Anlage 4

Stadt Lörrach

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

„POSTAREAL“

Entwurf vom 15.12.2017

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
3 Anhang zum Bebauungsplan
4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
5 Geltungsbereich
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise
D Verfahrensvermerke
E Anhang

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Stadt Lörrach, Gemarkung Lörrach, Bebauungsplan „Postareal“, **Vorprüfung des Einzelfalls** nach § 13 a BauGB, Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz, Garten- und Landschaftsplanung, Todtnauberg, Stand 06.12.2017
- **Verträglichkeitsuntersuchung** für ein Einkaufszentrum auf dem Postareal in der Stadt Lörrach, aktualisierter Berichtsentwurf 2017, Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 22.02.2017
- **Artenschutzrechtliches Gutachten**, Bebauungsplan „Postareal“, Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz, Garten- und Landschaftsplanung, Todtnauberg, Stand 27.04.2017
- B-Plan „Postareal“, **(Untersuchung Fledermäuse)**, Stauss & Turni, Tübingen, 27.04.2017

- Wohn- und Geschäftshaus, Postareal, Lörrach, **Ergebnisbericht Begehung der Baulichkeiten** zur Ermittlung rückbaurelevanter Bausubstanz und geotechnischer Vorbericht, HPC AG Freiburg, 18.01.2017
- **Verkehrs- und Machbarkeitsgutachten** Tiefgaragenverbund Postareal Lörrach, Gruner AG, Basel, 10. Juli 2017
- **Verkehrsgutachten** und verkehrsplanerische Ausarbeitung zum Entwicklungsvorhaben „Postareal“ in der Stadt Lörrach, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen, im September 2011
- Bebauungsplan Postareal, **Schalltechnische Untersuchung**, Erläuterungsbericht, Projekt-Nr. 612-2088, Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, November 2017 (10.11.2017)
- Projekt-Nr. 612-2088, Bebauungsplan „Postareal“ in Lörrach, Stellungnahme zur **Luftschadstoffsituation**, Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, 09.11.2017

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum „Wohn- und Geschäftshaus“

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

A1.1.1 Im EG und 1. OG sind zulässig:

- Ein (1) Einkaufszentrum unter Einhaltung einer max. Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² entsprechend den folgenden Festsetzungen (A1.2.1 bis A1.2.2).
- Büros, Anlagen für sportliche Zwecke, eine Postfiliale, gastronomische Betriebe (wie z.B. Bistro / Café / Restaurant) sowie Dienstleistungshandwerksbetriebe (z.B. Frisör).
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur im 1. Obergeschoss zulässig (§ 9 Abs. 3 BauGB).

A1.1.2 In den Geschossen über dem 1. OG sind nur Wohnungen sowie bauliche Anlagen der Infrastruktur (Technik, Nebenanlagen) zulässig (§ 9 Abs. 3 BauGB).

A1.2 Maximale Verkaufsfläche und zulässige Sortimente gem. Verträglichkeitsuntersuchung[1]

Innerhalb der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² gelten die unter A1.2.1 aufgelisteten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen.

A1.2.1 Sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen

Innerhalb des Einkaufszentrums sind folgende aufgeführte Sortimente / Sortimentsgruppen[2] zulässig. Die jeweils angegebene maximale Verkaufsfläche pro Sortiment / Sortimentsgruppe darf unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten werden:

- Nahrungs- / Genussmittel mit einer max. Verkaufsfläche von: 2.400 m²
- Drogerie / Parfümerie mit einer max. Verkaufsfläche von: 1.300 m²
- Bekleidung und Zubehör mit einer max. Verkaufsfläche von: 4.400 m²

[1] Verträglichkeitsuntersuchung für ein Einkaufszentrum auf dem Postareal in der Stadt Lörrach, aktualisierter Berichtsentwurf 2017, Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 22.02.2017
[2] siehe Anhang E1 „Lörracher Sortimentsliste“, Zentrenrelevante Sorte

- Schuhe / Lederwaren mit einer max. Verkaufsfläche von: 1.600 m²
- Sport / Freizeit mit einer max. Verkaufsfläche von: 1.200 m²
- Spielwaren mit einer max. Verkaufsfläche von: 1.000 m²
- Bücher mit einer max. Verkaufsfläche von: 1.000 m²
- Glas / Porzellan / Keramik / Geschenke / Hausrat mit einer max. Verkaufsfläche von: 900 m²
- Uhren / Schmuck mit einer max. Verkaufsfläche von: 165 m²
- Foto / Optik mit einer max. Verkaufsfläche von: 550 m²
- Unterhaltungselektronik / Neue Medien mit einer max. Verkaufsfläche von: 1.100 m²
- Elektro / Leuchten mit einer max. Verkaufsfläche von: 1.000 m²

A1.2.2 Definition Verkaufsfläche

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04) des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.).

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Haustechnische Anlagen (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Aufzugsanlagen, Oberlichter), die über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind zulässig, soweit sie maximal 15 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m über die Dachfläche hinausreichen und mindestens 1,50 m von der Gebäudekante (Attika) zurückgesetzt sind.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese nicht höher sind, als die Oberkante der Attika des Gebäudeteils auf dem diese angebracht werden (auf Ziff. A.8.1 u. B1.1 wird verwiesen).

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone wird festgesetzt:

a: abweichende Bauweise: ohne Längenbeschränkung, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf allseitig an die Grundstücksgrenzen gebaut werden.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die ober- oder unterirdisch überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

In Ergänzung hierzu wird Folgendes festgesetzt:

A4.1 Vorbauten, sonstige untergeordneten Bauteile

Untergeordnete Bauteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen (§ 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO)) und Vorbauten (wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten (§ 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO)) dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 0,5 m überschreiten.

A4.2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im gesamten Plangebiet, zulässig.

A4.3 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO im Sonstigen Sondergebiet (SO-Gebiet) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Fahrradabstellplätze. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A5.1.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Bahnhofsplatz“

Die als „Bahnhofsplatz“ gekennzeichnete Fläche dient als „Platzbereich“.

Auf der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bahnhofsplatz“ festgesetzten Fläche sind, unter Berücksichtigung der Aufstellflächen für die Feuerwehr, bauliche Anlagen, wie z.B.:

- Kiosk,
- Gastronomische Betriebe,
- WC-Anlage,
- Stadtinformation,
- Fahrradstellplätze,
- Zu- u. Abgang Tiefgarage,
- überdachte Wartebereiche,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, etc.),
- sowie eine der Platzfläche dienliche Möblierung,

zulässig.

Die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Pflanzbeeten sind ebenfalls zulässig.

Die Fläche darf zur Andienung / Anlieferung überfahren werden.

A5.1.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Fußgänger- und Radfahrbereich“

Die als „Fußgänger- und Radfahrbereich“ gekennzeichnete Fläche dient als verkehrsberuhigter Bereich dem Fußgänger- und Radfahrverkehr.

A5.1.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Vorzone / Geh- u. Radweg“ (V1)

Die als „Vorzone / Geh- u. Radweg“ gekennzeichnete Fläche dient als Gebäude-Vorzone sowie als Geh- u. Radweg.

Auf der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorzone / Geh- u. Radweg“ festgesetzten Fläche sind öffentliche Stellplätze sowie Fahrradstellplätze und gebäudebezogene Nutzungen, unbeschadet sonstiger Zulässigkeitsvoraussetzungen zulässig (z.B. Außengastronomie). Die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Pflanzbeeten sind ebenfalls zulässig.

A5.1.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Vorzone / Geh- u. Radweg / Anlieferung“ (V2)

Die als „Vorzone / Geh- u. Radweg / Anlieferung“ gekennzeichnete Fläche dient als Gebäude-Vorzone, Geh- u. Radweg sowie der Andienung / Anlieferung. Die Fläche darf zur Andienung / Anlieferung überfahren werden.

Auf der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorzone / Geh- u. Radweg / Anlieferung“ festgesetzte Fläche sind auch öffentliche Stellplätze sowie Fahrradstellplätze zulässig. Die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Pflanzbeeten sind ebenfalls zulässig.

A5.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten bzw. öffentlichen Grundstücke mit Personenkraftwagen (PKW) / Lastkraftwagen (LKW) zu- bzw. abgefahren werden darf, sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Modifiziertes Mischsystem

Im Plangebiet ist eine nach Schmutzwasser sowie eine nach verschmutztem und unverschmutztem Niederschlagswasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Belastetes Niederschlagswasser aus dem Sondergebiet sowie Schmutzwasser sind an den Mischwasserkanal anzuschließen. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Für das gesamte Areal ist eine Einleitbeschränkung von 1,2 l/s je 100 m² Grundstücksfläche (durch Gründach und Retention) festgesetzt.

A6.2 Materialien mit Niederschlagskontakt

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A6.3 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. LED-Lampen zulässig.

A7 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten:

GR: Das eingetragene Gehrechte (GR) gilt zugunsten der Allgemeinheit. Innerhalb der Fläche, für die ein Gehrechte festgesetzt ist, ist Radverkehr zulässig.

LR: Das eingetragene Leitungsrecht gilt zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Lörrach.

A8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A8.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Gehölze und Stauden gepflanzt werden. Die Pflanzung und Pflege des Dachgartens ist entsprechend der „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie“ durchzuführen.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

A8.1.1 Pflanzzwang 1 (pz1) – Dachgarten

Die festgesetzten Bereiche sind mit Ausnahme von Lichtkuppeln und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 80 cm dauerhaft mit Rasen, Stauden oder Gehölzen anzulegen. Eine teilweise Versiegelung und Befestigung für Wege sowie für Aufenthalts- und Spielbereiche, Terrassen, Gartengerätehütten, ist bis zu maximal 40 % der pz1-Gesamtfläche zulässig.

A8.1.2 Pflanzzwang 2 (pz2) – Dachbegrünung (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden sind mit Ausnahme von Terrassen, Lichtkuppeln, technischen Aufbauten und der pz1-Fläche (Dachgarten) mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv dauerhaft zu begrünen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachdeckung

Flach geneigte Dächer (0°- 10°) sind, mit Ausnahme von technischen Aufbauten, Terrassen und Lichtkuppeln, zu begrünen (vgl. Ziffer A8.1.1 „pz1-Dachgarten“ und A8.1.2 „pz2-Dachbegrünung“).

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Flachdächern (0°-10°) nur zulässig in Form von technischen Aufbauten für z.B. Fahrstühle und Lüftungs- und Klimaanlagen und Lichtkuppeln (vgl. Ziffer A2.2).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (vgl. Ziffer A2.2).

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Verspiegelte Verglasungen sind unzulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Sonstigen Sondergebiet – Einkaufszentrum „Wohn- und Geschäftshaus“ sind Werbeanlagen nur an den Gebäudefassaden zulässig. An Gebäudefassaden dürfen Werbeanlagen nur bis zur Oberkante des Erdgeschosses angebracht werden.

Im Erdgeschoss (EG) ist je Geschäft (Gewerbebetrieb, Laden) mit eigenem Kundenzugang zu der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, jeweils eine Werbeanlage an der jeweiligen Fassadenseite im Erdgeschoss (EG) zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben und firmeneigenen Logos zulässig. Die Höhe der Schriftzüge und der firmeneigenen Logos darf 0,7 m und eine Länge von mehr als 50 % der Ladenbreite nicht überschreiten; höchstens jedoch 7 m je Werbeanlage.

Ausnahmsweise ist ein (1) Werbeschriftzug mit der Bezeichnung (Name) und dem Logo des Einkaufszentrums jeweils an der Fassade zum Bahnhofsplatz sowie an der Fassade zur Palmstraße, zulässig. Höhe und Länge des Schriftzugs und des Logos dürfen ausnahmsweise abweichend von den vorgegebenen Maßen ausgeführt werden. Der Werbeschriftzug mit der Bezeichnung (Name) und dem Logo des Einkaufszentrums darf auch oberhalb des Erdgeschosses angebracht werden.

Werbeanlagen dürfen nur parallel zur Fassade angebracht werden. Der Abstand zwischen Werbeanlage und Fassade ist dabei möglichst gering zu halten.

Im Plangebiet sind **unzulässig**:
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen,
- wechselnde großflächige Werbebanner an der Gebäudefassade,
- das Zukleben, Zustreichen von Schaufenstern, Fenstern und Türen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Im Sonstigen Sondergebiet – Einkaufszentrum „Wohn- und Geschäftshaus“ sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unzulässig. Ausgenommen hiervon ist eine Einfriedung des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich PKW und LKW.

B3.2 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände und zum öffentlichen Verkehrsraum hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen sind.

B4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§ 20 DSchG)

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetztes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetztes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C3 Baugrund /Altlasten

Zur Konkretisierung der Vorplanungen wurde die HPC AG, Niederlassung Freiburg, beauftragt, eine geotechnische Vorerkundung durchzuführen und eine Erstbewertung der Bausubstanz vorzunehmen. Auf das Gutachten sowie auf die darin enthaltenen Empfehlungen und Hinweise wird verwiesen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt (Wohn- und Geschäftshaus, Postareal, Lörrach, Ergebnisbericht Begehung der Baulichkeiten zur Ermittlung rückbaurelevanter Bausubstanz und geotechnischer Vorbericht, HPC AG Freiburg, 18.01.2017).

C4 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der Luftbildaufnahmen, für das Grundstück des Wohn- und Geschäftshauses, hat den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebiets mit Kampfmitteln nicht bestätigt. Nach dem jetzigen Kenntnisstand des auswertenden Unternehmens (UXO PRO-Luftbildauswertung, 15.12.2016) ist eine technische Erkundung nicht zwingend notwendig.

Die UXO PRO-Berichterstattung kann nicht mit einer Garantie der vollständigen Kampfmittelfreiheit gleichgesetzt werden. Die tatsächliche Kampfmittelbelastung des Erkundungsgebietes kann ausschließlich durch technische Methoden vor Ort überprüft werden, zu denen ergänzend geraten wird.

Für das gesamte Plangebiet hat das Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Luftbildauswertung durchgeführt (09.11.2017). Die Untersuchung hat ebenfalls keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Dies kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Sollten Hinweise auf Kampfmittel bekannt sein, ist dies dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, unverzüglich mitzuteilen.

C5 Einzelhandel / Märkte- und Zentrenkonzept

Die Stadt Lörrach hat am 20.10.2016 das „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach – vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung -, Endbericht, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 20.10.2016“ als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen. Auf dieses wird verwiesen.

Zudem wird auf die „Verträglichkeitsuntersuchung für ein Einkaufszentrum auf dem Postareal in der Stadt Lörrach, aktualisierter Berichtsentwurf 2017“, Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 22.02.2017, verwiesen.

C6 Artenschutz-Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten
Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit, im Zeitraum von 1. Oktober bis einschließlich Februar bzw. während der gesamten klimaabhängigen Abwesenheitszeit der Seglerarten, zulässig.

Zeitliche Beschränkung Abriss von Gebäuden
Auf die Ausführungen im „Artenschutzrechtlichen Gutachten, Bebauungsplan „Postareal“, Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz, Garten- und Landschaftsplanung, Todtnauberg, Stand 27.04.2017“, wird verwiesen.

Anbringung von Nisthilfen und Fledermauskästen
Nach Abriss des Gebäudes und vor Ankunftszeit der Mauersegler Ende März sind in räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet 7 Nisthilfen für Seglerarten anzubringen.

An dem neuen Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus) im Plangebiet sind
- 7 Nisthilfen für Seglerarten,
- 4 künstlichen Nisthilfen für Haussperling und weitere Vogelarten sowie

- 4 Fledermauskästen (2 Fledermaus-Flachkästen und 2 Fledermaus Fassadenquartiere)

gemäß dem Projekt der Stadt Lörrach „Artenschutz am Haus“, anzubringen oder baulich in die Baustruktur zu integrieren.

C7 Bahnbetrieb

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

C8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Lörrach ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C9 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4.) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 29.11.2007
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 25.11.2011
§ 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit 28.11.2011
§ 3 Abs. 1 BauGB – 05.01.2012

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange 24.11.2011
§ 4 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat .....

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung .....
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs .....
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung .....
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes .....
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften .....
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Lörrach, den .....

Jörg Lutz, Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung .....
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung .....
§ 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

E1 Lörracher Sortimentsliste

Tab. 6: Vorschlag für die "Sortimentsliste Lörrach"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
sonstige zentrenrelevante Sortimente	
• Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Beschläge, Eisenwaren • Briefmarken • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik • Elektroartikel • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren/ Bestecke • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Kunstgewerbe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik • Waffen und Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromöbel und -maschinen (ohne Computer) • Campingartikel • Elektrogroßgeräte • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Erde, Torf, Holz, Zäune • Fahrräder • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen • Matratzen • Möbel • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel
nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren inkl. Wasch-/ Putzmittel • Kosmetika • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung	

Quelle: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach – vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung -, Endbericht, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 20.10.2016, S. 113.

E2 Pflanzliste

(Pflanzempfehlung)

Einheimische, standortgerechte Gehölze (pz 1) und Stauden (pz 2)

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Dachgarten

Acer campestre	Feldahorn
Colutea arborescens	Gewöhnlicher Blasenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Echte Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzzwang 2 (pz 2) – extensive Dachbegrünung

Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe
Allium lusitanicum	Berglauch
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Anthyllis vulneraria	Gemeiner Wundklee
Aster amellus	Kalkaster
Aster linosyris	Goldhaaraster
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Calendula arvensis	Acker-Ringelblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbeldost
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Galium verum	Echtes Labkraut
Globularia punctata	Gewöhnliche Kugelblume
Helianthemum nummularium	Gewöhnliches Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hippocrepis comosa	Gewöhnlicher Hufeisenklee
Legousia speculum-veneris	Echter Frauenspiegel
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle

Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis