

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„KAPELLENBACH OST – 1. ÄNDERUNG“

Entwurf vom 25.03.2025

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Inhalt und Gegenstand der 1. Änderung
- 5 Aktueller Stand / Baufortschritt
- 6 Bodenordnung / Folgeverfahren

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“ der Gemeinde Grenzach-Wyhlen wurde am 15.12.2020 zur Satzung beschlossen und ist am 15.01.2021 in Kraft getreten. Das Gebiet ist heute im östlichen Bereich erschlossen und teilweise bereits bebaut.

Im Rahmen der Entwicklung haben sich zwei Grundstücke herauskristallisiert, welche im Rahmen der Vermarktung nochmals genauer untersucht werden sollten. Die bislang vorgesehene Reihenhausbauung mit je 4 Parteien wird aufgrund der Grundstücksgrößen und der relativ großen Wohnflächen kritisch hinterfragt. Eine alternative Reihenhausbauung wurde eingehend untersucht. Unter anderem wurde der Bau von schmaleren, marktgängigen Reihenhausparteien verschiedener Baukörper mit einer Breite von 5,0 – 6,0 m geprüft. Diese wären innerhalb der vorgesehenen Baufenster realisierbar gewesen, jedoch stellen in diesem Fall die Stellplatzvorgaben den limitierenden Faktor dar. Alternativ wurde die Entwicklung von Geschosswohnungsbauten anstatt der Reihenhausbauung geprüft. Die Entwicklung von Geschosswohnungsbau auf den beiden Grundstücken hat sich nach den Untersuchungen als eine marktfähige Alternative herausgestellt. Zur Realisierbarkeit des Geschosswohnungsbaus muss der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden. Eine wesentliche Änderung des Erscheinungsbildes ist dadurch nicht zu erwarten. Die Grundkonzeption des Gesamtgebietes sowie die angedachte Konzeption mit zeilenartigen Baukörpern und der Durchlässigkeit in Richtung der Parkanlage werden beibehalten. Zudem befinden sich in der Nachbarschaft des Plangebietes bereits eine Vielzahl an zeilenartigen Geschosswohnungsbauten.

Das Verfahren wird unter dem Titel „Kapellenbach Ost – 1. Änderung“ geführt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,24 ha.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenbach Ost“ ist, die Bebaubarkeit und Vermarktungsfähigkeit zweier Grundstücke zu verbessern. Hierzu soll anstatt der Reihenhausbauung eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Zur Umsetzung sind die in Kapitel 4 aufgeführten Änderungen notwendig, welche ebenfalls im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt sind. Alle weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kapellenbach Ost“, in Kraft getreten am 15.01.2021, bleiben weiterhin bestehen.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden kurz zusammengefasst werden:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wohngebietes „Kapellenbach Ost“, welches im östlichen Bereich bereits teilweise bebaut ist.

Wie dargelegt soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplans die Marktfähigkeit zweier Grundstücke verbessert und die Reihenhausbauweise durch Geschosswohnungsbau ersetzt werden. Durch die Bebauungsplanänderung kann die Bebaubarkeit der Grundstücke verbessert werden. Dadurch handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist daher erfüllt.

Die weiteren Tatbestandsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind ebenfalls erfüllt:

- § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB: die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²
- § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB: Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte werden weder erreicht noch überschritten.
- § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB: Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) werden im folgenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.
- § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB: es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind, da zum jetzigen Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst zu finden ist.

Verfahrensvereinfachungen

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 kann abgesehen werden. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der Frühzeitigen Unterrichtung wird abgesehen. Auch werden durch den vorliegenden Bebauungsplan keine unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes zu betrachtenden Änderungen initiiert, sodass eine artenschutzrechtliche Betrachtung nicht notwendig ist.

➔ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden.**

3 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, in Kraft getreten am 15.01.2021.



Abbildung 1: Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, in Kraft getreten am 15.01.2021

Das Plangebiet „Kapellenbach Ost – 1. Änderung“ befindet sich im östlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplans, wie in nachfolgender Grafik abgebildet:

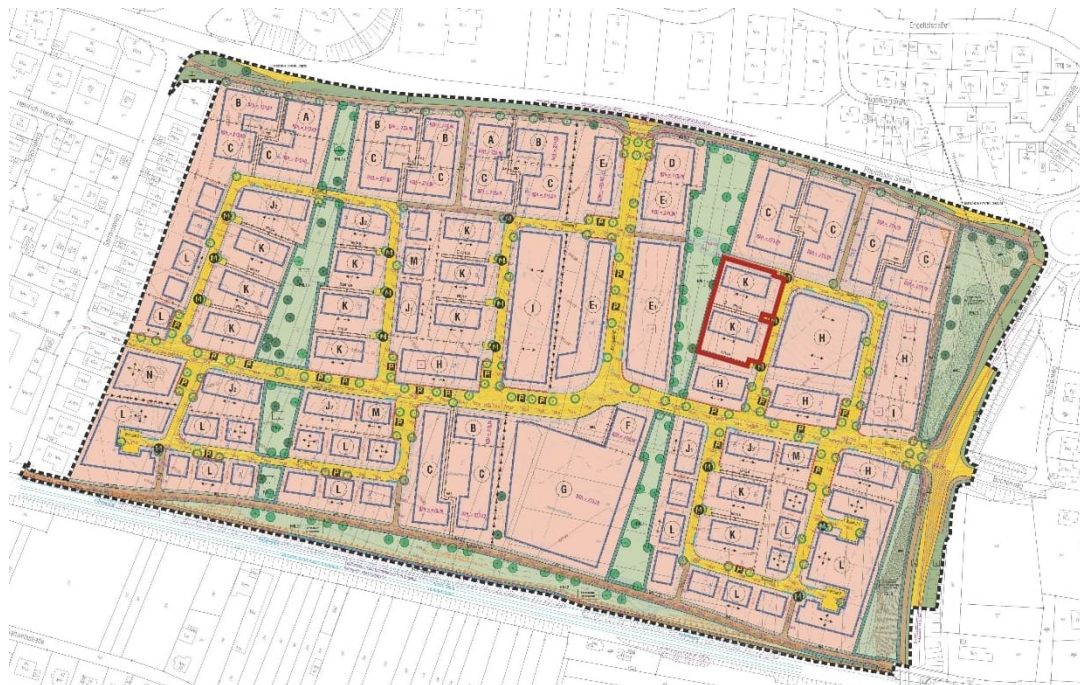


Abbildung 2: Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, in Kraft getreten am 15.01.2021, mit Plangebiet „Kapellenbach Ost – 1. Änderung“ in rot markiert

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Westlich anschließend befindet sich die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage mit Spieleinrichtungen und Artenschutzmaßnahmen mit der FNL Fläche FNL1.1: Öffentliche Grünfläche „Grünzug West und Ost“

mit Artenschutzmaßnahmen“. Östlich an das Gebiet schließt eine öffentliche Verkehrsfläche an, im Norden eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Für das Plangebiet selbst wird ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Baufenstern mit der Nutzungsschablone K festgesetzt. Im östlichen Bereich in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche werden zwei Flächen für Carports festgesetzt. Zudem wird die Hauptfirstrichtung der Gebäude angegeben und es liegen zwei Geh- und Leitungsrechte innerhalb des Plangebietes.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kapellenbach Ost – 1. Änderung“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 6076, 6077.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,24 ha.

4 Inhalt und Gegenstand der 1. Änderung

Wie eingangs bereits ausgeführt hat sich die Vermarktung der geplanten Reihenhausgrundstücke als schwierig erwiesen. Eine marktfähige Alternative ist die Entwicklung von Geschosswohnungsbauten in diesem Bereich. Nach einer intensiven städtebaulichen Untersuchung des Bereichs hat man sich dafür entschieden, im Wesentlichen am bestehenden Konzept festzuhalten, die Stellung der Gebäude beizubehalten und ähnliche Gebäude-Kubaturen vorzusehen. Die Realisierbarkeit von Geschosswohnungsbau statt einer Reihenhausbauung kann durch geringfügige Anpassungen erreicht werden.

