.2019	Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung
16.03.2020 – 17.04.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB
14.02.2023	Beschluss der Offenlage
06.03.2023 – 06.04.2023	Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
17.04.2023 – 17.05.2023	Formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
29.06.2023	Beschluss zur erneuten, verkürzten, eingeschränkten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
30.06.2023 – 14.07.2023	Erneute, verkürzte formelle Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit
26.09.2023	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 (1) BauGB

Gemeinde
Grenzach-Wyhlen, den _____

_____

Dr. Benz, Bürgermeister