

GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„NEUE ORTSMITTE GRENZACH“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Der vorgenannte Bebauungsplan ist am 09.08.2024 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 (4), §§ 3, 4 BauGB).

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN ZIELE DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan soll ein neues, attraktives Zentrum für den Ortsteil Grenzach geschaffen werden, das mit einer hohen städtebaulichen Dichte vielen verschiedenen Nutzungsansprüchen an diesen Ort gerecht wird. Dem Bebauungsplan ist seit 2015 ein umfangreicher Beteiligungsprozess vorangegangen. Die Ergebnisse der Planungswerkstatt flossen in die Auslobung eines kooperativen städtebaulichen Ideenwettbewerbs ein. Der 2016 ermittelte Siegerentwurf „Stadthain“ wurde zu einem städtebaulichen Rahmenplan weiterentwickelt, auf dessen Basis schließlich der Bebauungsplan erstellt wurde. Ziel ist, die Ortsmitte mit ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen Bahnlinie und Bundesstraße durch einen vielfältigen Nutzungsmix aus Wohnungen, Einzelhandelsflächen, Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kindergarten, Hallenbad, Haus der Begegnung, Feuerwehr) und einen zentralen baumbestandenen Platz sowie einer gastronomischen Nutzung zu beleben.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung wurde im Verlauf des Planungsprozesses der südwestliche Teil des Plangebiets abgetrennt und in einem separaten Verfahren fortgeführt, um die dort geplante Einrichtung für betreutes Wohnen schneller umsetzen zu können. Dieser Teilplan Südwest ist am 16.12.2022 in Kraft getreten.

2 VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss	am 03.04.2017
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung	am 21.05.2019
Bekanntmachung	am 06.03.2020
Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB	vom 16.03.2020 bis 17.04.2020
Beschluss der Offenlage	am 14.02.2023
Bekanntmachung	am 24.02.2023
Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	vom 06.03.2023 bis 06.04.2023
Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 17.04.2023 bis 17.05.2023
Beschluss der erneuten, verkürzten, eingeschränkten Offenlage	am 29.06.2023
Bekanntmachung der erneuten, verkürzten, eingeschränkten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB	am 30.06.2023
Erneute, verkürzte, eingeschränkte Offenlage	vom 30.06.2023 bis 14.07.2023
Satzungsbeschluss	am 26.09.2023
Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit	am 09.08.2024

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Da durch den vorhergehenden Bebauungsplan „Ortszentrum Zielmatten“ bereits verschiedene Eingriffe in die Schutzgüter zugelassen wurden, wurde im Bebauungsplanverfahren „Neue Ortsmitte Grenzach“ ausschließlich auf die zusätzlichen Eingriffe eingegangen.

Störfallbetriebe

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 der Achtungsabstand, in dem Vorkehrungen gegen schwere Unfälle zu treffen sind. Zur Klärung, inwieweit die Störfallbetriebe Einfluss auf die weitere Entwicklung

der Gemeinde haben, wurde ein Gutachten zur Ermittlung der notwendigen Achtungsabstände beauftragt.

Das Gutachten weist nach, dass die erforderlichen Abstände zum Betriebsareal der BASF vollständig außerhalb des Geltungsbereichs der „Neuen Ortsmitte Grenzach“ liegen, während die Achtungsabstände der DSM Nutritional Products GmbH bis in den südöstlichen Teil des Plangebiets reichen. Beide Radien sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans enthalten.

Für den betroffenen südöstlichen Teil ist somit der Sicherheitsabstand zur DSM Nutritional Products GmbH und mögliche Beeinträchtigungen bezüglich der baulichen Entwicklung (es handelt sich um eine Bestandsbebauung) zu berücksichtigen.

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.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Das Gebiet war bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte Zielmatten“ überplant. Durch die Erhöhung der GRZ in den urbanen Gebieten und den Verlust der Grünfläche im zentralen Plangebiet erhöht sich die Flächenversiegelung um etwa 6.300 m², was wiederum Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild und Erholung mit sich bringt.

Neben Beschränkung der zu versiegelnden Fläche auf das unbedingt notwendige Maß wurden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs vorgesehen. Dabei sind insbesondere zu nennen:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen
- Festsetzung von Pflanzbindungen für 21 Einzelbäume
- Festsetzung von Pflanzgeboten von 35 hochstämmigen, einheimische und standortgerechte Einzelbäumen
- Festsetzung einer extensive Dachbegrünung, sowie einer intensiven Dach-begrünung in Baufeld B

- Festsetzung zur Herstellung einer Trockenmauer als Ausgleichshabitat für Mauereidechsen
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- oder Gartenflächen

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. Für die vollständige Kompensation der Eingriffe beim Schutzgut Boden wird die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere entstandene Überkompensation als Ersatzmaßnahme hilfsweise herangezogen.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ANREGUNGEN IM BETEILIGUNGSVERFAHREN

4.1 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.