Dafür müssen folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Die **Nutzungsschablone** wird von der Nutzungsschablone K in die Nutzungsschablone H geändert. Dies bedeutet die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,0, die maximale First- und Traufhöhe wird jeweils um 1,00 m erhöht und das zuvor vorgesehene Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) kann durch die Festsetzung der Nutzungsschablone H nach der Änderung als Vollgeschoss ausgebaut werden. Zudem wird die Bauweise angepasst: Statt den zuvor zulässigen Hausgruppen soll in Zukunft die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von maximal 32 m gelten, zulässig sind nur Einzelhäuser. Diese Nutzungsschablone wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“ für ähnliche Grundstücke mit vorgesehenem Geschosswohnungsbau verwendet. Durch die Änderung der Nutzungsschablone wird die „Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen“ Richtung Süden obsolet und entfällt.
- Durch die Änderung der Nutzungsschablone entfällt die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden. Eine Beschränkung ist in den Bereichen für den Geschosswohnungsbau nicht vorgesehen. Auf den Textteil und die Begründung zum Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, Ziff. A6, wird verwiesen.
- Durch die Änderung der Nutzungsschablone ändert sich die Festsetzung zu Flächen für **Stellplätze und Garagen**. Bei Geschosswohnungsbauten ist der Großteil

der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Auf den Textteil und die Begründung zum Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, Ziff. A6, wird verwiesen. Die zuvor festgesetzte Fläche für Carports entfällt.

- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Anpassung der beiden Baufenster auf die Bebauung mit Geschosswohnungsbauten ausgerichtet. Dabei werden die Baufenster auf eine Größe von 20x34,5m vergrößert und weiter nach Osten in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche verschoben. Dadurch orientieren sie sich an ähnlichen, für Geschosswohnungsbau vorgesehenen, Baufenstern. Um einen Spielraum hinsichtlich der Lage der Tiefgaragenzufahrt einzuräumen, wurden die Baufenster in der Tiefe relativ flexibel gestaltet. Die Überbaubarkeit wird über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beschränkt und lässt keine vollständige Ausnutzung der Baufenster zu.
- Die **Geh- und Leitungsrechte** entfallen. Diese sollten der Erschließung der einzelnen Reihenhaus-Parteien dienen. Im Geschosswohnungsbau sind die Geh- und Leitungsrechte nicht erforderlich.
- Für die **Bezugshöhe** wird über das Symbol mit dem Stern ein Spielraum von +0,5 m eingeräumt. Dies erleichtert die Realisierung von Tiefgaragen, welche für den Geschosswohnungsbau zwingend vorzusehen sind.

An der festgesetzten **Hauptfirstrichtung**, den notwendigen **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**, sowie der **Art der baulichen Nutzung** wird festgehalten.

Zwischenzeitlich wurde das Gebiet bereits umgelegt und die Einzelgrundstücke Nr. 6076 und 6077 sind entstanden. Die neue Grundstücksaufteilung nach der Umlegung wurde als Hinweis in den Plan aufgenommen.

5 Aktueller Stand / Baufortschritt



Abbildung 3: Aktueller Baufortschritt, Stand Dezember 2024, Aufnahme Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Die Erschließung für den östlichen Bereich des Plangebiets „Kapellenbach Ost“ ist wie im Bild ersichtlich bereits hergestellt. Auch die Erschließung der beiden

Grundstücke des Plangebiets „Kapellenbach Ost – 1. Änderung“ (ungefähr schwarze Abgrenzung im Foto) ist bereits hergestellt. Die westliche Parkanlage befindet sich in der Realisierung. Rund um das Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude bereits im Bau. Die Aufnahme wurde im Dezember 2024 erstellt.

6 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Erschließung ist gesichert. Die Bodenordnung wurde bereits durchgeführt. Die Baulandumlegung „Kapellenbach Ost“ wurde am 03.06.2021 durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig. Folgeverfahren sind nicht notwendig.

Grenzach-Wyhlen, den

.....

Dr. Tobias Benz

Bürgermeister