Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtplanung und Baurecht**
Verfasser/in	Stephan Färber
Vorlage Nr.	110/2014
Datum	12.06.2014

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/ Betriebsausschüsse/ Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	17.07.2014	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	24.07.2014	

Betreff:

Bebauungsplan "Leibnizweg", Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Lageplan
2. Bebauungsplan
3. Satzung
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Geotechnisches Gutachten
7. Gutachten zum Thema Luftschadstoffe
8. Artenschutzrechtliche Potenzialbewertung
9. Lärmprognose
10. Stellungnahme Vogelwarte Sempach und Auszug aus „Vogelfreundliches Bauen“

Anlagen 6 bis 10 je eine Ausfertigung für die Fraktionen im Gemeinderat. Sollten weitere Ausfertigungen gewünscht werden, können diese im FB 2300 (Tel. 415-338) angefordert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß der Beschlussvorlage beschieden.

2. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 74 LBO den Bebauungsplan "Leibnizweg" als Satzung.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

1. Vorgang

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Leibnizweg" beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 07.01.2014 bis 07.02.2014 durchgeführt.

Der Gemeinderat fasste am 01.04.2014 den Offenlagebeschluss. Diese wurde nach Bekanntmachung am 04.04.2014 in der Zeit vom 14.04.2014 bis 23.05.2014 durchgeführt.

Es wurden Stellungnahmen der Öffentlichkeit (siehe Nr. 3) wie auch von Trägern öffentlicher Belange (siehe Nr. 4) abgegeben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst das Areal zwischen Hammerstraße und Leibnizweg. Der südlich angrenzende Kinderspielplatz und Bolzplatz wurde mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um Veränderungen, zu denen es im Rahmen der Planfeststellung der B317 kam, planungsrechtlich abzubilden.
Der genaue räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt.

3. Bericht zur formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 04.04.2014 wurde die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 14.04.2014 bis einschließlich 23.05.2014 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit über den Entwurf des Bebauungsplans informieren.

3.1. Bürger 1 (Schreiben vom 09.05.2014):

In der 2013 begonnenen Quartierskonferenz Neumatt beschäftige sich eine Arbeitsgruppe von Bürgern mit der Optimierung des Angebots für Freizeitaktivitäten im Neumattquartier. Bestandteil dieser Diskussionen sei es im Hinblick auf den Umstand, dass das Neumattquartier mit Fußballplätzen reichlich ausgestattet sei, diese den Jugendlichen zu bestimmten Zeiten unter Betreuung zugänglich zu machen. Hierbei seien interessante Ansätze im Zusammenhang mit der möglichen Errichtung eines Jugendtreffs an der Wiesentalstraße erarbeitet worden, die derzeit weiterverfolgt würden.

Die Arbeitsgruppe versuche, das Angebot mit kompetenter Betreuung zu verbinden, wie schon beim Projekt Nachtsport erfolgreich umgesetzt.

Sollte dieser Ansatz erfolgreich sein, wäre ein Bolzplatz auf der öffentlichen Grünfläche an der Grenze vermeidbar, weil dieser aufgrund der Nähe zur Zollfreien Straße eine Gefahr für Kinder sowie Autofahrer bedeute und ein nicht zu vermeidender Drahtkäfig den offenen Charakter der Grünfläche zerstören würde. Außerdem könnte dann dieser Raum für andere innovative Freizeitmöglichkeiten genutzt werden.

In dem am 14.04.2014 öffentlich zugänglich gemachten Planverfahren Leibnizweg sei im Bebauungsplan (Anlage 4) 1.1.3 ein Bolzplatz mit spezifischer Zweckbestimmung aufgeführt. Ein Bolzplatz sei ebenfalls im Planentwurf (Anlage 2) spezifisch genannt.
Im Sinne der laufenden Aktivitäten der Quartierskonferenz solle der Begriff Bolzplatz in Anlage 2 und 4 durch den Begriff Spiel- / Sportanlage ersetzt werden, damit der neue Bebauungsplan keine Einschränkung der Flexibilität der Arbeitsgruppe zur Folge habe. Es wird daher gebeten, die Begriffe auszutauschen.