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

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

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

Stellungnahme: Die Informationen wurden übernommen.

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

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

- Das Sachgebiet Baurecht beim LRA sowie der Regionalverband wiesen auf die ausnahmsweise zulässigen großflächigen

Einzelhandelsbetriebe im Urbanen Gebiet hin. Die Festsetzung zur Atypik sei im Bebauungsplan nicht zulässig.

Stellungnahme: Die Festsetzung entfällt.

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

Stellungnahme: Die Begründung wurde ergänzt.

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

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

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

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

- Die Deutsch Bahn wies darauf hin, dass eine Teilfläche des Bebauungsplans ein eisenbahnrechtlich gewidmetes Grundstück der DB überlagern würde.

Stellungnahme: Die betroffene Fläche wurde als „Fläche für Eisenbahnbetrieb“ festgesetzt.

4.3 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 zu Gunsten 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 städtebaulichen 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.

Zur besseren Verständlichkeit des Planungsprozesses wurde die Begründung um das Kapitel 1.6.3 „Weiterentwicklung zum städtebaulichen Rahmen- und Entwicklungsplan und Bebauungsplan“ ergänzt.

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

Die Behörden und 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 eingegangen, die zu keiner inhaltlichen Änderung des Bebauungsplanentwurfs geführt haben. Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

Zeichnerischer Teil

- Entfernung der „maximal zulässigen Grundfläche (GF)“ aus der Legende des Planteils
- Ergänzung der Abgrenzung der Tiefgarage

Textliche Festsetzungen

- Präzisierung der Formulierung unter Ziffer 1.2, dass im MI-Einzelhandelsnutzungen im 1. Obergeschoss unzulässig sind
- Ergänzung des Hinweises auf die im Anhang befindliche Sortimentsliste unter Ziffer 1.3
- Ergänzung unter Ziffer 3.4, dass ein Zurückbleiben hinter der Baulinie im Untergeschoss zulässig ist
- Ergänzung Ziffer 3.3 unter „Artenschutzmaßnahmen“ in den Hinweisen zur Bedeutung des Monitorings bezüglich der Sicherung des Mauereidechsen-Vorkommens und der Umsetzung der Festsetzungen
- Ergänzung Ziffer 7 „Schallschutz“ in den Hinweisen

Örtliche Bauvorschriften

- Ergänzung unter Ziffer 2, dass Solaranlagen keine Blendwirkung in Richtung der Bahnlinie ausüben dürfen.
- Ergänzung unter Ziffer 4.3, dass die Beleuchtung von Werbeanlagen nur in einer Leuchtstärke zulässig ist, dass Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden
- Entfernung von Ziffer 6.3, da die darin enthaltene Festsetzung einen bereits abgetrennten Teilbereich betrifft und daher nicht mehr notwendig ist
- Ergänzung unter Ziffer 7, dass auch für Gemeinbedarfsflächen Abzüge durch den ÖPNV bei der Stellplatzberechnung zulässig sind

Begründung

Analog zu den Anpassungen in den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden die in der Begründung erwähnten Details entsprechend ergänzt. Diese sind:

- Ergänzung in Kap. 1.4, dass das Zurückbleiben hinter der Baulinie im Untergeschoss zulässig ist
- Ergänzung in Kap. 5, dass auch für Gemeinbedarfsflächen Abzüge durch den ÖPNV bei der Stellplatzberechnung zulässig sind.

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

Darüber hinaus wurden nach Abschluss der Offenlage eine weitere Anpassung vorgenommen, die aus einem Folgefehler bei der vorangegangenen Zeichnung des Bebauungsplanteils resultierte. Neben redaktionellen Korrekturen und Anpassungen im Umwelt- und Artenschutzbericht, die dort separat gekennzeichnet sind, wurde der zeichnerische Teil wie folgt angepasst:

- Verlegung der Baugrenze in Baufeld E: 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.

Durch die Änderung des Entwurfs war der Bebauungsplan erneut auszulegen.

Da die Grundzüge der Planung durch die zeichnerische Anpassung nicht berührt waren, konnte die erneute Offenlage auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit und inhaltlich nur auf den Änderungsbereich beschränkt werden. Ebenso wurde beschlossen, die Beteiligungszeit auf 14 Tage zu beschränken. Die betroffene Öffentlichkeit wurde am 30.06.2023 darüber informiert.

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

5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das bestehende Planungsrecht sah an dieser Stelle keine größeren Veränderungen vor. Zur Belebung des Ortszentrums war eine Aktivierung der Innenentwicklung-Potentiale erforderlich.

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.