

## STADT LÖRRACH

**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13A (1) BAUGB  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„LEIBNIZWEG“**

**BEGRÜNDUNG**

---

Inhalt	Seite
<b>1 ALLGEMEINES</b> .....	2
1.1 Anlass / Städtebauliche Zielsetzung.....	2
1.2 Verfahrensablauf.....	2
1.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan.....	3
1.4 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	3
1.5 Von der Änderungsplanung betroffene Bebauungspläne.....	3
1.6 Planrealisierung und Auswirkungen.....	3
<b>2 PLANINHALT</b> .....	4
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.3 Bauweise, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen.....	7
2.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandstiefen.....	7
2.5 Vorkehrungen zum Schallschutz.....	7
2.6 Abwägung zum Umweltschutz, zugeordnete Maßnahmen.....	8
2.7 Verkehrserschließung.....	11
2.8 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur.....	12
2.9 Flächen mit Umweltbelastungen.....	13
2.10 Örtliche Bauvorschriften.....	13
<b>3 MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG</b> .....	13
<b>4 KOSTEN DER STADT LÖRRACH</b> .....	13
<b>5 STÄDTEBAULICHE DATEN</b> .....	14
<b>6 UMWELTPRÜFUNG</b> .....	14

## ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass / Städtebauliche Zielsetzung

Anlass für das Planverfahren ist der geplante Neubau eines Wohngebäudes zwischen Leibnizweg und Hammerstraße mit zugehörigen Parkieranlagen auf einem bisher bereits genutzten Grundstücksbereich.

Das Gebäude reagiert auf die neue südliche Ortseinfahrt von Lörrach an der „Zollfreien Straße“, die zwischen Weil am Rhein und Lörrach über Schweizer Staatsgebiet führt, und bildet einen weithin sicht- und wahrnehmbaren städtebaulichen Akzent.

Es handelt sich um ein klassisches Projekt der städtebaulichen Nachverdichtung. Auf einem bisher nur durch ein Garagengebäude genutzten Teil des Grundstücks Flurstück Nr. 5715/2 sollen zusätzliche Wohnungen in Form eines Wohnhochhauses mit den zugehörigen privaten Stellplätzen bzw. Garagen entstehen; es entsteht kein Aufwand für den Ausbau der öffentlichen Infrastruktur.

Aus diesen Gründen werden Alternativ-Standorte im hier vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren „Leibnizweg“ nicht untersucht. Dies auch, weil der Vorhabenträger deutlich gemacht hat, dass er das Projekt nur an diesem Standort auf dem eigenen Grundstück oder gar nicht realisieren kann.

Nach dem Geotechnischen Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, vom 07.03.2014 ist eine Realisierbarkeit des geplanten Wohnturms gewährleistet.

Für das bestehende sechsgeschossige Wohngebäude Leibnizweg 4 eröffnet der vorliegende Bebauungsplan die Möglichkeit zur Aufstockung um ein Vollgeschoss und ein zusätzliches oberstes Geschoss als Attikageschoss. Das entspricht der Geschosshöhe und Höhenentwicklung der drei ursprünglich baugleichen, weiter östlich angrenzenden Gebäude (Leibnizweg 1 -3). Damit kann eine einheitliche Gestaltung der Gebäudegruppe wiederhergestellt werden.

Die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 005/04 „Südlich Dammstr. – Teil A“, enthaltene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz, Bolzplatz und Parkanlage wird mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan an den Verlauf der „Zollfreien Straße“ im Zuge der Bundesstraße B 317 und den östlich angelagerten Wiesental-Radweg angeglichen. Ihre ursprüngliche Zweckbestimmung bleibt unverändert, lediglich der seinerzeit festgesetzte Standort eines Zollgebäudes unmittelbar an der Landesgrenze entfällt. Sollte eine derartige Einrichtung mitten in Europa jemals wieder erforderlich werden, könnte die baurechtliche Zulässigkeit ggf. auch auf andere Weise geregelt werden.

Auf Basis des Entwurfs, Stand 04.11.2013, hatte der Gemeinderat am 19.12.2013 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB und der Örtlichen Bauvorschriften „Leibnizweg“ beschlossen, dem Vorentwurf für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und beschlossen, der Öffentlichkeit und den berührten Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die in diesen frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen waren in den folgenden, modifizierten Planentwurf eingegangen, dem der Gemeinderat am 01.04.2014 zugestimmt hatte, und der anschließend gem. § 3 (2) BauGB offengelegt wurde. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Da die Voraussetzungen vorliegen, wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Auswirkungen auf die Umwelt werden in Kapitel 2.5 behandelt.

## 1.2 Verfahrensablauf

19.12.2013	Aufstellungsbeschluss
19.12.2013	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
07.01.2014 bis 07.02.2014	Durchführung der o.g. Beteiligungsverfahren gem. § 3(1) u. § 4(1) BauGB
01.04.2014	Beschluss zur Durchführung der Offenlage sowie zur Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
14.04.2014 bis 23.05.2014	Durchführung der o.g. Beteiligungsverfahren gem. § 3(2) u. § 4(2) BauGB
24.07.2014	Satzungsbeschluss

## 1.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (**FNP**) des Gemeindeverwaltungsverbandes Lörrach - Inzlingen, Stand: 25.11.2011, ist der maßgebliche Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche, als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und eine Teilfläche als Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

Ein Auszug aus dem FNP M 1 : 5.000 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Leibnizweg“ entspricht dem rechtswirksamen FNP.

## 1.4 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am künftigen südlichen Ortseingang von Lörrach unmittelbar an der „Zollfreien Straße“ zwischen Weil am Rhein und Lörrach, die in diesem Abschnitt entlang des östlichen Wiese-Ufers verläuft.

Die „Zollfreie“ und ihre Verknüpfung mit der bestehenden „Hammerstraße“ sind zum besseren Verständnis des städtebaulichen Kontextes nachrichtlich dargestellt.

Weitere planfestgestellte Erschließungsanlagen - die 3 m hohe Lärmschutzwand östlich der „Zollfreien“, der zur Stichstraße mit Wendehammer umgebaute Leibnizweg und der neue Verbindungsweg zwischen Leibnizweg und Hammerstraße - und das bestehende RÜB (Regenüberlaufbecken) wurden aus den gleichen Gründen nachrichtlich in den Bebauungsplan „Leibnizweg“ übernommen.

Die Abgrenzung des eigentlichen Plangebiets ist dem Planteil des Bebauungsplans M 1 : 500 zu entnehmen.

## 1.5 Von der Änderungsplanung betroffene Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der Satzung "Leibnizweg" wird je eine Teilfläche der Bebauungspläne

- Nr. 005/04 „Südlich Dammstr. – Teil A“, in Kraft getreten am 05.04.1984, und
- Nr. 005/05 „Südlich Dammstr. – Teil B“, nach letzter Änderung in Kraft getreten am 03.08.1985,

überlagert und außer Kraft gesetzt.

## 1.6 Planrealisierung und Auswirkungen

Die derzeitige bauliche Situation im unmittelbaren Anschluss an die Zollfreie Straße bzw. am westlichen Ende des Leibnizwegs soll neu strukturiert werden. Geplant ist der Neubau eines Wohnhochhauses mit sechzehn Wohngeschossen und einem zusätzlichen Attikageschoss als weithin sichtbare Markierung der neuen südlichen Stadtfahrt.

Hierzu werden der Rückbau eines bestehenden Parkdecks sowie der Bau 28 zusätzlicher Stellplätze in einem neuen zweigeschossigen, überdachten und begrünten Parkdeck erforderlich. Da eines der Parkierungsgeschosse als Tiefgarage errichtet werden soll, tritt das Parkdeck nur eingeschossig in Erscheinung.

Den bestehenden Wohnungen in den Gebäuden Leibnizweg 5 und 6 bleiben wie bisher insgesamt 36 Stellplätze zugeordnet, jedoch nun in überdachten und begrünten Parkdecks, mit Ausnahme weniger ebenerdiger Plätze.

Diese bestehende Wohnanlage soll grundlegend saniert und modernisiert werden; in diesem Zuge sollen auf dem heute achtgeschossigen Wohngebäude auf Flurstück Nr. 5715/2 zwei zusätzliche Vollgeschosse mit zwei neuen Wohnungen aufgesetzt werden.

Für das bestehende sechsgeschossige Wohngebäude Leibnizweg 4 eröffnet der vorliegende Bebauungsplan die Möglichkeit zur Aufstockung um ein Vollgeschoss und ein zusätzliches oberstes Geschoss als Attikageschoss. Das entspricht der Geschosshöhe und der Höhenentwicklung der drei ursprünglich baugleichen, weiter östlich angrenzenden Gebäude (Leibnizweg 1 -3). Auch für dieses Gebäude wurde eine Fläche zur Unterbringung des ggf. zusätzlichen Stellplatzbedarfs in einem zweigeschossigen Parkdeck (UG und ebenerdiges Geschoss) vorgesehen.

Die Öffentliche Grünfläche zwischen Hammerstraße und Landesgrenze soll mit geändertem Zuschnitt (an der Westseite, gegen die „Zollfreie“) unter Beteiligung der Quartiersbewohner neu gestaltet und aufgewertet werden.

## **2. PLANINHALT**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das WA wird gemäß § 1(5) i. V. m. § 1 (6) und § 1 (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Tankstellen sind wegen des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens – gerade in den Morgen- und Abendstunden – und wegen des Gefährdungspotentials innerhalb der dicht bebauten Ortslage ausgeschlossen; die Versorgung von Lörrach ist bereits mit bestehenden Einrichtungen sichergestellt. Tankstellen werden daher nicht zugelassen.

Auch Schank- und Speisewirtschaften i.S.v. § 4 (2) BauNVO führen erfahrungsgemäß vor allem in den Abendstunden zu einem starken und störenden Verkehrsaufkommen sowie zu städtebaulich nicht erwünschten Immissionen aus dem eigentlichen Gaststättenbetrieb. Sie werden daher nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe werden innerhalb dieses durch Geschossbauten geprägten Quartiers wegen des überproportionalen Flächenbedarfs ausgeschlossen und sind daher auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) und (2) BauNVO können im WA ausnahmsweise auch dort zugelassen werden, wo sie im Planteil M 1 : 500 nicht dargestellt sind.

Im Planteil M 1 : 500 festgesetzt sind außerdem die öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB inkl. der zugehörigen Verkehrsgrünflächen und die privaten Parkierungsflächen (Stellplätze und Garagen) mit ihren Zufahrten.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
- die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen,
- die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert sowie
- maximal zulässige Gebäudehöhen (Gh).

Bei der im Planteil festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist folgendes zu beachten:

Nach § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die im Planteil definierte GRZ gilt insofern als absolute Obergrenze im Sinne von § 17 BauNVO für Gebäude und die o.g. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und baulichen Anlagen.

Die ergänzend festgesetzten, durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen und Stellplätze sind jedoch zu beachten.

Für die in den Planteil nachrichtlich übernommene Lärmschutzwand mit 3 m Höhe wird zur besseren Lesbarkeit des Plans auf die Ausweisung eines Baufensters verzichtet.

Die LSW ist durch das Planfeststellungsverfahren für die „Zollfreie Straße“ planungsrechtlich gesichert und wurde zwischenzeitlich bereits erstellt.

Die festgesetzte GRZ überschreitet im westlichen Teil des Plangebiets die vorgegebene Obergrenze nach § 17 (1) in Verbindung mit § 19 (4) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ( $0,4 + 50\% = 0,6$ ).

Auch die sich aus der überbaubaren Fläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse rechnerisch ergebende, jedoch nicht festgesetzte Geschossflächenzahl überschreitet auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebiets die Obergrenze des § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ( $GFZ = \max. 1,2$ ).

Die Überschreitung der GRZ und der GFZ ist wesentlich bedingt durch die städtebauliche Zielvorstellung, an der neuen, direkten Verbindungsstraße zwischen den Städten Lörrach und Weil am Rhein als Teilen eines gemeinsamen Oberzentrums den neuen südlichen Stadteingang von Lörrach durch den geplanten Turm städtebaulich und baulich zu akzentuieren und aufzuwerten. Bisher gab es an dieser Stelle nur eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen den beiden Städten und entlang der Wiese bis nach Basel, die natürlich beibehalten wird.

Der geplante Turm akzentuiert künftig auch den Zugang zur Stadt Lörrach für die Nutzer der Regio-S-Bahn, die aus Richtung Weil aus dem Bahntunnel kommend die Wiese überqueren.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan „Leibnizweg auch dazu, im Sinne des Landesentwicklungsplans (LEP), Plansatz 3.1.9 die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten:

*„Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“*

Im Sinne dieses Nachhaltigkeitsprinzips können mit dem vorliegenden Plan zwei sich ergänzende Zielvorstellungen miteinander verbunden werden.

Die städtebauliche Dominante wird daher wegen der beabsichtigten Wirkung am neuen Stadteingang Süd und im bestehenden baulichen Kontext im unmittelbaren Umfeld der neuen Straße realisiert. Eine Inanspruchnahme von Flächen im geplanten „Landschaftspark Wiese II“ oder der öffentlichen Grünfläche zwischen Hammerstraße und der Landesgrenze ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund wird in Kauf genommen, dass – vergleichbar mit den im innerstädtischen Kontext von Lörrach regelmäßig anzutreffenden Dichtewerten der historischen Blockrandbebauung – eine punktuelle Überschreitung der Höchstwerte der GRZ und der GFZ eintritt.

Die Überschreitungen werden ausgeglichen durch:

- die im Bebauungsplan festgesetzte extensive Dachbegrünung der Garagengebäude,
- die im Bebauungsplan festgesetzte, zu begrünende Fläche des bestehenden unterirdischen Regenüberlauf-Beckens westlich des geplanten Wohnturms,
- die im Bebauungsplan festgesetzte Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB (Kinderspielplatz, Bolzplatz und Parkanlage) zwischen der Hammerstraße und der Landesgrenze und
- die Nachbarschaft und fußläufige Erreichbarkeit der Naherholungsanlagen im Uferbereich der Wiese und des großen Naherholungsbereichs und Landschaftsschutzgebiets „Tüllinger Berg“ westlich der Wiese.

Besonders ins Gewicht fällt, dass die Aufstockungen und der Neubau auf bereits weitgehend überbauten und versiegelten Grundstücksbereichen realisiert werden können; neues Bauland wird nicht in Anspruch genommen.

Die neuen und die bestehenden Wohnungen liegen in fußläufiger Entfernung zur Regio-S-Bahn-Haltestelle „Dammstraße“ und zur Endstation der Schweizer Tramlinie 6 nach Basel.

Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Auf die Bedürfnisse des Verkehrs haben die erhöhte GRZ/ GFZ einen positiven (bessere Auslastung des ÖPNV) bzw. keinen relevanten Einfluss.

Bei der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist berücksichtigt, dass die Sockelgeschosse der bestehenden und des geplanten Gebäudes jeweils zwar nicht Wohnzwecken dienen, aber nach den landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Die Sockelgeschosse treten nur gegen den Leibnizweg in vollem Umfang in Erscheinung; an der Südseite, gegen die Hammerstraße, ist den bestehenden Gebäuden aufgefülltes, begrüntes Gelände vorgelagert, das das unterste Vollgeschoss verdeckt.

In dieses Gelände soll das überdachte und begrünzte Parkdeck südlich der Gebäude Leibnizweg 5, 6 und 7 eingebettet werden, das gegen die Hammerstraße nur eingeschossig in Erscheinung tritt, weil das untere Geschoss als Tiefgarage geplant ist.

Gemäß § 21a (1) BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit VII + Attika bzw. XVII + Attika bedeutet, dass aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe jeweils noch ein oberstes Geschoss errichtet werden kann, das jedoch kein Vollgeschoss im Sinne der LBO sein darf. Die in der Stadtplanung eingeführte Bezeichnung „Attikageschoss“ wird

verwendet, weil wegen der festgesetzten Flachdächer keine klassischen Dachgeschosse unter geneigten Dächern ausgebildet werden können.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Gh) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag im Planteil. Sie beziehen sich auf die zugeordneten Höhenkoten (Höhe des Leibnizweges vor dem jeweiligen Zugangsbereich der Gebäude) in m ü. NN.

Der Fachbereich Vermessung der Stadt Lörrach verwendet das Höhenbezugssystem DHHN (NN-Höhen) mit dem Gebrauchshöhenstatus 130 als „Städtische Höhen“ (seit 1971 keine Neuberechnungen). Externe Anwender wie z.B. Vermessungsbüros erhalten die Höhenpunkte der „Städtischen Höhen“ für Bestandsaufnahmen oder Bauabsteckungen auf Anfrage vom FB Vermessung der Stadt Lörrach.

Für untergeordnete technische Aufbauten und Treppenaustritte zum Unterhalt von Dachbegrünungen und ggf. Photovoltaikanlagen können Ausnahmen erteilt werden.

### **2.3 Bauweise / Garagen und Stellplätze / Nebenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind nicht nur für PKW, sondern auch in ausreichender Zahl für Fahrräder herzustellen. Sie sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den im Planteil hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Nebengebäude und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur zulässig innerhalb der Baufenster und der o.g. Flächen für Garagen und Stellplätze. Außerhalb der Baufenster können sie nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit aufgehenden Bauteilen ist zu öffentlichen Erschließungsflächen ein Abstand vom mindestens 1,0 m einzuhalten, soweit die im Planteil festgesetzten Baugrenzen im Einzelfall nicht geringere Abstände zulassen.

### **2.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen**

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Soweit sich bei der Ausschöpfung der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, der festgesetzten überbaubaren Flächen, der als Höchstwert zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen im Baufenster des mit 17 Geschossen festgesetzten Hochhauses geringere als die nach § 5 LBO vorgesehenen Abstandsflächen ergeben, ist dies aus städtebaulichen Gründen gewollt.

Insoweit werden im Sinne des § 6 LBO entsprechend geringere Abstandsflächen oder deren Überdeckung bis zu einem Maß von mindestens 0,25 x Wandhöhe zugelassen, die eine Realisierung des geplanten Wohnturms im Rahmen der o.g. Festsetzungen möglich machen, soweit eine Beleuchtung mit Tageslicht und eine Belüftung in ausreichendem Maß gewährleistet bleiben und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

### **2.5 Vorkehrungen zum Schallschutz**

Die im Planteil des Bebauungsplans dargestellten, bereits erstellten Lärmschutzwände mit 2,0 m bzw. 3,0 m Höhe östlich entlang der „Zollfreien Straße“ waren bereits Gegenstand und Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens für diese Straße; sie wurden insoweit nur nachrichtlich übernommen.

Unter Berücksichtigung des abschirmenden Effekts dieser Lärmschutzwände wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen des Bahn- und des Straßenverkehrs für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Leibnizweg“ untersucht.

Auf die Lärmprognose des Büros für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen, vom 28.10.2013 wird verwiesen, sie ist dem textlichen Teil des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

Danach ergeben sich Beeinträchtigungen weniger durch den Bahnverkehr, sondern primär durch den Verkehr auf der „Zollfreien Straße“.

Der Gutachter schlägt zum Schutz vor den i. S. des BImSchG schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen vor. Diese Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

Bei Sanierung, Aufstockung oder erstmaliger Herstellung von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Personen dienen, sind die in der Lärmprognose in den Tabellen 6 bis 8 (S. 8 bis 10) für den Straßenverkehr geschossweise zugeordneten baulichen Maßnahmen der maßgeblichen Lärmpegelbereiche (LPB) durchzuführen. Die maßgeblichen Gebäudeseiten (Aufpunkte) sind der Abbildung 1 – Übersichtsplan, S. III des Gutachtens zu entnehmen, die den einzelnen Lärmpegelbereichen zugeordneten Maßnahmen in den Tabellen 9 und 10 (S. 11 u.12) zusammengestellt.

Die in der Tabelle 7 angegebenen Maßnahmen des Lärmpegelbereichs I an der Ostseite des geplanten Turmgebäudes (Aufpunkt 4) werden durch höherwertige Maßnahmen des Lärmpegelbereichs II ersetzt, die dem aktuellen Stand der Bautechnik entsprechen, also keinen Mehraufwand und keine Mehrkosten bewirken.

Insgesamt werden Maßnahmen der Lärmpegelbereiche II bis V erforderlich.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat im Bebauungsplanverfahren darauf hingewiesen dass die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen für Neubauten und Aufstockungsmaßnahmen im Umfeld der „Zollfreien“, die nach dem Planfeststellungsbeschluss zulässig wurden und werden, von den jeweiligen Vorhabenträgern durchzuführen sind.

Bestehende Gebäude behalten nach wie vor einen Anspruch auf Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen durch den Träger der Straßenbaulast, soweit dies im Planfeststellungsverfahren für die „Zollfreie“ so geregelt wurde.

## **2.6 Abwägung zum Umweltschutz, zugeordnete Maßnahmen**

Der Bebauungsplan „Leibnizweg“ wird entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats Lörrach vom 19.12.2013 gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1 BauGB liegen vor: Es handelt sich um eine klassische Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Der dort genannte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche wird mit den hier vorliegenden ca. 3.000 m<sup>2</sup> weit unterschritten.

Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Ein Umweltbericht wurde daher gemäß § 13 (3) BauGB nicht vorgelegt, es wurde auch von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10(4) BauGB.

Dennoch werden die ökologischen Belange in die Abwägung eingestellt.

Hierzu dienen in erster Linie drei Fachgutachten, nämlich

- das lufthygienische Gutachten der Wacker Ingenieure, Birkenfeld, vom 20.03.2014,

- die Artenschutzrechtliche Potenzialbewertung der OEKO-LOG Freilandforschung, Trippstadt/Pfalz vom 17.07. 2013, mit Ergänzung vom 03.09.2013, und
- die ergänzende gutachterliche Stellungnahme der Vogelwarte Sempach vom 27.09.2013.

Die Vogelwarte Sempach ist eine der wichtigsten Institutionen, wenn nicht die europäische Institution schlechthin für die Themen Avifauna und Vogelschutz. Sie hat 2012 auch das Standardwerk „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ herausgegeben, an dem der Gutachter der o.g. ergänzenden Stellungnahme vom 27.09.2013, Hans Schmid, als Autor mitgewirkt hat.

Auf dieses Standardwerk hatte sich auch die OEKO-LOG Freilandforschung in der o.g. „Artenschutzrechtlichen Potenzialbewertung“ bezogen. Insofern sind zum Aspekt „Vogelschutz“ die Aussagen der Vogelwarte Sempach maßgeblich.

Die beiden letztgenannten Gutachten sind eigenständige Teile der Begründung; die maßgeblichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingegangen.

Das lufthygienische Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt; ein weitergehender Handlungsbedarf ergab sich daraus nicht.

Danach ermittelt sich die Eingriffssituation i. S. v. § 1a BauGB wie folgt:

**Ausgangspunkt ist die vorgefundene Situation:**

Im Plangebiet liegen weder Biotopflächen i.S.v. § 32 BNatSchG, noch handelt es sich um anderweitig unter Schutz stehende oder ökologisch hochwertige Bereiche, wie etwa FFH- Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Die bestehenden öffentlichen Erschließungsflächen (Straßenflächen und angelagerte Fuß- und Radwege) bleiben unberührt. Umbau- und Ergänzungsmaßnahmen (Rückbau des Leibnizweges und Ausbildung eines neuen Wendeplatzes, neue Verbindung zwischen Leibnizweg und Hammerstraße, Errichtung einer Lärmschutzwand, Umbau der Einmündung Hammerstraße) wurden nur nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie waren bereits Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens für die „Zollfreie“ und sind hier nicht mehr zu betrachten.

Das Allgemeine Wohngebiet zwischen Leibnizweg und Hammerstraße ist geprägt durch größere Geschosswohnungsbauten und Garagenkomplexe aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts auf stark versiegelten Grundstücken.

Die zur ergänzenden Überbauung und zugehörigen privaten Erschließung vorgesehenen Bereiche sind derzeit bereits etwa hälftig versiegelt, und hälftig extensiv als Grünland genutzt; für die Realisierung des neuen Gebäudes im westlichen Baufenster des WA muss ein bestehendes zweigeschossiges Garagengebäude abgerissen werden.

Die öffentliche Grünfläche zwischen der Hammerstraße und der Landesgrenze mit dem in Rudimenten noch bestehenden Kinderspielplatz und dem ehemaligen Bolzplatz wurde durch die Baumaßnahmen an der „Zollfreien“ verkleinert und u. a. durch die Baustelleneinrichtung und durch den Baustellenverkehr stark in Mitleidenschaft gezogen. Auf der Grundlage des Bebauungsplans soll sie neu gestaltet und hierbei auch ökologisch aufgewertet werden.

Ermittelt wurden die mit dem neuen Bebauungsplan zusätzlich zulässigen Eingriffe in die vorhandene Vegetation und in das Bodengefüge; also nur, soweit sie den Umfang dessen überschreiten, was der bisher noch rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich Dammstr. – Teil B“ bereits zulässt.

Unberücksichtigt blieben auch alle Veränderungen, deren Zulässigkeit durch das Planfeststellungsverfahren für die „Zollfreie Straße“ bereits rechtlich geregelt war; das betrifft den gesamten Bereich westlich und nördlich des Grundstücks Flurstück Nr. 5715/2.

Die **Eingriffsbilanz** stellt sich unter diesen Aspekten wie folgt dar:

### Bodenversiegelung/Wasserhaushalt

Grundstück Flurstück Nr.	5715/2	5715/3	<b>Gesamtes WA</b>
Grundstücksfläche	2.254 m <sup>2</sup>	1.389 m <sup>2</sup>	3.643 m <sup>2</sup>
Eingriffsfläche bisher GRZ 0,6 (0,4 + 50 %)	1.353 m <sup>2</sup>	834 m <sup>2</sup>	2.187 m <sup>2</sup>
Eingriffsfläche neu GRZ 0,9 bzw. 0,8	2.021 m <sup>2</sup>	1.112 m <sup>2</sup>	3.133 m <sup>2</sup>
<b>Zusätzliche Eingriffsfläche</b>	<b>668 m<sup>2</sup></b>	<b>278 m<sup>2</sup></b>	<b>946 m<sup>2</sup></b>

Die mit der Überbauung durch zusätzliche Garagengebäude und bauliche Nebenanlagen verbundenen Eingriffe in den Boden sind zum großen Teil irreversibel und können nur teilweise durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Dachbegrünung, Begrünung von Freiflächen) ausgeglichen werden.

Die zusätzlichen Eingriffe in das Grundwasser sind nur gering; auch die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelungsflächen auf die Grundwasser-Neubildungsrate werden durch die festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe teilweise kompensiert.

### Flora/Fauna

Der im Allgemeinen Wohngebiet mit einem zusätzlichen Baufenster versehene Bereich ist bereits zur Hälfte mit einem zweigeschossigen Parkdeck überbaut. Bei der anderen Hälfte handelt es sich um extensiv genutzte Rasenflächen, die jederzeit als Gartenland umgegraben werden könnten. Schützenswerte Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

Die öffentliche Grünfläche zwischen der Hammerstraße und der Landesgrenze mit dem bestehenden Kinderspielplatz wurde durch die Baumaßnahmen an der „Zollfreien“ verkleinert und u.a. durch die Baustelleneinrichtung stark in Mitleidenschaft gezogen. Sie soll entsprechend der festgesetzten Zweckbestimmung (Kinderspielplatz, PAKANLAGE, Bolzplatz) neu gestaltet und auch ökologisch aufgewertet werden; anstelle eines Bolzplatzes können ggf. auch andere Spiel- und Sportanlagen untergebracht werden.

Wegen der Lage des Plangebiets unmittelbar an der (künftig stark befahrenen) Hauptverkehrsachse der Wiesentalstraße und der Hammerstraße, sowie nach dem Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass keine schützenswerten Tierpopulationen betroffen sind.

### Klimatische Auswirkungen

Aus den o.g. Gründen können auch potentielle klimatische Auswirkungen vernachlässigt werden; es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufstockungen der bestehenden bzw. das schmale zusätzliche Gebäude lufthygienische Austauschprozesse innerhalb der Ortslage behindern oder unzumutbare Immissionssituationen schaffen.

Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Leibnizweg“ gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB zu erwarten sind, gelten jedoch im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### Ein Ausgleichsbedarf besteht daher nicht.

Gleichwohl werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. zur Kompensation der Eingriffe festgesetzt. Die Eingriffe sollen, auch zur

harmonischen Einbindung der Bebauung in die bestehenden Strukturen, minimiert werden:

- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen,
- Festsetzung von Pflanzgeboten am geplanten Parkdeck,
- Begrünung der Fläche über dem (unterirdischen) Regenüberlaufbecken, soweit es sich nicht um Verkehrsflächen handelt,
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen,
- Wiederverwendung von Oberboden.

Ausdrücklich verwiesen wird auf die Pflanzempfehlungen in der Anlage zu den Textlichen Festsetzungen. Darin sind Vorschläge zur Dachbegrünung, zur Begrünung des RÜB und zur Anpflanzung geeigneter Gehölze an den künftigen Garagengebäuden entlang der Hammerstraße enthalten.

Hecken aus Koniferen sind wegen der negativen Auswirkungen, auch auf die Nachbargrundstücke, ausgeschlossen (Verschattung, Versauerung des Bodens, Nadelwurf).

## 2.7 Verkehrserschließung

Die „Zollfreie Straße“ im Zuge der B 317 ist innerhalb des Plangebiets weitgehend hergestellt. Dadurch ergibt sich eine stark veränderte Erschließungssituation.

Die „Zollfreie“ verbindet die Städte (und Teile des gemeinsamen Oberzentrums) Lörrach und Weil am Rhein erstmalig auf direktem Wege über Schweizer Staatsgebiet, das sich südlich des Plangebiets bis auf den Tüllinger Berg hinaufzieht.

Im weiteren Verlauf führt sie als (überwiegend bereits bestehende) Wiesentalstraße am östlichen Ufer der „Wiese“ entlang in das mittlere Wiesental.

Der hier maßgebliche Abschnitt der „Zollfreien“ war bereits seit längerem planfestgestellt. Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens waren auch aktive Lärmschutzmaßnahmen und die Neuansbindung der Hammerstraße; der ursprüngliche Anschluss des Leibnizweges an die Wiesentalstraße wurde aufgehoben.

Die planfestgestellten neuen bzw. geänderten Verkehrsanlagen wurden nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, weil ihre Darstellung zum besseren Verständnis der Gesamtsituation unumgänglich ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Leibnizweg“ wird nun primär über die Hammerstraße erschlossen, die jeweils für Links- und Rechtsabbieger von der „Zollfreien“ und aus der Basler Straße erreicht werden kann.

Um die Hammerstraße für den Durchgangsverkehr unattraktiv zu machen, ist der Anschluss an die „Zollfreie“ nur für Rechtsabbieger möglich; eine Ausfahrt auf die Basler Straße gibt es nicht – wie bereits bisher.

Der Leibnizweg bindet auf Höhe des Gewerbekanal (östlich außerhalb des Plangebiets) an die Hammerstraße an. Er wird am westlichen Ende mit einem Wendehammer versehen, der auch für dreiaxlige Müllfahrzeuge ausreicht. Vom Wendepunkt führt außerdem eine neue Wegverbindung zur Hammerstraße.

Die Unterbringung des **ruhenden Verkehrs** für Mieter und Eigentümer der bestehenden bzw. geplanten Wohnungen erfolgt ausschließlich innerhalb des im Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets, und zwar überwiegend in überdachten und begrüntem Parkierungsanlagen. Zu berücksichtigen sind nicht nur PKW-Stellplätze, sondern auch Fahrräder und Kinderwagen.

Die Stellplätze und Garagen werden mehrheitlich vom Leibnizweg, zum Teil auch von der Hammerstraße aus angefahren; nicht jedoch im westlichen Abschnitt, der im Plan-

teil des Bebauungsplans ebenso mit einem Zufahrtsverbot belegt ist, wie der Verbindungsweg zwischen der Hammerstraße und dem Leibnizweg.

Mit dem Zufahrtsverbot soll sichergestellt werden, dass Anschlüsse der privaten Verkehrsflächen und Parkieranlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit nur in gut überschaubaren Abschnitten des öffentlichen Straßennetzes hergestellt werden.

Für Fußgänger und Velofahrer wurden straßenbegleitende und grenzüberschreitende Wege beidseitig der „Zollfreien“ und eine neue Verbindung zwischen dem Leibnizweg und der Hammerstraße im Planfeststellungsverfahren gesichert und hergestellt. Die bestehenden Gehwege am Leibnizweg und an der Hammerstraße blieben unberührt.

Innerhalb der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche zwischen Hammerstraße und Landesgrenze werden noch ergänzende Wegbeziehungen für Fußgänger entstehen, u.a. mit Anbindung an die Immanuel-Kant-Straße; die genaue Trassierung bleibt der Objektplanung vorbehalten.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden, die nächsten Haltestellen der Regio-S-Bahn liegen an der Dammstraße (Linie Weil am Rhein - Lörrach – Schopfheim) bzw. etwas weiter nördlich an der Basler Straße (Linie Basel- Lörrach – Zell im Wiesental). Dazu kommen Busverbindungen (Stadtverkehr Lörrach und Verbindungen nach Weil und Basel) und die Tramlinie ab der Schweizer Grenze nach Basel.

## **2.8 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur**

Die Abwasserbeseitigung kann ebenso wie die Wasserversorgung über neue Anschlüsse an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Im Plangebiet besteht bereits eine nachrichtlich übernommene unterirdische Anlage zur Abwasserbeseitigung (Regenüberlaufbecken/RÜB), die z.T. unter öffentlichen Verkehrsflächen liegt und z.T. überdeckt und begrünt ist. Für eine weitere unterirdische Abwasserbeseitigungsanlage ist – wie bereits im rechtskräftigen Vorgänger-Bebauungsplan – eine Vorbehaltsfläche unter der öffentlichen Grünfläche zwischen Hammerstraße und Landesgrenze festgesetzt.

Die Versorgung mit anderen Medien ist ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Netze möglich. Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 5715/4 besteht bereits eine Transformatorenstation des örtlichen Energieversorgers.

Im Grundstück Flurstück Nr. 5692 verlaufen:

- eine überregionale Gashochdruck-Leitung mit zugehörigen, parallel verlegten Telekommunikationskabeln der terranets bw gmbh, Stuttgart. Die Leitungstrasse und der im Planteil dargestellte Schutzstreifen mit beidseits 3,0 m Breite sind von jeder Bebauung freizuhalten; auf die entsprechenden Hinweise in den Textlichen Festsetzungen wird verwiesen.
- ein Erdkabel des Wieseverbandes, das ebenfalls nicht überbaut werden darf.

Für beide Leitungstrassen wurden im Planteil Flächen für Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr.21 BauGB festgesetzt; zum Schutz der Gashochdruckleitung wurden einzelne Festsetzungen nachrichtlich übernommen.

Fußläufig erreichbar sind zwei Kindergärten, die Neumattschule und die Freie Evangelische Schule, Gaststätten und Einkaufsmöglichkeiten beiderseits der Grenze; in etwas größerer Entfernung liegen die vitalen Ortskerne von Stetten (Lörrach) und Riehen (CH).

Westlich und südlich liegen große zusammenhängende Naherholungsgebiete.

## 2.9 Flächen mit Umweltbelastungen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der schwermetallbelasteten Wiesental-Aue. Das bei Abbrucharbeiten und Bodenaushub anfallende Material ist daher fachgerecht zu beproben. Im Einvernehmen mit der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Lörrach ist über den Entsorgungsweg und ggf. über die Möglichkeiten zum Wiedereinbau an geeigneter Stelle zu entscheiden.

## 2.10 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zu maßgeblichen Gestaltungsdetails, u. a. zu Dachformen und Dachausbauten, aber auch der Außenanlagen und der grünordnerischen Maßnahmen, sollen eine harmonische Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild sicherstellen. Das betrifft auch potenzielle Werbeanlagen und die von ihnen ausgehenden Wirkung auf angrenzende Verkehrsflächen und Gebäude.

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind im gesamten Gebiet zu verkabeln. Freileitungen entsprechen weder dem zeitgemäßen Standard noch den gestalterischen Zielvorstellung der Stadt Lörrach für ein städtebaulich exponiertes Projekt.

## 3. MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Eine Umlegung wird nicht erforderlich, weil die Eigentumsverhältnisse aller maßgeblichen Grundstücke im Plangebiet nicht verändert werden. Die Neuabgrenzung der Grundstücke des Bundes und der Stadt Lörrach im Vollzug der Zollfreien Straße ist bereits im Planfeststellungsverfahren geregelt.

## 4. KOSTEN DER STADT LÖRRACH

Die übernahmefähigen Planungskosten für den Bebauungsplan und der Aufwand für die zugeordneten Fachgutachten werden entsprechend der vorliegenden Kostenübernahme- Erklärung von der Städtischen Wohnbaugesellschaft mbH übernommen. Auch für die Realisierung der geplanten bzw. zulässigen privaten Bauvorhaben entstehen der Stadt Lörrach keine Kosten.

Der Bau der Zollfreien Straße (B 317) und der zugeordneten ergänzenden Erschließungsmaßnahmen, inkl. der Lärmschutzwände, wurde vom Regierungspräsidium Freiburg für die Bundesrepublik Deutschland durchgeführt; diese Maßnahmen sind keine Folge des Bebauungsplans, sondern dort lediglich nachrichtlich dargestellt.

Die Planung für die Öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz soll unter der Federführung des Fachbereichs Jugend/Schulen/Sport der Stadt Lörrach und Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers „Neumatt“ und des Sozialen Arbeitskreises (SAK) erarbeitet werden. Auch bei der Realisierung sollen die Bürger eingebunden werden.

Derzeit werden in einer Fragebogenaktion die Bedürfnisse der Quartiersbewohner ermittelt, die Ergebnisse sollen in einer Quartierskonferenz im Dezember 2013 vorgestellt und darauf aufbauend mehrere Projektgruppen gebildet werden.

Mittel für die Planung sollen für das Jahr 2014, und für die Realisierung für 2015 im Haushalt der Stadt Lörrach bereitgestellt werden.

## 5. STÄDTEBAULICHE DATEN

Art der Fläche	Größe	Anteil in Prozent
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>ca. 98,9 Ar</b>	<b>100.0 %</b>
davon:		
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	ca. 36,5 Ar	36,9%
Öffentliche Grünfläche	ca. 37,1 Ar	37,5%
Öffentliche Erschließungsflächen	ca. 22,6 Ar	22,9%
Fläche für die Abwasserbeseitigung (nur soweit nicht unter anderen Flächen liegend)	ca. 2,2 Ar	2,2%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,5 Ar	0,5%

## 6. UMWELTPRÜFUNG

Da die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB vorliegen, wird für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB angewandt.

Beigefügt sind das lufthygienische Gutachten der Wacker Ingenieure, Bielefeld, vom 20.03.2014, die Artenschutzrechtliche Potenzialbewertung der OEKO-LOG Freilandforschung, Trippstadt/Pfalz vom 17.07. 2013 mit Ergänzung vom 03.09.2013, und die ergänzende gutachterliche Stellungnahme der Vogelwarte Sempach vom 27.09 2013.

Lörrach, den 06.11.2013  
ergänzt zum 03.03.2014  
ergänzt zum 02.06.2014