

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„ORTSZENTRUM ZIELMATTEN“

in der Gemeinde GRENZACH-WYHLEN, ORTSTEIL GRENZACH

(Änderung des Bebauungsplans „ZIELMATTEN“, in Kraft getreten am 31.07.1987)

für den im Zeichnerischen Teil (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

I. ALLGEMEINES UND PLANUNGSERFORDERNIS

Generelle Ziele

Der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat am 28.10.2003 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans "ORTSZENTRUM ZIELMATTEN" beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für einen großen Teilbereich des Grenzacher Ortszentrums. Aufgrund der Entwicklung des Ortsteiles in den letzten 20 Jahren – im Umfeld des Grenzacher Schlossles und auch in anderen Teilbereichen wurden umfangreiche innere Nachverdichtungen vorgenommen - haben sich die Anforderungen an den Bereich des Ortszentrums in der Umgebung von Bahnhof, Haus der Begegnung und Basler Straße gegenüber den ursprünglich im Bebauungsplan „Zielmatten“ formulierten Zielstellungen erheblich gewandelt. Zu dieser Entwicklung hat auch die besondere Lage Grenzachs innerhalb der Agglomeration Basel direkt an der Schweizer Grenze (Grenzübergang Grenzacher Horn) nicht unerheblich beigetragen. Die vorhandenen Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen sollen gesichert und vor allem nachverdichtet weiterentwickelt werden können, ohne jedoch den städtebaulichen Rahmen des Ortsteiles zu sprengen. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der formulierten Sanierungsziele.

Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes "ORTSZENTRUM ZIELMATTEN" soll daher der Bebauungsplan „ZIELMATTEN“, in Kraft getreten am 31.07.1987, aufgehoben werden. Die Änderung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, weil seine Festsetzungen nicht mehr den städtebaulichen Anforderungen an das Gebiet entsprechen. Die Änderung des alten Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der Überplanung des Ortszentrums zugunsten einer maßvollen Nachverdichtung und Neuordnung hat auch zum Ziel, durch Verdichtung bereits festgesetzter Bauflächen Flächenausweisungen im Außenbereich zu minimieren. Die Erschließung derartiger innerörtlicher Baulandreserven mit vertretbarer Dichte ist eine generelle Aufgabe und eines der Ziele für die Entwicklung Grenzach-Wyhle.

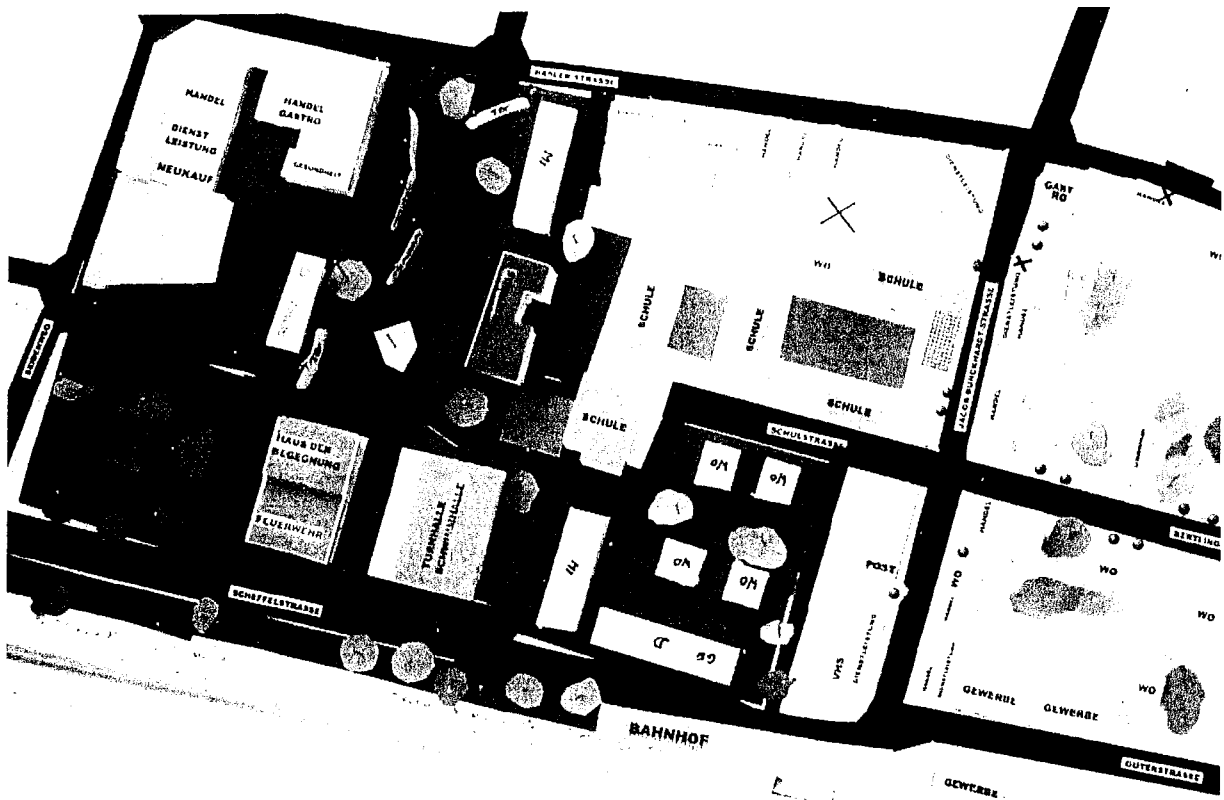
Verfahren

Zur Vorbereitung der Umstrukturierung wurden im Jahr 2002 Vorbereitende Untersuchungen als Grundlage zur Aufnahme ins Landessanierungsprogramm durchgeführt. Es konnten folgende prinzipielle Sanierungsziele definiert werden:

- Revitalisierung der Brachflächen, Grundstücksneuordnung
- Nachverdichtung – Art und Maß der Nutzung ortskerngerecht
- Wiederherstellung der Aufenthaltsqualität
- Ordnung des ruhenden Verkehrs

Auf dieser Grundlage wurde am 24.09.2002 für den Bereich zwischen Basler Straße / Markgrafenstraße – Schmiedweg – Scheffelstraße/Güterstraße – Seidenweg die Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes beschlossen. Der folgende Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm wurde 2003 positiv beschieden.

Um die Bürger des Ortsteiles frühzeitig in die Umstrukturierung zu integrieren wurde anschließend im Herbst 2003 eine moderierte Planungswerkstatt - drei Abendveranstaltungen mit drei Arbeitsgruppen – durchgeführt, bei der sich viele interessierte Bürger und Gemeinderäte engagierten. Ergebnis dieser Arbeit waren drei unterschiedliche Entwicklungsszenarien.



Beispiel Arbeitsgruppenszenario aus der Planungswerkstatt 2003 (Foto Dirk Kron, Freiburg)

Die grundsätzlichen Arbeitsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Gemeinsamkeiten der Szenarien

- Zentraler Platz nördlich des Hauses der Begegnung
- Möglichkeit zur Erweiterung Edeka-Markt Seidenweg
- Wohnbebauung Schwerpunkt nördlich des Bahnhofs
- Verkehrsberuhigung - Parkierung peripher, P+R Scheffelstraße
- Mischung von Wohnen, Dienstleistungen und öffentlicher Infrastruktur

Unterschiede

- Größe und Standort der Grünflächen
- Option Neues Rathaus und Standort
- Charakter und Größe des Platzes – Platz / Grünfläche
- Parkplätze oberirdisch /unterirdisch

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurden die Szenarien aus den Arbeitsgruppen weiterentwickelt und auf ihre Umsetzbarkeit im Zusammenwirken mit weiteren Anforderungen an das Gebiet geprüft. An diesen Prozess, der von mehreren

Sitzungen des Technischen Ausschusses begleitet wurde, beteiligte sich auch sehr engagiert der Planer des rechtskräftigen alten Bebauungsplanes „Zielmatten“, Herr Architekt Wildt aus Grenzach. Ergebnis waren zwei Planungsvarianten, deren sinnvollste Ansätze miteinander zum vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan weiterentwickelt wurden.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs und der eingehenden Anregungen soll im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Herbst 2006 ein Maßnahmenkatalog für die Umgestaltung einzelner Teilbereiche erarbeitet werden, dessen schrittweise Umsetzung im Rahmen der Sanierung für die kommenden Jahre ab 2007 vorgesehen ist.

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Basis der Übergangsregelung des § 244 (1) BauGB i.d.F. vom 20.07.2004 durchgeführt, ein gesonderter Umweltbericht ist nicht erforderlich.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grenzach-Wyhlen weist für die Flächen des künftigen Bebauungsplanes "ORTSZENTRUM ZIELMATTEN" Mischbauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) sowie Öffentliche Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (Bestand und Planung) aus. Östlich und westlich angrenzende Flächen sind Wohnbauflächen (W), Mischbauflächen (M) sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche im Nordwesten).



Auszug Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird mit dem Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert, die Flächenausweisungen sind in Lage und Zuschnitt entsprechend den tatsächlich ausgeübten Nutzungen und neu formulierten Entwicklungszielen zu präzisieren.

III. PLANUNGSGEBIET

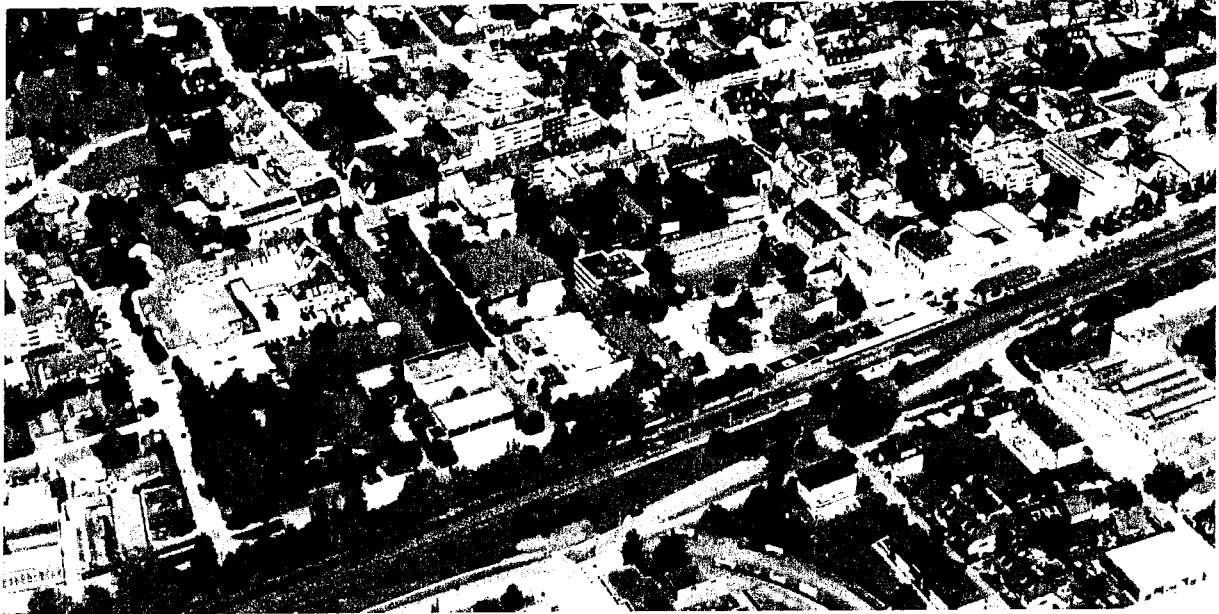
Vorhandene städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil des Grenzacher Ortskernbereichs, zwischen dem historischen Ortskern im Norden und dem Bahnhof an der Bahnlinie Basel – Hochrheintal – Singen im Süden. Es ist von Freiflächen und ein- bis viergeschossiger Bebauung unterschiedlichster Nutzungen geprägt.

Das Planungsgebiet ist begrenzt durch:

- die Basler Straße / Markgrafenstraße im Norden,
- den Schmiedweg im Osten,
- die Bahnanlagen mit Bahnhof bzw. die Scheffelstraße im Süden und
- Grundstücke mit kirchlichen und Wohnnutzungen westlich des Seidenweges im Westen.

Die sehr inhomogene Gebäude- und Nutzungsstruktur entstand größtenteils nach und nach in den letzten hundert Jahren im Spannungsfeld zwischen dem historischen Ortskern um Rathaus und Kirche und dem damals neu errichteten Bahnhof und dem sich im Süden entwickelnden Industrieareal der chemischen Industrie.



Luftbild 2002 (Erich Meyer, Hasel)

Der heutige Schwerpunkt der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Bereich der Kreuzung Basler Straße / Jacob-Burckhardt-Straße und entlang der Basler Straße Richtung Westen ist jedoch in seiner heutigen Form größtenteils ein Ergebnis der Entwicklung der letzten 30 Jahre und basiert teilweise auf den Regelungen des Bebauungsplanes „Zielmatten“ aus dem Jahr 1987 (begrenzt durch Basler Straße, Jacob-Burckhardt-Straße, Scheffelstraße und Seidenweg). In diesen Zeitraum fällt auch die Realisierung des Hauses der Begegnung, der Sport- und Schwimmhalle sowie der Erweiterung der Bärenfelsschule. Bei den Flächen westlich und östlich dieses Bebauungsplanes handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Alle Gebäude der neueren Zeit wurden gem. § 34 BauGB nach der Einfügung in die nähere Umgebung genehmigt, was die inhomogene Gebäude- und Nutzungsstruktur einiger Bereiche noch verstärkt hat.

Das Planungsgebiet gliedert sich in vier Bereiche, die in ihrer städtebaulichen Struktur stark differieren:

Das **West-Quartier** zwischen Basler Straße und Scheffelstraße, westlich des Seidenweges, wird im nördlichen Teil durch ein neueres Wohn- und Geschäftshaus sowie einzelne Wohnhäuser geprägt. Südlich der Straße Hasenrichte befindet sich unmittelbar anschließend an Wohnhochhäuser im Westen eine Gärtnerei, die an diesem Standort nicht erweiterbar ist. Eine Besonderheit des Quartiers sind sowohl im Norden als auch im Süden größere zusammenhängende Flächen, die für eine Ortskernrandlage erheblich untergenutzt sind.

Das **Quartier Westliche Mitte** zwischen Basler Straße, Scheffelstraße, Seidenweg und Haus der Begegnung besteht aus zwei Teilbereichen. Der nördliche Teil an der Basler Straße wird von neueren dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit zwei Lebensmittelmärkten und deren Parkierung im rückwärtigen Bereich dominiert. Im Süden befindet sich eine größere Parkanlage mit Kinderspielplatz, in deren westlichem Teil eine Altlastenverdachtsfläche liegt. Auch hier weisen die Flächen vor allem im Übergang zum östlich anschließenden Quartier und im südlichen Teil eine erhebliche Unternutzung auf. Östlich davon liegt mit dem Haus der Begegnung und der Sport- und Schwimmhalle das gesellschaftlich-kulturelle Zentrum Grenzachs. Im Haus der Begegnung befinden sich ein großer Veranstaltungssaal sowie mehrere kleine multifunktionale Räume, im südlichen Gebäudeteil die Grenzacher Feuerwehr mit Ausfahrt auf die Scheffelstraße.

