



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtentwicklung und  
Stadtplanung**  
**Verfasser/in**            Färber, Stephan  
**Vorlage Nr.**            009/2016  
**Datum**                    15.02.2016

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Anhörung	01.03.2016	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	10.03.2016	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	17.03.2016	

### Betreff:

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Belist,, - Beschluss zur erneuten  
Offenlage**

### Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Planzeichnung
3. Satzungsentwurf
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Bodengutachten
7. Umweltbericht
8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
9. Fachgutachten Fledermäuse
10. Klimatologische Stellungnahme
11. Verkehrskonzept
12. Bewertung der Hochwassersituation
13. Energie-Vorstudie
14. Freiraumplanerischer Vorentwurf

Anlagen 6 bis 14 je eine Ausfertigung für die Fraktionen im Gemeinde-/ Ortschaftsrat. Sollten weitere Ausfertigungen gewünscht werden, können diese im FB 1100 (Tel. 415-338) angefordert werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Geltungsbereich ist entsprechend dem Lageplan in Anlage 2 anzupassen.
2. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt entsprechend dem Bericht zur formellen Beteiligung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Offenlage nach § 3 (2) BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchzuführen.

## Personelle Auswirkungen:

Keine.

## Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen, Beschaffungs-/Herstellungskosten	Finanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.a.)	Eigenanteil	Jährlich laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
€	€	112.126 €	€
<b>Mittelbereitstellung</b> Haushaltsplan/Wirtschaftsplan  bis 2015 Verschiedene Gutachten und Planungen  2016 Fertigstellung des Bebauungsplanes	Vorgesehen  €	erforderlich  95.766 €  16.360 €	<b>Ergebnishaushalt</b> Produktgruppe: 1100 61 0506  Sachkonto: 4429 4000 4271 0000

## Begründung:

### 1. Vorgang

Um der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, wurde im Jahr 2013 eine Mehrfachbeauftragung für das Plangebiet „Belist“ in Lörrach-Haagen durchgeführt. Aus den 20 abgegebenen Arbeiten wurde der Entwurf von K9 zusammen mit AG Freiraum mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Das Bebauungsverfahren wurde entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts vom Gemeinderat am 19.11.2013 eingeleitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde am 16.12.2013 eine Bürgerinformation in der Alten Halle Haagen durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zahlreiche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben, siehe auch Bericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Aufgrund dessen sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vertiefende Untersuchungen zu den Fachthemen Verkehr und Umwelt beauftragt. Der städtebauliche Entwurf wurde ebenfalls überarbeitet:

Die Blockbebauung im Bereich WA9 wurde durch Doppelhäuser ersetzt, im Bereich WA3 ist neben einer Reihenhausbauung auch eine Bauung mit Doppelhäusern möglich. Um weiterhin die geplanten rund 220 Wohneinheiten unterzubringen, sind im Bereich des Angers vier Geschosse plus ein Staffelgeschoss zulässig. Der Anger mit dem hochwertigen Freiraum trägt diese kräftigere Rahmenbauung.

Ein detailliertes Gutachten zum Thema Fledermäuse kann erst im Herbst 2015 erstellt werden. Dieses Gutachten betrifft das Baufeld WA7 und wird bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die überarbeitete Planung wurde am 18.05.2015 erneut der Öffentlichkeit vorgestellt. Hierbei wurde auch die Verkehrsstudie erläutert, welche die angrenzenden Straßen als ausreichend leistungsfähig zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs bewertet.

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

Die formelle Beteiligung fand vom 31.08.2015 bis 16.10.2015 statt, die Bekanntmachung erfolgte am 21.08.2015.

Einige Sachverhalte wurden von mehreren Bürgern genannt, daher werden diese unter Punkt 2.1. gesammelt erläutert und abgewogen.

### **2.1. Am häufigsten vorgebrachte Anregungen und Bedenken:**

- Trotz des Gutachtens zum Thema Verkehr sei die **Verkehrsbelastung** entlang der Neudorfer Straße zu hoch, die zu Grunde liegenden Werte des Gutachtens seien veraltet, da zwischenzeitlich neue Gebäude hinzugekommen seien. Es wird eine durchgängige Befahrbarkeit der Achse Neudorfer Straße – Ritterstraße angeregt.

#### **Stellungnahme:**

Die Zahlen der Stadt stammen aus dem Jahre 2011 und im fraglichen Bereich wurden seitdem nur wenige neue Gebäude erstellt. Das Gutachten legt auch dar, dass die untersuchten Straßen ausreichend leistungsfähig sind, um auch diese Differenz aufzunehmen.

Der Entwurf besticht insbesondere durch seine Qualität eines durchgehenden Freiraums, der eben nicht von motorisiertem Verkehr (und in der Folge eine Straße) unterbrochen wird. Das umgebende Straßennetz wurde im Gutachten als ausreichend leistungsfähig bewertet.

*Die Anregung wird nicht berücksichtigt.*

- Es sollen mindestens **2 bis 2,5 Stellplätze pro Wohneinheit** festgesetzt werden, um ausreichend Parkplätze vorzuhalten.

#### **Stellungnahme:**

Die Erfahrungen in anderen Gebieten Lörrachs zeigen, dass insbesondere Tiefgaragenstellplätze nicht in einem solchen Umfang nachgefragt werden, als das eine hohe Auslastung des Tiefgaragen der Fall wäre. Durch eine weitere Erhöhung des Stellplatzfaktors wird der Wohnraum unangemessen überteuert, was angesichts der aktuellen Knappheit an Wohnraum in der Stadt kontraproduktiv wäre. Im Doppelhausbereich würde die Verpflichtung, 3 oder mehr Stellplätze zu schaffen, für eine Unmenge an versiegelten Flächen sorgen, die sich negativ auf die Qualität der öffentlichen Flächen auswirken würde.

*Die Anregung wird nicht berücksichtigt.*

- Die **Dichte im Osten des Plangebiets sei zu hoch**, es würden Bestandsgebäude übermäßig verschattet und der Kaltluft-Abfluss werde nichtmehr gewährleistet.

**Stellungnahme:**

Betrachtet man die Dichte im angrenzenden Bereich westlich der Neudorfer Straße, so fällt der enge Abstand einiger Mehrfamilienhäuser von weniger als fünf Metern auf. Die Abstände zwischen Neubauten und Bestandsbauten im östlichen Bereich liegen bei 13-15 Metern – der laut Landesbauordnung erforderliche Mindestabstand wird deutlich überboten. Darüber hinaus sind zur Bestandsbebauung Staffelgeschosse festgesetzt worden, die eine Abstufung der Neubauten zum Bestand hin garantieren.

Die Verschattung der Bestandgebäude liegt nicht über dem Maß an Verschattung, die in bestehenden Gebieten existiert. Die Fläche des „Belist“ ist bereits seit vielen Jahren als potentielles Neubaugebiet bekannt, weshalb klar war, dass eine uneingeschränkte Aussicht nicht dauerhaft bestehen bleibt.

Zusammenfassung der Stellungnahme des Fachbüros Meteorologie Richter & Röckle, Freiburg:

Das Grundstück Eckenbachweg 1 wird zur Tag- und Nachtgleiche durch die geplante Bebauung höchstens in den Abendstunden verschattet. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Anforderung der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen) „vier Stunden Mindestbesonnung in einem Wohnraum“ dadurch unterschritten wird.

Das Grundstück Eckenbachweg 1 wird durch eine nördlich des Grundstücks gelegene Häuserzeile in den Abend- und ersten Nachtstunden beeinflusst. Die von Norden anströmende Kaltluft wird etwas abgebremst, kann die Gebäudezeile bodennah aber aufgrund der vorgesehenen Lückigkeit umströmen. Auch reicht die Mächtigkeit der anstehenden Kaltluft aus, um die Hindernisreihe zu überströmen. Im weiteren Verlauf der Nacht dominieren ostnordöstliche Windrichtungen. Hier sind am fraglichen Grundstück keine relevanten Auswirkungen durch das Plangebiet zu erwarten.

*Die Anregung wird nicht berücksichtigt.*

- Es wurden **drei alternative Anordnungen** der östlichen Baukörper vorgeschlagen:

**Stellungnahme:**

Die Vorschläge wurden an die Entwurfsverfasser des „Belist“ (K9, Freiburg) mit der Bitte um Stellungnahme weitergeleitet:

**Zur Baudichte und Anordnung**

Allgemein ist anzumerken, dass im Hinblick auf den knappen Wohnungsmarkt eine eher niedrige städtebauliche Ausnutzung für das Baugebiet gewählt wurde (Durchschnitt GFZ Gesamtgebiet: 0,83).

Die kritisierten Bereiche weisen mit einer geplanten GFZ von 0,8 eine sogar unterdurchschnittliche städtebauliche Dichte im Gebiet auf. Eine ungerechte Verteilung liegt aus unserer Sicht keinesfalls vor. Alle Abstandsflächen sind eingehalten, in vielen Bereichen sind groß bemessene Abstände zur bestehenden Bebauung eingeplant, auf die vorhandene Bebauung wurde in der neuen Planung städtebaulich reagiert.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass die bestehenden Gebäude am östlichen Rand des Plangebietes mit Grenzabständen von lediglich 4 m bis 6 m errichtet wurden. Auf diesem Hintergrund größere Grenzabstände auf dem angrenzenden Planungsgebiet einzufordern ist nicht verständlich und ginge zu Lasten der zukünftigen Bewohner und Besitzer des Baulandes.

#### **Zur Anordnung der TG Einfahrten**

Die Lagen der TG Einfahrten wurden so gewählt, dass die Verkehrswege möglichst gering gehalten werden.

#### **Anmerkungen zum Plan-Vorschlag 1**

Verlagerung Gebäude:

- o Norden: Ist aus unserer Sicht nicht sinnvoll, da für die angedachte Hoferschließung zu wenig Platz bleibt, eine Verschiebung ginge zu Lasten der geplanten Wohnbebauung.

- o Süden: Ist aus unserer Sicht nicht sinnvoll, da die Ausnutzung des Grundstücks noch geringer wird.

Verlagerung TG Einfahrten:

- o Norden: Soll bestehen bleiben, da die vorgeschlagene Verlagerung die Qualität der Planung empfindlich trifft (Südwest-Ecke im Gebäude).

- o Süden: Hier kann unseres Erachtens über eine Verlagerung nachgedachte werden – ist dann aber Abhängig von der Planung des Hochbaus und dort abzuwägen.

#### **Anmerkungen zum Plan-Vorschlag 2 und 3**

- o Verlagerung/Anordnung Gebäude: Beide Vorschläge rücken von der städtebaulichen Grundanordnung ab. Die neu entstehenden Straßenräume sind willkürlich, die gedrehten oder geknickten Gebäudestellungen sind ortstypisch. Die Qualitäten einer versetzten Anordnung der Gebäude im Gebiet würden damit aufgegeben.

- o Verlagerung TG Einfahrten: Sollten bestehen bleiben, da die vorgeschlagene

Verlagerung die Qualität der Planung empfindlich trifft (Einfahrt jeweils in der Südwest-Ecke der neuen Bebauung).

Wir sehen in der vorliegenden Planung eine nach allen Seiten ausgewogene Anordnung der Gebäude innerhalb des städtebaulichen Entwurfs. Viele gute Anregungen der GAB Belist sind in die Planung eingeflossen. Die nun weitergehenden Forderungen/Wünsche gehen aus unserer Sicht zu Lasten der vorliegenden Planung und damit zu Lasten der zukünftigen Bewohner und Besitzer der Gebäude des Belist.

*Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.*

## **2.2. Bürger 1, Schreiben vom 02.09.2015**

Es wird auf das Vorhandensein von Dolinen in Haagen hingewiesen; es ist ein Auszug aus der Haager Ortschronik beigelegt, die von Dolinen im Gewann Bodenacker spricht.

### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wurde den zuständigen Erschließungsplanern sowie dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung weitergegeben. Die beobachteten Dolinen befanden sich östlich des Plangebietes, im Gebiet selbst legt die Bodenzusammensetzung ein Vorhandensein von Dolinen nicht nahe.

Für die Herstellung der Erschließung werden noch zusätzliche Bodenuntersuchungen folgen, bei denen auch auf dieses Thema geachtet werden wird.

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

## **2.3. Bürger 2, Schreiben vom 21.09.2015**

Die Markgrafenstraße werde durch die beiden Stichstraßen über Gebühr belastet, durch eine Einbahnregelung dieser Straßen solle die Belastung der Markgrafenstraße reduziert werden, zumal die Ritterstraße viel besser für die Aufnahme zusätzlichen Verkehrs geeignet sei.

### **Stellungnahme:**

Die Markgrafenstraße wird entsprechend ihrer zu erwartenden Verkehre ausgebaut. Die prognostizierte Belastung liegt mit ca. 50 Fahrzeugen pro Stunde weiterhin in einem sehr niedrigen Bereich.

*Die Anregung wird nicht berücksichtigt.*

## **2.4. Bürger 3, Schreiben vom 14.10.2015**

- Die Baudichte im Osten zur Neudorfer Straße hin sei zu hoch, es wird auf die Planskizzen der GAB-Belist hingewiesen.
- Für das grüne Tal seien Grau- und Schwarzerlen vorgesehen. Da es aber ein vermehrtes „Erlensterben“ gebe, könnte die Anpflanzung risikoreich sein.
- Das Fehlen der vertieften Untersuchung zum Thema Fledermäuse wird bemängelt.

**Stellungnahme:**

Zur Baudichte und den Skizzen der GAB siehe 2.1.

Das angesprochene „Erlensterben“ kommt in einigen häufig überfluteten Gebieten in der Tat vor. Die Anlagen im Grünen Tal sind zwar prinzipiell auch zur Überflutung vorgesehen, diese wird aber zu selten stattfinden, um ein Absterben der Bäume zu verursachen.

Die angesprochene Untersuchung liegt nun vor, es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

*Die Anregung wird nicht berücksichtigt.*

**2.5. Bürger 4, Schreiben vom 12.10.2015**

- Die Baudichte im Osten zur Neudorfer Straße hin sei zu hoch, es wird auf die Planskizzen der GAB-Belist hingewiesen. Die neuen Gebäude sollten vom Bestand deutlich abrücken.
- Der Kaltluftstrom werde unterbrochen.
- Die Bestandsgebäude würden verschattet werden.
- Die Achse Neudorfer Straße – Ritterstraße solle durchgängig befahrbar sein.
- Das Verkehrsgutachten basiere auf veralteten Zahlen.
- Es sollen 2 bis 2,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt werden, da faktisch jede Familie mindestens zwei PKWs besitze.
- Die Tiefgaragen-Einfahrten an der Neudorfer Straße wären schwierig und würden zu starken Geräuschbelastungen führen.
- Es wird auf „Schlammschlacke“ hingewiesen, die ausgebracht worden sei und womöglich die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens verfälscht hätte.
- Das Fehlen der vertieften Untersuchung zum Thema Fledermäuse wird bemängelt.
- Es sei Aufgabe der Planer, jedem Bürger bestmögliche Wohnqualität zu liefern.

**Stellungnahme:**

Zur den Themen Verkehr, Verkehrsgutachten, Stellplatzfaktor, Baudichte, Verschattung und Kaltluftstrom siehe 2.1.

Die Tiefgaragen-Zufahrten entlang der Neudorfer Straße entsprechen hinsichtlich ihrer Menge an Verkehrsbewegungen und ihrer Geräuschentwicklung einer ebenerdigen Grundstückszufahrt, die zusätzlich benötigte Kraft, um eine Tiefgaragenrampe zu befahren, ist als gering einzustufen. Bei der Konstruktion der Zufahrten ist aber auf eine verkehrsgerechte Konstruktion zu achten (insbesondere was Aufstellflächen zwischen Rampe und Straße angeht. Eine Rampe wurde versetzt, damit sich nicht zwei Rampen direkt gegenüber stehen.

Zur ausgebrachten Flüssigkeit auf dem Acker liegt uns folgende Stellungnahme des Landratsamtes vor. Die Ausbringung war zulässig, sodass eventuelle negative

Folgen für Tiere und Pflanzen der Grundbelastung einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche zuzurechnen sind. Die Stellungnahme des Landratsamtes im Wortlaut:

Die betreffende Flüssigkeit, die auf die besagten Flächen ausgebracht wurde, stammt von einem Erdgraben aus Hauingen beim Tierheim (Gewann Helisau). Im Zuge einer Baumaßnahme ist dieser Graben laut Herrn Schwabe mit Oberflächenwasser bzw. Regenwasser vollgelaufen. Das Wasser war mit natürlichem Erdreich versetzt, deshalb die braune Farbe. Dieses Wasser habe er in Absprache mit der Baufirma mittels Pumpenfass ausgepumpt und breitflächig auf seine Grünlandflächen ausgebracht.

Da es sich bei der erdverschmutzten Flüssigkeit nicht um Stoffe mit wesentlichem Nährstoffgehalt im Sinne der Düngerverordnung handelt, unterliegt diese Ausbringung auch nicht den Sperrfristen und sonstigen Regelungen der Düngerverordnung. Ebenso ist auf Grundlage seiner Darstellung des Sachverhaltes auch nicht von einer Schadstoffbelastung der ausgebrachten Flüssigkeit auszugehen, weshalb das Bodenschutzrecht nicht berührt wird.

Bei der ausgebrachten Flüssigkeit im Sommer handelt es sich um Jauche aus seinem Festmistlager. Es entspricht grundsätzlich der guten landwirtschaftlichen Praxis, wenn Jauche außerhalb der Sperrfristen auf Grünland- oder Ackerflächen auf aufnahmefähige Böden ausgebracht wird.

*Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.*

## **2.6. Bürger 5 (GAB Belist), Schreiben vom 14.10.2015**

- Entspricht Stellungnahme Bürger 4.
- Der Kaltluftstrom wehe nicht in Richtung der Gebäudelücken, weshalb die Gebäude gedreht werden sollten.

### **Stellungnahme:**

Siehe 2.5

Die Einschätzung, dass eine Drehung der Gebäude trotz der bereits großen Lückigkeit der Gebäude eine deutliche Verbesserung des Kaltluftstroms mit sich brächte, wird nicht geteilt.

*Die Anregung wird nicht berücksichtigt.*

## **2.7. Bürger 6, Schreiben vom 14.10.2015**

- Entspricht Stellungnahme Bürger 4.

### **Stellungnahme:**

Siehe 2.5

*Die Anregung wird nicht berücksichtigt.*

## **2.8. Bürger 7, Schreiben vom 14.10.2015**

- Die Bebauung WA8 sei gegenüber dem Bestand Eckenbachweg 1-7 zu hoch, die Verschattung werde zu einer Wertminderung der Bestandsgebäude führen.
- Die Verkehrssituation in der Neudorfer Straße sei heute schon angespannt.

### **Stellungnahme:**

Die östlichen Gebäude im WA8, die an den Bestand angrenzen, sind gegenüber den übrigen um ein Geschoss reduziert. Die Ausformulierung als Flachdach-Gebäude trägt zu einer weiteren Reduzierung der Kubatur bei. Ein Wertverlust aufgrund der neuen Bebauung ist nicht zu erwarten.

Zur Verkehrssituation siehe 2.5.

*Die Anregung wird nicht berücksichtigt.*

## **2.9. Bürger 8, Schreiben vom 12.10.2015**

- Entspricht Stellungnahme Bürger 5.

### **Stellungnahme:**

Siehe 2.6.

## **2.10. Bürger 9, Schreiben vom 04.01.2014**

- Die Bebauung unterbreche die Frischluftzufuhr bis zur Ortmitte Haagens.
- Die Verschattung beeinträchtige die Wohnqualität der angrenzenden Bewohner massiv.
- Die Tiefgaragen-Einfahrten an der Neudorfer Straße wären schwierig und würden zu starken Geräuschbelastungen führen.
- Es wird auf die Skizzen der GAB-Belist hingewiesen.

### **Stellungnahme:**

Zur Frischluftzufuhr, Verschattung und den Skizzen der GAB siehe 2.1.

Zum Thema Tiefgaragenzufahrten siehe 2.5.

*Die Anregung wird nicht berücksichtigt.*

## **2.11. Bürger 10, Schreiben vom 05.01.2014**

- Die östlichen Gebäude im WA8 wären hinsichtlich Größe und Position eine Zumutung für die kleinere Bestandsbebauung Eckenbachweg 1-7, daher sollten die neuen Gebäude mindestens 3 Meter nach Westen verschoben werden.
- Der Kaltluftstrom wehe nicht in Richtung der Gebäudelücken, weshalb die Gebäude gedreht werden sollten.
- Die Tiefgaragen-Einfahrten an der Neudorfer Straße wären schwierig und würden zu starken Geräuschbelastungen führen.
- Es wird auf die Planskizzen der GAB-Belist hingewiesen.

**Stellungnahme:**

Zur Frischluftzufuhr, Verschattung und den Skizzen der GAB siehe 2.1.

Zum Thema Tiefgaragenzufahrten siehe 2.5.

*Die Anregung wird nicht berücksichtigt.*

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

Mit Schreiben vom 03.08.2015 wurden die Behörden und Dienststellen am Verfahren beteiligt.

**3.1. Terranets BW, Schreiben vom 20.08.2015**

Keine Bedenken, eine weitere Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

**3.2. BN Netze, Schreiben vom 24.08.2015**

Keine Bedenken und Anregungen, auf die Stellungnahme vom 19.12.2013 wird verwiesen:

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas könne, bei gegebener Wirtschaftlichkeit, sichergestellt werden.

Die Trinkwasserversorgung könne ohne zusätzliche Aufwendungen über das Wasserwerk Grütt sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung sei im Plangebiet grundsätzlich sichergestellt.

**Stellungnahme:**

Wird zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Planstand ist eine flächendeckende Versorgung mit Erdgas aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen.

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

**3.3. ED-Netze GmbH, Schreiben vom 28.10.2015**

Es bestünden keine grundsätzlichen Einwände gegen den Bebauungsplan. Detailfestlegungen erfolgten in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

**Stellungnahme:**

Wird zur Kenntnis genommen.

#### **3.4. Unitymedia Kabel BW GmbH, Schreiben vom 04.12.2013**

Im Planbereich lägen keine Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH, man sei aber grundsätzlich an einer Versorgung des Gebietes mit Glasfasertechnik interessiert. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

##### **Stellungnahme:**

Wird zur Kenntnis genommen.

#### **3.5. RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 21.09.2015**

Es wird auf die Stellungnahme vom 30.12.2013 verwiesen:

Nach Geologischer Karte liege das Plangebiet im Verbreitungsbereich würmzeitlicher Terrassenschotter (Niederterrasse der Wiese) und junger bindiger Talfüllungen. Die Mächtigkeiten dieser quartären Schichten seien nicht im Detail bekannt. Im nordöstlichen Plangebiet stünden Gesteine des Keupers an, die auch den tieferen Baugrund bildeten.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sei, werde die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

##### **Stellungnahme:**

Eine Versickerung ist aufgrund des Bodenaufbaus nicht möglich (siehe hierzu auch der geotechnische Bericht vom 28.07.2011).

*Die Anregung wird nicht berücksichtigt.*

#### **3.6. Behindertenbeirat der Stadt, Schreiben vom 14.10.2015**

Bei der Möblierung des Parks solle auf eine seniorengerechte Möblierung geachtet werden, beim Spielplatz werden barrierefreie Spielgeräte empfohlen. Aufgrund des demographischen Wandels wird zur Genehmigung barrierefreier Wohnungen geraten, die von Rollstuhlfahrern uneingeschränkt bewohnbar sein müssen.

##### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wurde an die betroffenen Stellen weitergeleitet. Die Wohnungen werden im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Vorgaben der LBO genehmigt.

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

#### **3.7. BUND Ortsgruppe Lörrach - Weil, Schreiben vom 27.10.2015**

Es wird kritisiert, dass vom Entwurf, der ohnehin nur eine schonende Verdichtung vorsah, aufgrund von Bedenken einiger Bürger abgerückt worden sei. In einige Bereichen (WA3) seien vier Vollgeschosse kein Problem.

Man schließe sich der als Naturschutzverband voll und ganz der Position des Bau-trägers, der aus sozialer Perspektive argumentiert, an. In Lörrach sei zu lange und viel nur für die Mittelklasse Oberschicht gebaut worden.

Wenn man einen Kompromiss zwischen der sozialen Dimension von Nachhaltigkeit (erschwinglicher Wohnraum für einkommensschwache Haushalte) und der ökologischen Dimension (möglichst wenig Boden versiegeln, möglichst wenig Naturland bebauen) hinbekommen wolle, müsse man gewisse negative Folgen von Verdichtung (Verschattung von Grundstücken, eher städtischer Charakter eines Wohngebietes, zunehmender Verkehr) hinnehmen.

**Stellungnahme:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**3.8. ANUO, Schreiben vom 16.10.2015**

Das planerische Konzept sei sehr gelungen, es wird aber angeregt, das artenschutzrechtliche Gutachten auf wiesengebundene Insekten auszuweiten, da ein großer Bestand an Heuschrecken vorkomme. Im Umweltbericht sei außerdem der Umweltbereich Grundwasser zu oberflächlich abgehandelt worden.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden begrüßt. Für die Gestaltung und Bepflanzung des „Grünen Tals“ wird empfohlen, Hochstaudenbestände des heutigen Grabens umzusetzen.

**Stellungnahme:**

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Versetzung des Hochstaudenbestände kommt nicht in Betracht, da die Bestände nicht frei von Neophyten sind und die Versetzung von einzelnen Pflanzen einen unverhältnismäßig großen Aufwand verursacht. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist weder für Heuschrecken noch für wiesengebundene Insekten eine Artenschutzuntersuchung notwendig. Im Untersuchungsgebiet existieren für die im Zielartenkonzept aufgelisteten Arten von Libellen und Heuschrecken keine relevanten Habitatstrukturen.

**3.9. Landratsamt Lörrach, Schreiben vom 16.01.2014**

**3.9.1. Umwelt**

Es wurde bisher keine textliche Festsetzung bezüglich weißer Wanne aufgenommen. Es wird nochmals darauf verwiesen, dass die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation nicht zulässig sei.

Es sei eine Ableitung von Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geplant, dafür sei eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

**Stellungnahme:**

Der Hinweis zu Dränagen und weißer Wanne wurde ergänzt. Das Verfahren für das wasserrechtliche Verfahren läuft, der Antrag wird im Rahmen der Entwurfsplanung der Erschließungsanlagen Mitte 2016 gestellt.

#### 3.9.2. Wasserversorgung / Grundwasserschutz,

Im Umweltbericht wurden die Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Grundwasserschutz beurteilt. Es fehle jedoch die Begründung, warum es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung handle.

**Stellungnahme:**

Der Umweltbericht wird überarbeitet.

#### 3.9.3. Gewässer

Das Gebiet sei lediglich von einem HQ-extrem betroffen. Entlang der offen gehaltenen Gräben sei jeweils ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m ab Oberkante Uferböschung frei zu halten. Es werde empfohlen, den Begriff „naturferne Gräben“ unter „Umweltbericht, 5.7 Schutzgut Wasser, 1. Absatz, Seite 19, herauszunehmen und durch „verwachsene Gräben“ zu ersetzen.

**Stellungnahme:**

Wird berücksichtigt.

#### 3.9.4. Altlasten / Bodenschutz

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden und die daraus folgenden Ausgleichsmaßnahmen seien nicht bestimmt genug.

Das Schutzgut Boden soll schutzgutübergreifend ausgeglichen werden. Es werde empfohlen dafür das Schutzgut Boden auf der Grundlage von Heft Bodenschutz 23 der LUBW "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit " (2010) zu bewerten und den Eingriff mit Hilfe von Heft Bodenschutz 24 der LUBW "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" (2012) zu berechnen. Weiterhin fehlen Aussagen über die Entsorgung des anfallenden Erdaushubes.

**Stellungnahme:**

Der Umweltbericht wird überarbeitet.

#### 3.9.5. Immissionsschutz

Keine Bedenken und Anregungen.

#### 3.9.6. Landwirtschaft

Insbesondere werde nochmals auf die bereits beschriebenen Emissionen hingewiesen, die auch bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung von den nördlich gelegenen Acker- und Grünlandflächen nicht gänzlich vermeidbar wären. Des Weiteren müssten diese Flächen auch künftig von den heute gängigen landwirtschaftlichen Fahrzeugen erreichbar sein, weshalb die Manzenttalstraße entsprechend auszuliegen sei.

Es bestehen Bedenken gegen die geplante Ausgleichsmaßnahme auf Flst. 1336, Gemarkung Brombach. Das Flurstück werde mit benachbarten Flurstücken in einem Schlag zusammenhängend bewirtschaftet und würde diesen unwirtschaftlich verkleinern, außerdem werde die Fläche von einem der wenigen noch Rinder haltenden Betriebe auf dem Gebiet der Stadt Lörrach entsprechend nachhaltig und standortgerecht genutzt. Als Alternative wird vorgeschlagen, flächensparende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen in Form von Aufwertungen bereits bestehender Streuobstbestände in der näheren Umgebung oder die naturnahe Aufwertung von umliegenden Kleingewässern festzusetzen.

**Stellungnahme:**

Wenn die Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis betrieben wird, sind keine übermäßigen Belastungen für die Anwohner zu erwarten.

Viele Flächen, die für Aufwertungsmaßnahmen in Betracht kommen, weisen schon eine hohe Qualität auf, sodass eine weitere Aufwertung extrem aufwändig und kostenintensiv wäre.

3.9.7. Naturschutz

Vorliegend seien die Schutzgüter nach dem Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung im Landkreis Lörrach aus dem Jahr 2001 angewandt worden. Diese Bewertung sei mit den Elementen der Ökokontoverordnung ergänzt worden. Durch die Vermischung der beiden Bewertungssysteme sei der Umweltbericht nur noch bedingt nachvollziehbar und nicht durchgängig plausibel. Es sei nur eines der beiden Bewertungssysteme anzuwenden.

• Bewertung des bestehenden Ackers:

Der Biotoptyp Acker sei in der dreistufigen Skala mit gering und damit nicht ausgleichspflichtig dargestellt worden. Entsprechend des angewendeten Bewertungssystems sei die Bedeutung des Ackerlandes für die Fauna nicht berücksichtigt worden. Im Gesamtbereich des Untersuchungsgebiets sei der Acker jedoch von allgemeiner Bedeutung aufgrund des Vorkommens wertgebender Arten. Hierzu habe das Sachgebiet Naturschutz auch schon in seinem Vorgespräch hingewiesen. Nach der fachlichen und rechtlichen Beurteilung seitens des Naturschutzes sei der Acker mindestens von allgemeiner Bedeutung und sei somit in den Kompensationsbedarf aufzunehmen.

- Externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald:

Die Ersatzmaßnahmen im Wald sind zu unbestimmt. Die Aufwertungsmaßnahmen seien ungenau beschrieben und die Wertigkeit fehlerhaft. Es könne daher nicht beurteilt werden, ob der Ersatz ausreichend oder überdimensioniert sei.

- Damit eine Kompensationsmaßnahme auch anerkannt werden könne, müsse diese in den Festsetzungen des BP aufgeführt sein und nachvollzogen werden können. Da jedoch zum einen die gesamten externen Ausgleichsmaßnahmen nicht in den Festsetzungen aufgenommen worden seien und zum anderen auch hierzu Detailkarten fehlen wären diese zu unbestimmt.

**Stellungnahme:**

Der Umweltbericht wurde in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet und abgestimmt. Die Kompensationsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, außerdem wurden Karten zur Übersicht des Eingriffs sowie der Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erstellt.

3.9.8. Artenschutz

Es werde darauf hingewiesen, dass die in den Festsetzungen des BP übernommenen Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig mit den geforderten Maßnahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags übereinstimmen. (Erhalt der vorhandenen Altbäume bzw. Nachpflanzung mehrerer Hochstamm innerhalb und außerhalb des Eingriffsgebiets, Ausbringung der Kästen in näherer Umgebung). Die Maßnahmen ersetzen nicht die artenschutzrechtlich geforderten Vermeidungsmaßnahmen, V1-V7. Die Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Bebauung könne als Ausgleich anerkannt werden, ersetze aber nicht die Vermeidungsmaßnahme 4 („Erhalt und regelmäßige Pflege von zusammenhängenden altbaumreichen Bereichen der Streuobstwiesen im Untersuchungsgebiet, Nachpflanzung mehrerer Hochstamm – Obstbäume auf vorhandener Streuobstwiesen innerhalb und außerhalb des Eingriffsgebiets“) des Artenschutzes. Ebenfalls fehlt in den Festsetzungen die Maßnahme V 7.

**Stellungnahme:**

Die Maßnahmen wurden ebenfalls überarbeitet und in die Festsetzungen übernommen.

### 3.9.9. Waldwirtschaft

Bei den geplanten Kompensationsmaßnahmen handele es sich um einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Eine dieser geplanten Ausgleichmaßnahmen (Waldumbau) solle im Stadtwald Lörrach vollzogen werden. Diese Maßnahme sei bereits mit dem örtlich zuständigen Revierleiter Herr Köpfer abgestimmt worden. Der zuständige Revierleiter stehe bei der fachlichen Umsetzung selbstverständlich zur Verfügung.

Auch die Anrechnung einer 3,4 ha großen Fläche des bereits ausgewiesenen Bannwaldes „Röttlerwald“ sei ein naturschutzrechtlicher Ausgleich. Auch diese Ausgleichsmaßnahme sei mit der Forstbehörde abgestimmt.

#### **Stellungnahme:**

Wird zur Kenntnis genommen.

## **4. Wesentliche Änderungen am Plan**

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Außenbereichsentwässerung sowie des Erwerbs weiterer Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Norden um 2,4 ha erweitert worden. Darüber hinaus wurde die Zuordnung der Verkehrsflächen angepasst, um gleichmäßige Erschließung sicherzustellen. Die Tiefgaragenzufahrt im Gebiet WA10 wurde nach Westen verschoben.

Im Bereich des südöstlichen Parkplatzes sind sowohl Carsharing-Plätze als auch behindertengerechte Stellplätze vorgesehen, in direkter Nachbarschaft wird die neue Haltestelle des Busses vorgesehen werden.

Im textlichen Teil sowie in der Begründung wurden verschiedene Passagen ergänzt, diese sind durch Kursivschrift hervorgehoben. Ebenso wurde der Umweltbericht überarbeitet und durch ein Fachgutachten Fledermäuse sowie eine klimatologische Stellungnahme ergänzt.

## **5. Weiteres Vorgehen**

Der Entwurf des Bebauungsplans wird für die Dauer eines Monats erneut öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit besteht sowohl für die Bürgerschaft als auch für die Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Abgabe von Anregungen und Stellungnahmen.

Monika Neuhöfer-Avdic

Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Stadtplanung