Stellungnahme:
Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Kinderspielplatz, Park und Bolzplatz festgesetzt. Damit soll die Unterbringung eines möglichst breiten Spektrums von Freizeit-Einrichtungen, auch mit einem vergleichsweise hohen Lärm-Emissionspegel, wie einem Bolzplatz, planungsrechtlich gesichert werden.
Es wird vorgeschlagen, den Begriff „Bolzplatz" im Planteil und in den Textlichen Festsetzungen zu belassen, um den zulässigen Emissionsgrad nicht einzuschränken und in der Begründung ergänzend darauf hinzuweisen, dass anstelle eines Bolzplatzes auch andere Spiel- und Sportanlagen untergebracht werden können

4. Bericht zur formellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Mit Schreiben vom 02.04.2014 wurden die Behörden und Dienststellen am Verfahren beteiligt.

4.1 badenova AG & Co. KG, Freiburg (07.04.2014)

Keine Einwendungen, Verweis auf die Stellungnahme vom 31.01.2014. Hier wurden Hinweise zur Sicherstellung des Wasserdrucks gegeben.

Stellungnahme:
Es wird auf die Stellungnahme des Offenlagebeschlusses verwiesen. Die Aussagen flossen in die Begründung ein und die Hinweise wurden an den Vorhabensträger weitergegeben.

4.2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Freiburg (21.05.2014)

Inhaltlich identische Stellungnahme zu der vom 03.02.2014, gleicher Lageplan. Es wurde auf bestehende Leitungen hingewiesen.

Stellungnahme:

Es wird auf die Stellungnahme des Offenlagebeschlusses verwiesen. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wurde zur direkten Abstimmung an den Vorhabensträger weitergeleitet.

4.3. Landratsamt Lörrach, Fachbereich Baurecht, (22.05.2014)

4.3.1. Naturschutz

Verweis auf die Stellungnahme vom 06.02.2014.

Darin war ausgeführt worden:

Es handele sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a BauGB gelte und kein Ausgleich erforderlich sei.

Gleichwohl seien im Rahmen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Demnach gälten die Vorschriften der Eingriffsregelung gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG mit Einschränkung, was den Ausgleich anbelange.

Konkret bedeute dies, dass der Bestand der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen kurz dargestellt werden sollte und die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf dieser Grundlage zu ermitteln seien.

Vorliegend sei die neue Rechtslage in Übereinstimmung mit den obigen Ausführungen angewandt worden. § 1a BauGB werde ausreichend Rechnung getragen.

Die im Artenschutzrechtlichen Gutachten vorgebrachten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen würden als sinnvoll und notwendig erachtet und seien auch in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen worden.

In unmittelbarer Nähe (auf der anderen Seite der Wiese) befinde sich das Vogelschutzgebiet „Tüllingerberg und Gleusen". Zum Ausschluss möglicher Einwirkungen des geplanten großen Hochhauses auf das Vogelschutzgebiet solle noch eine sogenannte FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt werden.

Diese Prüfung sei zwischenzeitlich durchgeführt worden. Das Landratsamt empfehle, sie noch als Anlage in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Weitere Anregungen bestünden nicht.

Stellungnahme:

Die grundsätzlich positiven Ausführungen des LRA werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgenommene Verträglichkeitsprüfung vom 20.03.2014 / 24.03.2014 auf der Grundlage des Formblatts „Natura 2000 Vorprüfung" wird dem Bebauungsplan entsprechend der Anregung als redaktionelle Ergänzung beigefügt.

4.3.2. Abwasserbeseitigung / Altlasten, Bodenschutz / Immissionsschutz

Keine weiteren Anmerkungen.

4.3.3. Verschiedenes

Es wird gebeten, über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung der vorgebrachten Belange gemäß § 3 (2) BauGB zu informieren.

Stellungnahme:

Die gewünschte Information erfolgt routinemäßig durch die Verwaltung, Fachbereich Stadtplanung und Baurecht.

4.4. Kabel BW GmbH / unitymedia, Kassel (05.05.2014)

Wie schon mit Schreiben vom 07.01.2014 dargelegt, bestünden gegen die Planung keine Einwände.
Neu- oder Mitverlegungen von Kabeln seien nicht geplant.
Im Planbereich lägen Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Die beigefügte Kabelschutzanweisung sei zu beachten.
Sollten Änderungen am Bestandsnetz der Kabel BW GmbH erforderlich werden, wird um schnellstmögliche Kontaktaufnahme unter der angegebenen Kontaktadresse gebeten.

Stellungnahme:

Die Hinweise auf die Berücksichtigung der bestehenden Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH und den ggfl. erforderlichen Abstimmungsbedarf bei geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen waren bereits nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren in die Begründung und die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden.
Darüber hinaus war bereits die erste Stellungnahme der Kabel BW GmbH vom 07.01.2014 an die Wohnbau Lörrach als Vorhabensträger und an die Projektarchitekten zur Beachtung weitergeleitet worden.
Regelungen zu Kabelschutzanweisungen einzelner Versorgungsträger sind nach wie vor nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

4.5. Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 46, Verkehr (09.05.2014)

Das Baugebiet „Leibnizweg" in Lörrach befinde sich ca. 2.000 m südlich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes am Kreiskrankenhaus Lörrach außerhalb eines Bauschutzbereichs. Der Landeplatz sei für Hubschrauberflüge bei Tage und in der Nacht zugelassen. Die Bezugshöhe des Landeplatzes betrage 308,65 m über NN, die Haupt-An- / Abflugfläche verlaufe in 074°/254° bzw. 273°/093°.
Bei Einhaltung der geplanten Gebäudehöhe von 59,0 m werden Belange der Luftfahrt durch die Planung nicht berührt. Das Regierungspräsidium Freiburg stimme den Planungen zu.
Für technische Anlagen und Kräne, die die Höhe von 45 m über Grund überschreiten, sei bei der Luftfahrtbehörde eine Krangenehmigung zu beantragen.
Nachricht dieses Schreibens erhalte das Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz.

Stellungnahme:
Die Aussagen des Regierungspräsidiums Freiburg werden zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis auf die ggfs. erforderliche Krangenehmigung war bereits nachrichtlich in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

4.6. Gemeinde Riehen, Schweiz (21.05.2014)
Der Riehener Gemeinderat habe sich bereits am 05.02.2014 zum Bebauungsplan „Leibnizweg geäußert.
Dem Auslegungsbeschluss vom 05.03.2014 habe die Gemeinde Riehen die Stellungnahme der Stadt Lörrach zu ihren Anmerkungen vom 05.02.2014 entnehmen können. Dort sei ausgeführt worden, mit dem geplanten Wohnturm gehe eine unvermeidbare optische Veränderung des Landschaftsbildes einher.
Das sei die Konsequenz, wenn an der südlichen Ortseinfahrt von Lörrach ein weithin sicht- und wahrnehmbarer Akzent gesetzt werden solle.

Der Standort des geplanten Hochhauses am Rand des Landschaftsparks Wiese stehe im Konflikt zu den sensiblen Landschafts- und Naturqualitäten. Deshalb gebe es in der Riehener Bevölkerung nach wie vor Vorbehalte gegenüber dem Projekt: Dem intakten Landschaftsbild werde eine höhere Bedeutung beigemessen als der städtebaulichen Akzentuierung der Randgebiete des Wiesenraums.
Mit der laufenden Zonenplanrevision der Gemeinde Riehen werde diese Güterabwägung zugunsten sensibler Landschaftsqualitäten gestärkt.
Es wird gebeten, diesen Standpunkt in die Erwägungen *(Abwägung des Gemeinderats)* einzubeziehen.

Stellungnahme:
Wesentliche Argumente für und wider den geplanten Wohnturm sind bereits in der Stellungnahme der Gemeinde Riehen genannt.
In der Begründung des Bebauungsplans ist bereits ausgeführt, dass der geplante Wohnturm auf die völlig neue südliche Ortseinfahrt von Lörrach an der „Zollfreien Straße“ reagiert. Er wird nicht unvermittelt oder grundlos in den Landschaftsraum Wiese hineingestellt, sondern ist ein baulich gestaltetes Element in einem ohnehin stark veränderten städtebaulichen Kontext.
Der Wohnturm ist dem unmittelbar westlich angrenzenden Verkehrsraum und zugehörigen technischen Einrichtungen mit einer Breite von ca. 33 m zugeordnet; erst danach beginnt der wahrnehmbare Grünbereich.
Zur Riehener Gemarkungsgrenze und den dort beginnenden großen zusammenhängenden Grünflächen hält der Wohnturm einen Abstand von mindestens 130 m; die Abstandsfläche ist überwiegend mit zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut.
Es wird vorgeschlagen, in der Abwägung dem geplanten städtebaulichen und baulichen Akzent den Vorrang zu geben.