Das **Quartier Östliche Mitte** zwischen Haus der Begegnung, Basler Straße, Jacob-Burckhardt-Straße und Scheffelstraße / Bahnhof wird im Verlauf der Basler Straße und Jacob-Burckhardt-Straße von drei- bis fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Im Quartierinnern, erschlossen durch die Schulstraße, dominiert die Bärenfelsschule mit ihren einzelnen Gebäuden unterschiedlichen Baualters. Südlich der Schule befinden sich zwei stark sanierungsbedürftige Gebäude, ein Wohnhaus an der Schulstraße und ein ehemaliges Gasthaus gegenüber dem Bahnhof. Das Entwicklungspotential dieses Quartiers liegt vorwiegend in diesem Bereich.



Strukturplan Nutzungen und Bezüge mit Entwicklungspotentialen

Das **Ost-Quartier**, begrenzt von Jacob-Burckhardt-Straße, Markgrafenstraße, Schmiedweg und Güterstraße wird im Verlauf der Straßen im wesentlichen von gemischter Wohn- und Geschäftsnutzung in vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden geprägt. Das Quartier wird durch die Straße Bertlingen in einen nördlichen und südlichen Teil gegliedert. Im nördlichen Innenbereich dominieren ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude und privat genutzte Grünflächen. Im südlichen Teil befinden sich im Übergang zu den Anlagen des ehemaligen Güterbahnhofs gewerblich genutzte Gebäude. Vor allem der nördliche Innenbereich sowie die Zone zwischen der Güterstraße und den Bahnanlagen beinhalten ein nicht unerhebliches Entwicklungspotential für Wohnnutzungen bzw. kleinere Gewerbebetriebe.

Topografisch besteht bezogen auf das Gesamtgebiet ein geringes Gefälle diagonal nach Südosten. Teilflächen zwischen Basler Straße, Haus der Begegnung und Bärenfelsschule liegen bis zu über einem Meter tiefer als die anschließenden Flächen und Straßen.

Eine ausführliche Bestandserhebung als Grundlage für die weiteren Planungen wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet durchgeführt. Auf die detaillierte Darstellung der Ergebnisse soll an dieser Stelle daher verzichtet werden, auf die entsprechende Broschüre (Stadtbau GmbH Lörrach, 2002) wird verwiesen.

Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch die tangierenden und querenden Straßen für alle Verkehrsarten weitestgehend erschlossen. Basler Straße und Markgrafenstraße sind als Bundesstraße 34 klassifiziert und weisen erhebliche Mengen an Durchgangsverkehr zwischen dem Grenzübergang Grenzacher Horn im Westen und dem östlich liegenden Rheinfeldern auf. Eine Verlegung dieser Bundesstraße auf eine Ortsumgehung ist beabsichtigt.

Im mittleren Bereich, im Umfeld von Haus der Begegnung und Sport- und Schwimmhalle müssen die Verkehrsbeziehungen vor allem für Fußgänger und Radfahrer erheblich verbessert werden (Höhendifferenzen und Unübersichtlichkeit). Im Zuge einer Neuordnung der Flächen und einer Nachverdichtung von Teilbereichen ist eine Ergänzung des Erschließungssystems ohnehin erforderlich.



Strukturplan Verkehr und Erschließung

Bereits vor vielen Jahren wurde der Bahnübergang im Verlauf der Jacob-Burckhardt-Straße geschlossen und durch eine Fußgängerunterführung ersetzt. Dies hat die trennende Wirkung der Bahn innerhalb der Grenzacher Siedlungsstruktur erheblich verstärkt. Die Unterführung verfügt nur südlich der Bahnlinie über eine Rampe, sodass eine Querung oder ein Zugang zum südlichen Bahnsteig 2 für Radfahrer und Behinderte nur mit erheblichem Aufwand bzw. ohne Hilfe gar nicht möglich ist.

Um diese Situation erheblich zu verbessern ist entweder eine Erweiterung der bestehenden Unterführung um die notwendigen Rampen oder die Neuanlage einer weiteren Unterführung mit Rampen westlich des Bahnhofs, im Bereich Haus der Begegnung zwingend erforderlich. Beide Verkehrsbauwerke sind daher Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Altlasten

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich gem. Historischer Erkundung drei Altlastenverdachtsflächen:

- Markgrafenstraße 14 – Verdachtsfläche 1216 – ehem. Malerbetrieb, kein Handlungsbedarf,
- A 1 - Seidenweggrube, westlicher Teil des Parks – Verdachtsfläche 1207 – Auffüllungen, Art und Umfang nicht bekannt, Chemiemüll nicht ausgeschlossen.
- A 2 - Ecke Basler Straße/Seidenweg – Verdachtsfläche 1208 – ehem. Seidenbandweberei, wurde zwischenzeitlich überbaut.

Vor der Durchführung von Bau- oder Umgestaltungsmaßnahmen in den Bereichen A 1 und A 2 ist eine technische Erkundung durchzuführen, Bodenveränderungen sind gutachterlich zu begleiten. Das weitere Vorgehen, vor allem bezüglich der ehem. Seidenweggrube, soll im Rahmen des Verfahrens geklärt werden.

Flächen

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine Größe von 11,1 ha. Davon sind 3,4 ha als Mischgebiet, 2,3 ha als Allgemeines Wohngebiet und 0,3 ha als Gewerbegebiet vorgesehen. Für die Bereiche der Bärenfelsschule, der Volkshochschule und des Hauses der Begegnung mit Feuerwehr sowie die Sport- und Schwimmhalle werden 1,6 ha als Flächen für den Gemeinbedarf und für die Bereiche des zu erhaltenen Parks und andere Grünflächen 0,6 ha als öffentliche und 0,1 ha als private Grünflächen festgesetzt. Die vorhandenen und neu erforderlichen Verkehrsflächen nehmen 2,0 ha ein, für den neuen Platz stehen 0,5 ha zur Verfügung. Im Süden des Planungsgebietes sind 0,3 ha Flächen für Bahnanlagen vorgesehen (Bahnhof, Gleisanlagen, Fußgängerunterführung).

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

IV.1 ERSCHLIESSUNG

STRASSEN, FUSSWEGE

Der größte Teil des Planungsgebietes ist durch die vorhandenen Straßen und begleitende Fußwege erschlossen. Lediglich im Bereich des neu zu gestaltenden Platzes und zur Erschließung von Quartierinnenbereichen sind teilweise neue Anlagen erforderlich.

Die im Westquartier mögliche Neubebauung wird durch Scheffelstraße, Hasenrichte, Basler Straße und Seidenweg erschlossen. Eine Ergänzung des Verkehrssystems ist hier nicht erforderlich.

Der neue Platz vor dem Haus der Begegnung soll durch neue Fuß- und Radwege mit der Schulstraße, der Scheffelstraße (Bahnhof) und dem Seidenweg verbunden werden. Die Erschließung der in seinem Umfeld neu geplanten Bebauung für Kraftfahrzeuge erfolgt im Westen über den Seidenweg und im Osten über eine rückwärtige private Anliegerstraße zwischen dem neuen Parkplatz an der Sport- und Schwimmhalle und der Baslerstraße. Zur Verbesserung der Anlieferungssituation für die in der Basler Straße vorhandenen Geschäfte ist die Fortsetzung dieses Erschließungsprinzips nördlich der Schule bis zur Jacob-Burckhardt-Straße vorgesehen.

Für das Ost-Quartier ist lediglich die Ergänzung eines privaten Wohnweges für die hier im nördlichen Innenbereich möglichen Wohngebäude erforderlich, die Zufahrt für Kraftfahrzeuge kann von der Markgrafenstraße und der Straße Bertlingen aus erfolgen.

Damit ist im Prinzip die Erschließung aller im Planungsgebiet liegenden Grundstücke für den motorisierten Verkehr ebenso wie für den Radverkehr und den Fußgängerverkehr ausreichend gesichert. Im Plan sind die entsprechenden Flächen festgesetzt.

Um im Bereich des Bahnhofs die Zugangssituation zu den Bahnsteigen und die Verbindung zum Süden Grenzachs erheblich zu verbessern ist entweder eine Erweiterung der bestehenden Unterführung um die notwendigen Rampen oder die Neuanlage einer weiteren Unterführung mit Rampen westlich des Bahnhofs, im Bereich Haus der Begegnung zwingend erforderlich. Diese Maßnahmen würden vor allem auch erheblich zur Steigerung der Attraktivität des entstehenden Regio-S-Bahn-Netzes beitragen. Die entsprechend erforderlichen Flächen wurden daher in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Machbarkeit soll im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft werden.

Die Vernetzung zwischen S-Bahn und örtlichem Nahverkehr ist durch die beiden im Bereich des Bahnhofs bereits heute vorhandenen Bushaltestellen prinzipiell gesichert. Eine mögliche geringfügige Verlegung zugunsten kürzerer Umsteigewege soll im Weiteren geprüft werden.

PLÄTZE

Dem Ortsteil Grenzach fehlt heute ein Platz für alle Arten von Aktivitäten, wie sie für ein attraktives Ortszentrum erforderlich sind. Im Zusammenhang mit der Neustrukturierung der möglichen Nutzungen im Bereich des Hauses der Begegnung ist daher zwischen diesem und der Basler Straße eine städtebaulich-räumlich gefasste, multifunktionale Fläche vorgesehen, die in verschiedene Aktivitätszonen gegliedert ist. Der nördliche Teil soll eher kleinstädtischen Charakter bekommen und u.a. als Marktplatz für den Wochenmarkt dienen. Unter diesem Platzbereich ist auch die Anlage einer öffentlichen Tiefgarage möglich. Der südliche Teil soll im Übergang zum südwestlich liegenden Park eher als Vorplatz des Hauses der Begegnung dienen und auch für verschiedene Veranstaltungen genutzt werden können. Im Rahmen des weiteren Verfahrens soll für diesen Platz insgesamt ein Gestaltungskonzept erarbeitet werden, dessen Umsetzung dann im Rahmen der Sanierung erfolgt.

Mit der Neustrukturierung dieses Bereichs ist auch die geplante Verlegung des heute zwischen Schule und Sporthalle liegenden Schulhofes als Schulplatz an das Ende der Schulstraße verbunden. Auch diese Maßnahme soll im Rahmen der Sanierung realisiert werden.

PARKIERUNG, STELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN

Gemäß den Vorbereitenden Untersuchungen sind innerhalb des Gebietes zumindest rechnerisch bereits heute öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl vorhanden. In bestimmten Situationen (z.B. parallele Veranstaltungen im Haus der Begegnung und in der Sporthalle) gibt es jedoch immer wieder Parkierungsprobleme. Ein Teil der vorhandenen Anlagen sind auch schlecht anfahrbar, unübersichtlich bzw. unattraktiv. Im Zuge der Umstrukturierung des gesamten Umfeldes des Hauses der Begegnung sollen die Parkplätze daher neu geordnet und attraktiver gestaltet werden. Zusätzlich sind entlang der Südseite der Scheffelstraße neue öffentliche Parkplätze vorgesehen, die vorwiegend als Park+Ride-Parkierung genutzt werden sollen. In den übrigen Straßen ist das Parkieren aufgrund der zur Verfügung stehenden Straßenquerschnitte außer in Grundstückszufahrtbereichen möglich. Prinzipiell ist die Zulassung einer einseitigen oder auch zur Verkehrsberuhigung auch wechselseitigen Parkierung sinnvoll, eine endgültige Regelung ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

Für die Bereiche mit neu geplanten Gebäuden und Nutzungen sind aufgrund der geplanten städtebaulichen Dichte zur Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze je Bauvorhaben gilt die rechtskräftige Stellplatzsatzung. Für oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen trifft der Plan aufgrund der sonst zu hohen Regelungsdichte keine zeichnerischen Festsetzungen.

Sie sind im Prinzip überall, also auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, lediglich Garagen und Carports müssen hinter der Verlängerung der Baugrenze liegen, da die Gebäude und nicht die Nebengebäude den Straßenraum dominieren sollen. Entsprechende Regelungen sind in den textlichen Festsetzungen formuliert.

SONSTIGE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist ebenso wie die Abwasserbeseitigung durch den Anschluß an bestehende Netze im Bereich der vorhandenen Straßen sichergestellt. Die vorhandenen Trafostationsstandorte sind im Plan dargestellt.

IV.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die Bebauung und die derzeit ausgeübten Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes sind sehr inhomogen. Generelles Ziel der Sanierung und somit des Bebauungsplanes ist daher die Neuordnung sowohl der Nutzungs- als auch der Gebäudestruktur mit der Absicht, dem Ortszentrum eine den heutigen und künftigen Anforderungen entsprechende Entwicklung zu ermöglichen und insgesamt eine Aufwertung dieses Bereiches des Ortsteiles zu erreichen. Um dem Ortszentrum eine adäquate Identität zu geben, ist eine Verbesserung und Akzentuierung der städtebaulichen Räume und ihres Erscheinungsbildes sowie eine gezielte Nachverdichtung in verschiedenen Bereichen bei gleichzeitiger Erhaltung und Weiterentwicklung von Freiräumen erforderlich.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan und Darstellungen im Gestaltungsplan entsprechen diesen Entwicklungszielen und werden nur im Zusammenhang mit der Umgestaltung von Freiräumen, Neubauten oder umfangreichen Veränderungen um und an Gebäuden wirksam. Sie greifen generell nicht in den Bestand ein und üben keinerlei Veränderungsdruck aus. Wenn keine Veränderungsabsichten seitens der Eigentümer bestehen, kann der jeweilige Bestand in seiner jetzigen Form auf unbestimmte Zeit verbleiben.

ART DER NUTZUNG

Aufgrund der o.g. Zielstellung werden die Flächen entlang der Basler Straße, der Markgrafenstraße, der Jacob-Burckhardt-Straße und im nördlichen Teil des Seidenweges sowie am neuen Platz, gegenüber dem Bahnhof und entlang der Güterstraße als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Um für größere Teile dieser Bereiche eine sinnvolle Durchmischung der Nutzungen zu gewährleisten und um Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen möglichst gleichmäßig zu verteilen, wurden die Mischgebiete bezüglich der zulässigen Nutzungen horizontal gegliedert. Für die übrigen Bereiche, die dem Wohnen vorbehalten sein sollen, sind Allgemeine Wohngebiete (WA) vorgesehen.

Da für eine künftige Entwicklung nur begrenzte Flächen zur Verfügung stehen sowie zur Vermeidung nicht erwünschter Immissionen werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen.

Der Streifen zwischen Güterstraße und Bahnanlagen wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Hier soll sich in Weiterentwicklung der nördlich der Straße bestehenden Nutzungen vorwiegend Kleingewerbe ansiedeln können. Da sich mögliche Verkaufsflächen auf das eigentliche Ortszentrum (Basler Straße, neuer Platz, Jacob-Burckhardt-Straße) beschränken sollen, werden für dieses Gebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Für Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Lebensmittelmärkte (Basler Straße / Seidenweg) über die im Mischgebiet zulässigen Verkaufsflächen hinaus wurden absichtlich keine Festsetzungen in Form von dafür notwendigen Sondergebieten (SO) getroffen. Die mit dieser Entwicklung verbundenen Vergrößerungen der Stellplatzanlagen würden den Sanierungszielen widersprechen. Im Übrigen beabsichtigt die Gemeinde die Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmarktes am östlichen Ortsrand von Grenzach.

Für die Flächen von Haus der Begegnung, Feuerwehr, Sport- und Schwimmhalle, Bärenfelsschule, Volkshochschule und Bibliothek werden Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt. Für die Bärenfelsschule sind Baufenster und zulässige Geschossigkeit so angelegt, dass eine eventuell erforderlich werdende Erweiterung der Schule möglich ist.

Der neu geplante Platz zwischen Basler Straße und Haus der Begegnung soll verschiedene, unterschiedliche Funktionsbereiche beinhalten. Daher werden Teilbereiche als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Teilbereiche als Öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die westlich des Hauses der Begegnung vorhandene Parkanlage ist größtenteils zu erhalten. Sie wird dementsprechend ebenso wie der Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert.

Um mögliche bauliche Entwicklungen im südlichen Teil des Ostquartiers (jetzige Gärtnerei) auf den Schwerpunkt Straßenrand zu beschränken und um gleichzeitig als Ausgleich für die entstehende Dichte ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld mit Anschluss an den bestehenden Park zu sichern, werden zur Freihaltung von Teilen dieses Quartierinnenbereichs private Grünflächen festgesetzt.

MAß DER NUTZUNG

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt, die sich einerseits am Bestand orientieren, gleichzeitig aber sinnvolle Gebäudetiefen von bis zu 13,0 m für neue Gebäude zulassen. Für die Erdgeschosse in den Mischgebieten ist teilweise eine Gebäudetiefe von bis zu 19,0 m möglich, um die für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erforderlichen Flächen besser unterbringen zu können.

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse – westlich des Seidenweges und östlich der Jacob-Burckhardt-Straße dreigeschossig, übrige Bereiche viergeschossig – orientieren sich ebenfalls weitestgehend am Übergang zu vorhandenen Strukturen und am Bestand. Sie zielen jedoch im Bereich des Ortszentrums zwischen Seidenweg und Jacob-Burckhardt-Straße auf eine höhere mögliche Grundstücksausnutzung, um hier Schwerpunkt zu setzen und einen städtebaulichen Rahmen eher kleinstädtischen Charakters zu entwickeln.

Weitere Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden im Plan nicht getroffen. Maximale Grundfläche oder Geschoßfläche ergeben sich aus dem Zusammenwirken von überbaubarer Grundstücksfläche und zulässiger Geschossigkeit mit den Obergrenzen nach BauNVO. Da es sich im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung mit sehr verschiedenen Grundstücksgrößen und -zuschnitten handelt, ist diese Regelungsdichte ausreichend. Aus dem gleichen Grund wird auch keine ausdifferenzierte Bauweise festgesetzt, da sich offene, geschlossene und abweichende Bauweise aus den festgesetzten Baufenstern ergeben.

LÄRMIMMISSIONEN

Da im wesentlichen eine Überplanung des Bestandes erfolgt, müssen die durch die südlich liegende Trasse der Bahn AG verursachten Lärmimmissionen nur für die Bereiche der neu geplanten Nutzungsänderungen berücksichtigt werden. Dies betrifft das neue Mischgebiet gegenüber dem Bahnhof (ein Baufenster) und das neu geplante Allgemeine Wohngebiet im westlichen Teil der Scheffelstraße (zwei Baufenster). Die Abstände zwischen Trasse und geplanten Gebäuden liegt hier bei etwa 28 bzw. 43 m, die aus einem Gutachten des Büros List, Bad Bellingen für eine vergleichbare Situation im Ortsteil Wyhlen (BP Kapellenbach) abgeleiteten Lärmimmissionen zwischen 70 und 65 dB(A).

Da der Umfang der neu geplanten Bebauung und Aufwand und Nutzen einer abschnittswisen Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls in keinem Verhältnis zueinander stehen, wird auf eine derartige Maßnahme für den Bereich der westlichen Scheffelstraße bewusst verzichtet. Im Bereich des Bahnhofes sind derartige Maßnahmen aufgrund der fehlenden Flächen und der negativen städtebaulichen Auswirkungen nicht

möglich. Außerdem würden solche Maßnahmen die trennende Wirkung der Bahnlinie innerhalb des Ortes städtebaulich–räumlich noch wesentlich verstärken.

Abgeleitet aus dem o.g. Lärmgutachten sind stattdessen an den Umfassungsbauteilen der geplanten Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 entsprechend den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen festgesetzt. Für die Bereiche des überplanten Bestandes werden diese Maßnahmen im Zusammenhang mit Umbauten und Erweiterungen empfohlen.

Um das verträgliche Nebeneinander von Einzelhandel und anderen Nutzungen zu sichern, sind die Anlieferungsbereiche von Einzelhandelseinrichtungen so auszubilden, dass für die umliegenden Gebäude die Schallimmissionsgrenzwerte nach TA Lärm entsprechend der festgesetzten Art der Nutzung eingehalten werden. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Empfohlen wird eine komplette Einhausung mit vollflächig schließendem Tor, die gleichzeitig einen Sichtschutz für die sonst oft offenen Lager- oder Leergutbereiche im Anlieferungsbereich gewährleistet.

Im Gebiet besteht durch die Veranstaltungsorte Haus der Begegnung und Sport- und Schwimmhalle und durch die Volkshochschule sowie aufgrund vorhandener Einzelhandelseinrichtungen bereits heute ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen durch parkierende Fahrzeuge und Parksuchverkehr sowohl zu den Einkaufs- und Marktzeiten als auch in den späteren Abendstunden. Mit der möglichen Nachverdichtung ist eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten, durch die teilweise Neustrukturierung und die Verbesserung der Übersichtlichkeit der Parkieranlagen vor allem im Bereich der Scheffelstraße wird jedoch der Parksuchverkehr reduziert.

Um die von Tiefgaragenzufahrten ausgehenden Geräuschemissionen so niedrig wie möglich zu halten, ist festgesetzt, dass die Wände von Tiefgaragenzufahrten schallabsorbierend auszubilden sind.

IV.3 GESTALTUNG UND LANDSCHAFT

Durch die Örtlichen Bauvorschriften und die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die städtebauliche Einordnung, die beabsichtigte Gestaltung sowie die Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes und des Landschaftscharakters für diesen Bereich des Ortszentrums planungsrechtlich gesichert werden. Neue Vorhaben sollen sich möglichst harmonisch in das Gesamtsiedlungsbild einfügen und dazu beitragen, dem Ortszentrum ein unverwechselbares Gesicht zu geben und dadurch die bestehende Inhomogenität schrittweise abzubauen. Aus diesem Grund sollen prägende Elemente wie Parkanlage oder Satteldächer weitestgehend erhalten werden. Diesen werden neue Elemente wie Baumreihen in den Straßen, gestaltete Plätze oder Dachgeschosse als Attikageschoß hinzugefügt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen diesen Zielen.

Entlang der Scheffelsstraße und am Seidenweg sowie auf den Plätzen sind zur räumlichen Akzentuierung Laubbäume als Pflanzgebot festgesetzt, die im Zuge der Erschließung gepflanzt werden. Im Siedenweg ist zur Gestaltung des Straßenraums eine Baumreihe vorgesehen, die aufgrund der vorhandenen Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der privaten Hausvorbereiche stehen soll. Die entsprechenden Pflanzgebote sind daher auch gleichzeitig Standorte für Pflanzrechte.

Zur Minimierung der versiegelten Oberflächen sind Stellplätze und Garagenvorplätze nur in wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. wassergebundener Decke, als Rasenfugenpflaster oder als Verbundpflaster mit Fuge zulässig. Zur Verbesserung des Mikroklimas wird für zusammenhängende öffnungslose Fassadenflächen von über 50 qm eine standortgerechte Fassadenbegrünung empfohlen.

Für die Ableitung der Dachflächenwässer und der nicht schädlich verschmutzten Oberflächenwässer wird unter Hinweis § 45 b (3) Wassergesetz das Anlegen von Versickerungsmulden, Sickerschächten oder Regenwasserzisternen mit Überlauf in das öffentliche Abwassersystem empfohlen, sofern Grundstücksgröße und -zuschnitt dies zulassen. Eine Festsetzung von Versickerungsmulden ist aufgrund der sehr inhomogenen Grundstücksstruktur nicht sinnvoll.

Unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes dürfen für die Bepflanzung nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze verwendet werden. Koniferen und exotische Pflanzenarten sind nicht zulässig.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden auf Grundlage der Grünordnungsplanung (Büro Siebert, Kandern, März 2006 - Anlage) getroffen. Die Grünordnungsplanung enthält auch eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung.

IV.4 BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Sanierungsmaßnahmen sowie für die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben schaffen, deren Realisierung kurz- und mittelfristig vorgesehen ist. Der teilweise erforderliche Grundstückserwerb durch die Gemeinde wird eingeleitet. Die für die Grundstückneuordnung im Bereich der bahneigenen Grundstücke erforderlichen Abstimmungsgespräche mit der Bahn AG werden begonnen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Lörrach, den 26.07.2005
Geändert und ergänzt gem. Beschluss
Des Gemeinderates vom 25.04.2006

Grenzach-Wyhlen, den 29.06.2006

Der Bürgermeister

Entwurf + Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

DIPL.ING. A. SCHÜTT FREIER STADTPLANER + ARCHITEKT
TURMSTRASSE 22 79539 LÖRRACH TEL 07621 / 8528