4.7. terranets bw GmbH, Stuttgart (15.05.2014)

Entsprechend der beigefügten Planunterlagen verlaufe durch den südöstlichen Teil des Bebauungsplans eine überregionale Gasleitung (Rheintalsüdleitung 2 DN 300 MOP 64 bar) sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.

Die Gashochdruckleitung und die Kabel seien gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebs und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von 6,0 m Breite (je 3,0 beidseits der Rohrachse) verlegt.

Im Schutzstreifen dürften für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge oder sonstige Anbauten dürften nicht in den Schutzstreifen hineinragen.

Darüber hinaus dürften auch keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasfernleitung und der Kabel beeinträchtigen oder gefährden.

So seien unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Schutzstreifenbereich unzulässig.

Vor diesem Hintergrund könne dem Bebauungsplan „Leibnizweg" nur zugestimmt werden, wenn diese Vorgaben sowie die beigefügten Anlagen und technischen Bedingungen der terranets bw GmbH im Rahmen der Gesamtplanung beachtet und eingehalten würden.

Hierzu sei es notwendig, in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Einhaltung dieser Sicherheitsbestimmungen hinzuweisen. Im zeichnerischen Teil sei der Verlauf der Gasfernleitungsanlagen gemäß der Planzeichenverordnung einschließlich des Schutzstreifens darzustellen und als von der Bebauung absolut freizuhaltende Fläche auszuweisen.

Bezüglich der geplanten unterirdischen Fläche für Abwasserbeseitigung werde im Aufgrabungsfall in Anlagennähe der terranets bw ein Standsicherheitsnachweis benötigt. Der von terranets bw geforderte Arbeitsraum für Wartungs- und Reparaturarbeiten an der Gashochdruckleitung betrage 1,00 m links und rechts und 0,80 m unter der Leitung. Diese Vorgaben seien bei der Erstellung des Nachweises zu berücksichtigen.

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planungen oder eventuellen Bodenerkundungen Näherungen im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckanlagen ergeben, wird um rechtzeitige Kenntnis gebeten.

Vor der Durchführung von Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Gashochdruckanlagen haben könnten, sei die terranets bw GmbH, Betriebsanlage Süd/Weier, Dorfstraße 200, 77656 Offenburg, Tel. 0781/9561-0 und Telefax 0781/9561-2209

zu verständigen, damit die notwendigen Sicherheitsabstände abgestimmt werden könnten.

Maßgeblich für die exakte Lage der Anlagen sei grundsätzlich deren Ausweisung durch das Betriebspersonal, weil die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen nicht unbedingt den genauen Leitungsverlauf wiedergeben würden. Es wird gebeten, die Unterlagen entsprechend der Stellungnahme zu ergänzen, sowie der Bitte um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.

Stellungnahme:
Die Ausführungen der terranets bw GmbH wurden, soweit planungsrechtlich relevant, bereits i.d.F. der Offenlegung nachrichtlich in die Begründung und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.
Von einzelnen Versorgungsträgern formulierte „einzuhaltende Auflagen und Bedingungen" sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Die Hinweise der terranets bw GmbH wurden jedoch an die Baurechtsbehörde und an den Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Lörrach weitergeleitet, in dessen Zuständigkeit die Errichtung der im Bebauungsplan gesicherten Abwasserbeseitigungsanlage fällt.
Ein Standsicherheitsnachweis für neue Gebäude und bauliche Anlagen – also auch für die nach dem Bebauungsplan zulässige unterirdische Abwasserbeseitigungsanlage – wird von den zuständigen Baurechtsbehörden regelmäßig im Baugenehmigungsverfahren gefordert.

Die Benachrichtigung über den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und das abschließende Ergebnis der Abwägung erfolgt routinemäßig durch den FB Stadtplanung und Baurecht.

5. Änderungen am Plan

Im Plan wurde unter Ziffer 1.3 für den Wohnturm ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) festgesetzt. Die hiermit einhergehende Reduktion der Abstandsfläche von 0,4 x h auf 0,25 x h dient der Umsetzbarkeit der städtebaulich vorgesehenen Form. Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maß sind gesichert, Belange des Brandschutzes stehen der Änderung nicht entgegen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
Eine erneute Offenlage der Planung ist nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die beiden betroffenen Grundstückseigentümer (Städtische Wohnbaugesellschaft mbH sowie die Baugenossenschaft Familienheim Lörrach eG) der Änderung der Planung durch schriftliche Stellungnahme ausdrücklich zugestimmt haben.

Walther Schwenzer
Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht