

Bebauungsplan „Belist“

Begründung Teil 1 - Städtebaulicher Teil

INHALT

1. Allgemeines	2
2. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	7
3. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	18
4. Nachrichtliche Übernahmen	22
5. Umweltbelange	22
6. Verkehr	26
7. Technische und soziale Infrastruktur	28
8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	29
9. Flächenbilanz	34
10. Bodenordnung.....	34

- Passagen in Kursivschrift wurden im Rahmen der Offenlage ergänzt -

1. ALLGEMEINES

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Belist“ umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha und wird begrenzt von *einer landwirtschaftlichen Fläche* bzw. dem Gartenhausgebiet „Stutz/Brendle“ im Norden, der Manzenttalstraße im Westen, der Markgrafenstraße im Süden und von den Grundstücken Neudorfer Straße 1,3, und 9 sowie dem Eckenbachweg im Osten.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

1.2. Räumliche und strukturelle Situation

Die Bevölkerungsentwicklung nimmt seit Jahren eine erfreuliche Entwicklung und wird von der grenznahen Lage der Stadt und durch den Einfluss der Agglomeration Basel noch verstärkt. Die Umnutzung und Aktivierung von innerstädtischen Brachflächen bzw. Baulücken ist weit fortgeschritten, so hat sich die Anzahl der noch zur Verfügung stehenden Baulücken im Baulückenkataster in den letzten Jahren deutlich reduziert. Das Bevölkerungswachstum zieht zusammen mit den stetig wachsenden Raumbedarfen von Haushalten eine derart hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nach sich, dass viele potentielle Neubürger auf Nachbargemeinden ausweichen und längere Anfahrtswege zur Arbeit in Kauf nehmen müssen.

Die Planung des Neubaugebietes „Belist“ schafft nicht nur für die Stadt dringend benötigten Wohnraum, sie schließt im Ortsteil Haagen eine Lücke, die zwischen zwei älteren Neubaugebieten verblieben ist. Die geplanten ca. 220 Wohneinheiten dienen im Ortsteil auch der Sicherung noch vorhandener lokaler Einzelhandelsbetriebe, die sich in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet im Zentrum des Ortsteiles befinden.

Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt. An den Rändern des Gebietes finden sich noch Reste von Streuobstwiesen. *Durch das Gebiet verläuft ebenfalls der „Manzentalbach“, ein kleines Gewässer, das heute teilweise verdohlt ist.* Von drei Seiten ist das Areal bereits von Wohnbebauung umgeben. Die dort bestehende Bebauung umfasst eine große Bandbreite von Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken westlich des Plangebiets bis hin zu Mehrfamilienhäusern östlich davon.

Planungsrechtlich wäre eine hohe Dichte als jetzt vorgesehen wünschenswert gewesen,

dies wurde jedoch als nachteilig für die Integration des Gebietes in den Ortsteil Haagen bewertet.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan „Belist“ überlagert folgende Bebauungspläne zu geringen Teilen:

- Nr. 107/12 „Eckenbach II“, rechtsverbindlich seit dem 21.01.1980,
- Nr. 107/13 „Eckenbach II Änderung 1-4“, rechtsverbindlich seit dem 22.09.2001,
- Nr. 107/11 „Meisematt“, rechtsverbindlich seit dem 02.09.1978.
- Nr. 107/17 „Gartenhausgebiet Stutz/Brendle“, rechtsverbindlich seit dem 21.11.2014

Die umliegenden Pläne setzen die Gebiete als Allgemeine Wohngebiete fest. Die Festsetzungen umfassen Werte von bis zu zwei Geschossen bis hin zu drei zwingenden Vollgeschossen. Die GRZ wurde durchgängig mit 0,4 festgesetzt, die zulässige Traufhöhe in den an den „Belist“ angrenzenden Baufeldern des Gebietes „Eckenbach II Änderung 1-4“ beträgt bis zu 9,20 Meter.

Neben diesen Bebauungsplänen grenzt auch das Gartenhausgebiet „Stutz / Brendle“ an den Geltungsbereich des Neubaugebietes. Der Plan dient der Sicherung des hochwertigen ökologischen Charakters des Gartenhausgebietes und berücksichtigt auch den hohen Naherholungswert des Gebietes, von dem auch die künftigen Bewohner des Belist profitieren.

Bis auf den Bereich zwischen Manzenthalstraße und Ritterstraße ist das Plangebiet „Belist“ bisher als unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen.

1.4. Erfordernis der Planung

Die Planung des Wohngebietes „Belist“ ist erforderlich, um der starken Nachfrage des örtlichen Wohnungsmarktes nachzukommen. Auch unter der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bleibt die Entwicklung des Gebietes notwendig: Innerstädtische Nachverdichtungen genügen in ihrem Umfang nicht, um Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auf einem angemessenen Niveau zu halten. Darüber hin-

aus schließt der Bebauungsplan „Belist“ eine Lücke zwischen bereits entwickelten Gebieten, sodass eine effektivere Nutzung der Infrastruktur gesichert wird.

1.5. Planungsalternativen

Das städtebauliche Konzept (siehe nachfolgender Abschnitt) ist aus einem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangen, zu dem 25 Planungsbüros eingeladen wurden. Der Wettbewerb fand im Frühjahr 2013 statt, die Preisgerichtssitzung am 23.07.2013. Die Jury umfasste sowohl Mitglieder der kommunalen Politik als Sachpreisrichter wie auch Architekten und Planer als Fachpreisrichter. Die Jury filterte in mehreren Rundgängen verschiedene städtebauliche Entwürfe auf Grundlage der ausgelobten Kriterien aus:

- Leitidee des Entwurfes,
- Gestalterische und räumliche Qualität des Konzeptes unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Bezüge und Rahmenbedingungen,
- gestalterische und räumliche Qualitäten in Bezug auf Landschaft und Freiflächen,
- Tragfähigkeit des Konzepts im Hinblick auf die angestrebte energieeffiziente Bebauung des Gebiets,
- Wirtschaftlichkeit allgemein sowie die Wirtschaftlichkeit der Erschließung.

Nach dem letzten Rundgang einigte sich das Preisgericht einstimmig auf einen Siegerentwurf, der wie folgt beurteilt wurde:

„Der konzeptionelle Ansatz von grünem Tal und Anger ist nachvollziehbar und liegt an der richtigen Stelle zur Landschaft. Er führt zu einer brauchbaren, sozial besetzbaren Mitte. Dadurch entsteht eine räumlich wahrnehmbare abgestufte Freiraumtypologie. Der Frischluftzufluss ist gewährleistet. Das vorhandene Biotop ist erhalten, wenn auch nicht integriert.

Die Erschließung ist auf den ersten Blick etwas umständlich, aber letztlich nachvollziehbar, weil sie konsequent der Verkehrsberuhigung dient und Durchgangsverkehr nahezu ausschließt. Konsequent sind die Tiefgaragen von den Erschließungsstraßen her erschlossen.

Die Angebote der Gebäudetypologien von drei- und viergeschossigem Geschosswohnungsbau und zwei- und dreigeschossigen Stadt- und Reihenhäusern entsprechen den Vorstellungen des Auslobers, passen gut ins Gebiet, bieten aber zugleich auch notwen-

dige Flexibilitäten. Fraglich erscheint die Ausbildung des Ortsrandes im Nordosten vor dem Hintergrund von Topografie, Dichte und Erschließung.

In energetischer Hinsicht ist die Grundstruktur gut; die Voraussetzungen für eine energetische Optimierung sind gegeben. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind entwicklungsfähig.

Die wirtschaftliche Realisierung in Abschnitten ist möglich, sowohl in zeitlicher Hinsicht als auch von den Trägerschaften.“

Die in der Kritik angesprochenen Fragestellungen wurden in der weiteren Bearbeitung durch das siegreiche Büro K9 und AG Freiraum überarbeitet.

1.6. Städtebauliches Konzept

Wesentliche Elemente des Konzeptes sind einerseits der zentrale Anger, der als verkehrsberuhigter Bereich mit Begrünung und einer leichten Aufweitung eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist und auch für nachbarschaftliche Aktivitäten zur Verfügung steht. Andererseits zieht sich eine Freiraumstruktur aus dem Manzentäl ins Plangebiet hinein und endet im Zentrum des Angers. Dieses sog. „grüne Tal“ lädt ebenfalls zu Aktivitäten ein, dort ist auch der Kinderspielplatz vorgesehen. Darüber hinaus wird das anfallende Niederschlagswasser an den Rändern des grünen Tals in Richtung Anger geführt und erst dort zwischengepuffert abgeleitet. Hierdurch erfüllt ein Teil des Freiraumes auch eine Funktion als Zwischenpuffer bei starken Niederschlagsereignissen.

Die Erschließung dockt selbstverständlich an das bestehende Straßennetz an, wandelt dieses aber im Gebiet ab, um dort eine höhere Wohnqualität zu erzielen und Durchgangsverkehr zu vermeiden. Daher knickt die Verbindungsstraße zwischen Neudorfer Str. und Ritterstraße U-förmig nach Süden ab; für Fußgänger und Radfahrer ist eine direkte Verbindung gewährleistet. Sollte sich diese Verkehrsführung zu großen Problemen führen, stellt die Stadt durch die im Plan mit „R“ gekennzeichneten Reserveflächen sicher, dass der Verbindungsweg zu späterer Zeit ausgebaut werden kann.

Die Bebauung nimmt die Struktur der benachbarten Ortsteile auf und entwickelt um den Anger im Zentrum die größte Dichte dort, wo sie am besten verträglich ist und dem öffentlichen Raum einen angemessenen Rahmen gibt. Die Versprünge der östlichen Zeilenbauten lockern den Übergang zum grünen Tal auf. Die dort vorgesehen Gebäude sind optimaler Weise als Reihenhäuser vorgesehen, es sind aber auch Doppel-

häuser denkbar. Im Nordosten gruppieren sich je vier Mehrfamilienhäuser um einen gemeinsamen Platz, der hilft eine gemeinsame Identität zu bilden.

Die Orientierung der Gebäude ermöglicht eine gute Nutzung von solaren Potentialen. Das städtebauliche Konzept wurde nach dem Wettbewerb überarbeitet, die Grundzüge des Entwurfes blieben aber erhalten.



Städtebaulicher Entwurf, Büro K9 Freiburg

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6,3 *ha.*, die wie folgt abgegrenzt wird:

- im Westen durch die Manzenttalstraße,
- im Norden durch eine *landwirtschaftliche Fläche* und das angrenzende Gartenhausgebiet,
- im Süden durch die Markgrafenstraße und
- im Osten durch die bestehende Bebauung entlang der Neudorfer Straße sowie entlang des Eckenbachweges.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan. Der Umfang des Plangebietes ist erforderlich, um das Plangebiet an die angrenzenden, bereits bestehenden Siedlungsgebiete anzuschließen. Weiterhin werden im Plangebiet auch Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe und Bauweise

Art der baulichen Nutzung- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, dem Gebiet zuträgliche bzw. das Gebiet versorgende Einrichtungen sind ebenfalls möglich. Somit sind allgemein zulässig Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um die Ausgewogenheit zwischen Wohnnutzungen und anderen Nutzung zu gewährleisten und mögliche Auswirkungen auf die Wohnnutzung unter Kontrolle zu haben, sind Anlagen für Verwaltungen lediglich ausnahmsweise zulässig.

Nutzungen, deren Emissionspotential auf die Wohnnutzung als zu groß bewertet wird, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen sind ebenso unzulässig wie Gartenbaubetriebe, deren Flächenverbrauch nicht dem Grundsatz des Flächensparens vereinbar ist.

Bauweise

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Abgeleitet wird dies vom Bestand der kleinmaßstäblichen Bauweise in den umgebenden Baugebieten.

Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe

Um den städtebaulichen Entwurf dem Wettbewerbsergebnis entsprechend umzusetzen und die unterschiedlichen Teile des Plangebietes mit einer angemessenen Dichte zu entwickeln, wurde das Maß der baulichen Nutzung durch eine Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Anzahl an Vollgeschossen und je nach Gebäudetyp einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA) bzw. einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) festgesetzt.

Baufeld	GRZ	Überschr. gem. § 19 BauNVO	Voll- geschosse	HbA / WH	Dachform
WA 1	0,4	0,6	2	WH 5,90	SD 30°-45°
WA 2	0,4	0,6	2	WH 7,0 HbA 9,5	PD 5° – 15°
WA 3	0,35	0,6 für TGa	3	WH 9,0 HbA 10,5	PD 5° – 15°
WA 4	0,4	0,8 für TGa	4	HbA 15,5	FD
WA 5	0,4	0,8 für TGa	4	HbA 15,5	FD
WA 6	0,4	0,6	3	WH 9,0 HbA 10,5	PD 5° – 15°
WA 7	0,4	0,8 für TGa	3	siehe Plan	FD
WA 8	0,3	0,6 für TGa	3	siehe Plan	FD
WA 9	0,3	0,45	2	WH 5,0 HbA 8,0	PD 5° – 15°
WA 10	0,3	0,8 für TGa	3	siehe Plan	FD

Im Gebiet **WA1** sind Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der festgesetzten Baugrenzen möglich. Der Umfang an möglicher Bebauung mit einer GRZ von 0,4 führt die

an der Manzenttalstraße vorhandene Dichte und Struktur fort und bildet einen Übergang ins Plangebiet. Ähnlich den bestehenden Gebäuden sind zwei Vollgeschosse möglich, die Wandhöhe ist mit 5,90 Metern so bemessen, dass außerdem ein Dachgeschoss ermöglicht wird. Dem entspricht auch die etwas steilere Dachneigung – es sind Satteldächer mit 30° bis 45° Neigung möglich. Pultdächer wurden nicht zugelassen, da die Ausrichtung der Gebäude dann nur eine geringe solare Nutzung ermöglicht hätte.

Im Gebiet **WA2** wurde ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Mit einer festgesetzten Wandhöhe von 7,0 Metern sowie einer HbA von maximal 9,5 Metern ist auch ein Staffelgeschoss möglich. Die Dichte wurde entsprechend der maximal möglichen Grundstücksausnutzung mit 0,4 festgesetzt. Das flach geneigte Pultdach von 5° bis 15° ist zu begrünen und mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu versehen.

Im Gebiet **WA3** sind bis zu drei Vollgeschosse möglich. Das Areal bildet so mit einer Wandhöhe von maximal 9 Metern und einer HbA von maximal 10,5 Metern einen angemessenen Rahmen für das dazwischen verlaufende grüne Tal. Aus der möglichen Bebauung in Form von Doppelhäusern oder Reihenhäusern ergibt sich eine GRZ von 0,35. Sollten hier Reihenhäuser entstehen, so wäre zwischen den Gebäuden eine Tiefgarage möglich, die Flächen für Carports und Stellplätze würden dann entfallen. Für den Bau einer Tiefgarage ist gem. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (Zweit-GRZ) von bis zu 0,6 möglich. Dies ermöglicht einen parkierungsfreien Straßenraum. Die Dachform ist als flach geneigtes Pultdach festgesetzt, um eine gute solare Nutzung samt Begrünung sicherzustellen.

Im Gebiet **WA4** sind bis zu vier Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss zulässig. Die hier vorgesehenen Mehrfamilienhäuser bilden den nördlichen Rahmen des Angers, weshalb hier eine größere Dichte vorgesehen ist. Das Dach ist als begrüntes Flachdach auszubilden, entsprechend wurde nur die HbA mit 15,5 Metern festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt 0,4, aufgrund der erforderlichen Tiefgarage ist eine Abweichung bei der Grundfläche (Zweit-GRZ) gemäß § 19 (4) BauNVO bis auf den Wert von 0,8 zulässig. Im Baufeld sind neben der Tiefgaragen-Zufahrt, die nicht direkt zum Anger erfolgen soll auch zusätzliche Stellplätze für Fahrräder außerhalb des Baufensters festgesetzt. Dies soll eine einfache Nutzung der Fahrräder fördern, da diese so direkt genutzt werden können, anstatt erst aus der Tiefgarage geholt werden zu müssen. Da

diese Flächen nicht ausreichen, können weitere Stellplätze auf der angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nachgewiesen werden.

Im Gebiet **WA5** sind als südlicher Rahmen des zentralen Angers ebenfalls vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss mit einer maximalen HbA von 15,5 Metern möglich. Der Dichtewert beträgt hier 0,4. Für die auch hier notwendige Unterbauung des Grundstücks mit Tiefgaragen ist eine Überschreitung der Grundfläche (Zweit-GRZ) gemäß § 19 (4) BauNVO bis auf 0,8 zulässig. Die Tiefgaragen sind direkt an die Planstraßen 3 und 4 anzuschließen, um möglichst wenig Verkehr in das Gebiet zu lenken. Die Höhenlage der Gebäude wurde aus Gründen des hochwasserangepassten Bauens verändert: Die OK RFB liegt 30 – 40 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche.

Im Gebiet **WA6** sind drei Vollgeschosse mit flach geneigtem Pultdach festgesetzt, um einen ansprechenden Übergang zu den Bestandsgebäuden entlang der Markgrafenstraße zu bilden. Die vertikale Kubatur wird von einer Wandhöhe von 9,0 Metern und einer maximalen HbA von 10,5 Metern begrenzt. Die Höhenlage der Gebäude wurde aus Gründen des hochwasserangepassten Bauens verändert: OK RFB liegt 30 – 40 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Dichte wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, um die Reihen-Mittelhäuser angemessen zu berücksichtigen. Bei den endständigen Gebäuden ist die volle Ausnutzung der GRZ innerhalb der Baugrenzen aufgrund des größeren Grundstücks nicht vollständig umsetzbar.

Im Gebiet **WA7** sind mehrere Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die sich um einen gemeinsamen Hof mit darunterliegender Tiefgarage gruppieren. Für Besucher sind vier oberirdische Stellplätze möglich. Um die Baublöcke zum Landschaftsübergang angemessen zu modellieren, sind bei den südlichen Gebäuden drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss (HbA 12,5 Meter) und bei den beiden nördlichen Gebäuden nur drei Vollgeschosse (HbA 10,0 Meter) zulässig. Die Gebäude sind mit einem begrünten Flachdach auszuführen. Die GRZ wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf mit 0,4 festgesetzt. Die Grundfläche (Zweit-GRZ) kann abweichend gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 0,8 betragen, um die Tiefgarage unter dem Innenhof anzuordnen. *Zusätzlich sind vier Besucherstellplätze oberirdisch vorzusehen. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.*

Im Gebiet **WA8** gelten ähnliche Maßgaben wie für das westlich angrenzende Gebiet. Aufgrund der größeren Grundfläche wird die GRZ hier auf 0,3 mit einer abweichenden Grundfläche (Zweit-GRZ) gemäß § 19 (4) BauNVO von bis zu 0,6 festgesetzt. Die Anordnung der Gebäude ist mit 3 Vollgeschossen (mit Staffelgeschoss für das südwestliche Gebäude), Flachdach sowie einer HbA von 10 bzw. 12,5 Metern identisch wie im Gebiet WA7. *Zusätzlich sind vier Besucherstellplätze oberirdisch vorzusehen. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.*

Im Gebiet **WA9** sind als östlicher Abschluss mehrere Doppelhäuser vorgesehen. Als Übergang in die Landschaft sind zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem, begrüntem Pultdach festgesetzt. Die Wandhöhe wird daher mit 5,0 Metern, die HbA mit 8,0 Metern festgesetzt. Der Dichtewert wird aufgrund des zu erwartenden Umfangs an Zufahrten mit 0,3 festgesetzt.

Im Gebiet **WA10** sind mehrere Mehrfamilienhäuser vorgesehen, welche die Körnigkeit der östlich angrenzenden Bebauung aufnehmen und als dreigeschossige Flachdachgebäude in moderner Formensprache wiedergeben. Die HbA variiert zwischen 10,0 und 12,5 Metern, um sich angemessen ins Gebiet einzufügen. Um den Übergang vom bestehenden in das neu zu bebauende Gebiet weicher zu vollziehen, wird für die Ostseite der Staffelgeschosse eine um 2,5 Meter eingerückte Baugrenze festgesetzt. Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt, für die notwendigen Tiefgaragen ist eine Grundfläche (Zweit-GRZ) gemäß § 19 (4) BauNVO von bis zu 0,8 möglich. Die Tiefgaragenzufahrten sind so angeordnet, dass sie den Verkehr möglichst frühzeitig ableiten.

Stellung baulicher Anlagen / Firstrichtung

Die Stellung baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit Satteldach vorgegeben, um ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sicherzustellen. Entlang der Manzentalsstraße wurde aufgrund des gemischten Bestands auf diese Festsetzung verzichtet. Bei Pultdächern dient die Festsetzung der Firstseite ebenfalls der Sicherstellung einer einheitlichen Gestalt. Darüber hinaus sorgt dies auch für eine optimale solare Orientierung der Dachflächen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird meist von einer Baugrenze eingefasst. Um zentrale Elemente des städtebaulichen Entwurfs zu sichern, wurden in zwei Bereichen Baulinien festgesetzt:

Im Bereich WA3 wird sichergestellt, dass der Übergang von der Bebauung ins grüne Tal weicher verläuft, da die Stirnseiten der Gebäude zueinander versetzt stehen. Im Bereich WA5 bildet die einheitliche Flucht einen angemessen starken Rahmen für den zentralen Anger. Daher sind in diesen Bereichen die städtebaulichen Leitgedanken entsprechend des städtebaulichen Entwurfs umzusetzen.

2.3. Höhenlage der Gebäude

Eine einheitliche Höhenlage der Gebäude fördert die städtebauliche Ordnung im Gebiet, da der Zugang zu den Gebäuden stets gleich ablesbar bleibt, darüber hinaus wird durch die Festsetzung ein übermäßiges Aufschütten und Abgraben von Gebäuden vermieden. Daher wird die Höhenlage des Rohfußbodens des Erdgeschosses (OK RFB) mit einer Toleranz in Abhängigkeit von der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die OK RFB wird auf 20 cm (mit Spielraum von +/- 10 cm) über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen die Höhen des Erdgeschosses (OK RFB) sowie der Traufe einheitlich sein. Dies schafft einen einheitlichen städtebaulichen Rahmen, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren gestalterisch tätig werden können. Aufgrund des wenig bewegten Geländes ist diese Maßgabe auch anwendbar.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird für die Baufelder WA5 und WA6 eine gesonderte, höhere OK RFB von 30 bis 40 cm über der Fahrbahn der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. So wird im Falle eines extremen Hochwasserereignisses vermieden, dass vom Grünen Tal zur Markgrafenstraße fließendes Wasser in die Erdgeschosse eindringt.

Die **Wandhöhe (WH)** wird gemessen von der Höhe der geplanten OK RFB bis zum Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut.

Die absolute Höhe der Baukörper ist begrenzt durch die zulässige **Höhe baulicher Anlagen (HbA)** in Metern über der geplanten OK RFB. Auf die HbA sind nicht transparen-

te Brüstungen sowie Attikas mit anzurechnen, da diese voll in die Wahrnehmung der Gebäudekubatur mit einfließen.

2.4. Nebenanlagen

Das Gebiet weist überwiegend eine hohe Dichte auf. Um die verbleibenden Flächen sowohl für den Bauherren sinnvoll nutzbar zu gestalten als auch das städtebauliche Gesamtbild zu wahren, werden die Flächen für Nebenanlagen geregelt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen grundsätzlich zulässig. Außerhalb davon sind Nebenanlagen nur dort zulässig, wo explizit Flächen für Nebenanlagen festgesetzt sind. Diese sind teilweise für die einzelne Nutzung spezifiziert (Carports, Stellplätze, Fahrräder, Tiefgaragen, Nebenanlagen). Dies dient einer geordneten Entwicklung der Nebenanlagen und beugt einer wilden Ansammlung von Nebenanlagen vor.

In als „Nebenanlagen“ ausgewiesenen Flächen sind auch Fahrrad-Abstellmöglichkeiten zulässig. *Als „Carport“ ausgewiesene Flächen können auch als Stellplatz genutzt werden. Umgekehrt sind auf einer als „Stellplatz“ festgesetzten Fläche Carports nicht zulässig, da solche zusätzlichen baulichen Anlagen die städtebauliche Ordnung im Gebiet negativ beeinflussen.*

In einigen Teilen des Plangebietes erfordert die Anordnung der Nebenanlagen eine Überschreitung der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Flächen. Dies hat den Hintergrund, dass dort Tiefgaragen angeordnet werden sollen, die den gesamten Stellplatzbedarf unterirdisch abdecken. Die Tiefgaragen sind mit einer ausreichenden Bodenüberdeckung zu versehen, sodass dort eine ansprechende Gestaltung der Freiflächen möglich ist (vgl. auch Abschnitt 3.3). Die durch die Tiefgaragen stattfindende Bodenversiegelung ist zu Gunsten der deutlich erhöhten Qualität der Straßenräume hinzunehmen – der Boden ist zur Versickerung ohnehin nicht geeignet (vgl. *Bodengutachten*).

2.5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Bereich der Einmündungen in die Markgrafenstraße sind Flächen als Sichtdreiecke festgesetzt. Da dort die Zufahrten eng sind, ist die Freihaltung der Flächen von baulichen Anlagen sowie Einfriedungen höher 80 cm notwendig. Im übrigen Plangebiet sind die Einmündungen entweder sehr großzügig angelegt oder es sind lediglich Wohnwege be-

treffen (entsprechend wird bei geringem Verkehrsaufkommen langsam gefahren), sodass dort kein Handlungsbedarf gegeben ist.

2.6. Verkehrsflächen und Stellplätze

Im Plangebiet sind Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dies dient der Wahrnehmung unterschiedlicher Funktionen der Straßen und Wege (vgl. städtebauliches Konzept).

Im Plangebiet sind entlang der Planstraßen 1 und 2 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Zusammen mit den acht Stellplätzen im Südosten sind insgesamt 26 öffentliche Stellplätze verfügbar, *hiervon sollen mindestens zwei behindertengerecht ausgeführt werden.* Dies deckt den zu erwartenden Besucherverkehr ab, für Bewohner stehen aufgrund des festgesetzten Stellplatzfaktors von 1,5 je Wohneinheit ausreichend Plätze zur Verfügung (vgl. Abschnitt 3.7). *Im Gebiet sollen auch Stellplätze für elektrische Carsharing-Fahrzeuge angeboten werden. Diese sind im Bebauungsplan zwar nicht explizit festgesetzt, bei der Planung und Dimensionierung der Versorgungsleitungen wird dies aber berücksichtigt.*

In einigen Bereichen sind Zufahrtsverbote auf Grundstücke festgesetzt worden. Dies betrifft im Wesentlichen den Bereich entlang des Angers. Die Grundstücke verfügen über eine Zufahrt an anderer Stelle. Mit dem Zufahrtsverbot soll sichergestellt werden, dass der Charakter des öffentlichen Raumes in hoher Qualität erhalten bleibt und nicht durch eine übergroße Menge an Zufahrten zersplittert wird.

2.7. Öffentliche Grünflächen

Im Zentrum des Gebietes liegt die im städtebaulichen Entwurf als "grünes Tal" bezeichnete öffentliche Grünfläche. Zentrale Elemente sind die Wege, der Wasserlauf sowie der Spielplatz im Norden der Grünfläche. Die öffentliche Grünfläche erfüllt mehrere Funktionen: Es findet eine Zwischenpufferung von Regenwasser statt, sie schafft Aufenthaltsqualität und bildet einen Treffpunkt in Quartier. Weiterhin schafft sie die nötigen Freiräume für das dicht bebaute Areal, die hohe ökologische Qualität dient teilweise auch dem Eingriffsausgleich.

Der im Westen des Gebiets liegende ehemalige Schulteich ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das Areal wird gegenüber seinem heutigen Zustand leicht nach Osten vergrößert und aufgewertet.

Die im Norden liegenden öffentlichen Grünflächen werden als Ausgleichsfläche genutzt. Dort wird eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur angelegt bzw. es werden standortgerechte Gehölze gepflanzt, entlang der Manzenttalstraße wird eine Streuobstwiese angelegt.

2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich des Eingriffes und zur Wahrung eines einheitlichen Bildes im Plangebiet werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. *Die festgesetzten Maßnahmen ergeben sich aus den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie im Umweltbericht auszugleichenden Eingriffen und werden dort detailliert erläutert.*

Pflanzbindungen für Bäume

Entlang der Planstraßen 1 bis 4 sind gemäß Pflanzbindung mittelkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Dies betrifft die straßenbegleitenden Bäume in den Planstraßen 1 und 2 sowie Bäume auf Privatgrundstücken entlang den Planstraßen 3 und 4 (siehe Planzeichnung). Die Laubbäume gliedern den öffentlichen Straßenraum.

Um den Anger als zentralen Raum hervorzuheben sind hierfür spezielle Bäume vorgesehen, die entsprechend der Pflanzenliste auszuführen sind.

Im Grünen Tal sind bachbegleitend mittel- bis großkronige, standortgerechte und einheimische Bäume zu pflanzen.

Auf privatem Grund ist pro vollendeten 200m² unbebauter Grundstücksfläche ein heimischer Baum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung dient einer Mindestdurchgrünung im Gebiet.

Erläuterung zur Flächenformel:

bis zu 399m² 1 Baum

400 – 599m² 2 Bäume

600 – 799m² 3 Bäume

Bei größeren Flächen entsprechend fortzuführen.

Pflanzbindungen für Hecken

Als Filter zwischen öffentlichem Straßenraum und Privatgrundstück sind Hecken ein zentrales Element. Die festgesetzte maximale Höhe von 1,20 Metern kennzeichnet den dahinterliegenden Raum als privat, er ist aber trotzdem wahrnehmbar und trägt so zu einem großzügigen Straßenbild bei. Hecken sind aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen. Heckeneinfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein und müssen 50cm von der Grundstücksgrenze eingerückt sein. Ansonsten sind die Heckeneinfriedungen ebenfalls bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig. Einfriedungen wie Zäune müssen mit einer Hecke kombiniert werden, um eine einheitliche Gestaltung nach außen zu sichern.

Die am Gebietsrand festgesetzten Wildgehölz-Hecken bilden einen Puffer zwischen Landschaftsraum und Bebauung und sind aus einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen und zu pflegen. Die Wildgehölz-Hecke ist als 1,50 m breite, dichte Hecke zu pflanzen und auf einer Höhe von 1,50-2,00 Meter zu halten.

Dachbegrünung

Das Gebiet ist als nachhaltiges Quartier geplant. Daher sind alle Pult- und Flachdächer der Gebäude sowie Nebengebäude (z.B. Carports) vollständig mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm Mächtigkeit (zuzüglich Drainschicht) extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise dürfen bis zu 30% der Dachfläche der Gebäude für Aufbauten, Dachausstiege, oder Terrassen unbegrünt bleiben. Die Begrünung trägt zu einem gepuffertem Abfluss des Regenwassers bei und schafft Trittsteinbiotope.

Rodung von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (30. September bis 1. März) durchgeführt werden, um keine brütenden Tiere zu gefährden.

Keller

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelnden und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren

*Anschluss an die öffentlichen Schmutz - oder Regenwasserkanäle sind nicht zulässig.
Ausnahmen hiervon bedürften der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.*

2.9. Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Im Plangebiet ist die Festsetzung von mehreren Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich.

Im Süden des Plangebietes ist ein Leitungsrecht vom Anger zur Markgrafenstraße erforderlich. Dieses dient dazu, im Falle eines extremen Hochwassers (statistisch seltener als alle 20 Jahre) als Notüberlauf ggfs. über das grüne Tal anfallendes Wasser zur Markgrafenstraße weiterzuleiten (siehe hierzu auch Abschnitt 3.5).

Entlang der Engstellen der Planstraßen 3 und 4 ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger erforderlich, da nicht alle Leitungen im Straßenraum Platz finden.

Zum Anschluss an die Ver- und Entsorgungsnetze ist im Bereich WA2 ein privates Leitungsrecht erforderlich.

3. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Dachformen und Dachaufbauten

Im Plangebiet wurden unterschiedliche Dachformen festgesetzt. Dies dient einer besseren Integration des Gebietes. Die Festsetzungen haben darüber hinaus auch den Zweck, die Gebäude untereinander harmonisch einzubinden (z.B. durch eine geringe Verschattung) und auch beim Blick von außen (Landschaftsbild) soll das Gebiet nicht störend hervortreten.

Satteldächer

Satteldächer sind lediglich im Gebiet WA1 zulässig, da sich westlich des Plangebietes ein durchgängig mit Satteldächern bebautes Areal anschließt. Die dort festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser lassen diese Dachform gut zu und die überwiegend von Nord nach Süd verlaufende Firstrichtung ermöglicht eine gute Nutzbarkeit von solaren Energien. Um die zweigeschossige Wirkung der Gebäude zu sichern und das ruhige, ortstypische Bild einer geschlossenen Dachfläche zu fördern wurde der Umfang an Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten beschränkt, darüber hinaus fördert eine durchgängige Traufe die zweigeschossige Wirkung der Gebäude. Die maximal zulässige Gesamtlänge von 50 % der Trauflänge genügt, um Dachgeschosse ausreichend zu belichten und belüften. Um die Gesamtwirkung der optisch ruhigen Satteldächer zu wahren wurden weiterhin Mindestabstände der Gauben von prägnanten Zonen des Daches festgesetzt (Haustrennwand, Giebelwand, Traufe und First).

Pultdächer

Die ausschließlich nach Süden ausgerichteten Pultdächer im Plangebiet betonen den ökologischen Vorbildcharakter des Gebiets, da sie für solare Energienutzung gut geeignet sind und darüber hinaus eine (mindestens) extensive Dachbegrünung aufweisen müssen. Die Dachbegrünung kühlt einerseits die solaren Energieanlagen wie auch das Gebäude selbst, andererseits bildet die Begrünung einen Puffer für anfallendes Regenwasser, was zur Entlastung der Abwassersysteme beiträgt. Um diese Entlastung zu gewährleisten ist eine Substratdicke von mindestens zehn Zentimetern erforderlich. Die flache Dachneigung von 5 bis 15° ermöglicht besagte Begrünung und verhindert, dass

die Firstwände eine übermäßige Höhe erreichen, was eine vergrößerte Verschattung zur Folge hätte.

Flachdächer

Die im Gebiet vorgesehenen Mehrfamilienhäuser sind mit Flachdächern auszuführen. Begründet ist dies mit dem planerischen Leitgedanken, dass die unterschiedlichen Abschnitte des Plangebiets eine eigene Ensemblewirkung entfalten sollen (etwa im Bereich des Angers sowie der Wohnhöfe). Für eine optimale solare Nutzung wäre ein Pultdach zwar besser geeignet, allerdings würde die Tiefe der Gebäude zu übermäßig großen Firstwänden führen oder wäre je nach Orientierung der Gebäude gar an einer Schmalseite angeordnet. Daher bietet das Flachdach die Möglichkeit, eine zeitgemäße Formensprache mit solarer Nutzung und einer (mindestens) extensiven Begrünung zu realisieren. Eine Substratdicke von mindestens zehn Zentimetern ist auch hier erforderlich.

Für technische Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten ist eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagenteile um bis zu zwei Meter zulässig, wenn diese wenigstens zwei Meter von der Dachkante zurückbleiben und so optisch nur geringfügig in Erscheinung treten.

3.2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie

Das Gebiet soll ökologisch nachhaltig entwickelt werden, daher ist die Nutzung von regenerativen Energien erwünscht und notwendig, solange andere Belange nicht übermäßig benachteiligt werden. Daher wird der Umfang von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie gesteuert.

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie

Bei Pultdächern ist eine Aufständigung mit einer Gesamthöhe von maximal 0,75 Meter über der Dachfläche zulässig. Dies ermöglicht eine ausreichende Aufständigung und Schrägstellung der Solarmodule, vermeidet aber zugleich eine übermäßige Bauhöhe der Anlagen, die von anderen Gebäuden aus sichtbar sind. Die Anlagen müssen von den Dachkanten (inklusive der Traufe) einen Abstand von mindestens 0,5 Metern einhalten um aus der Fußgängerperspektive nur geringfügig in Erscheinung zu treten.

Bei Satteldächern ist eine Aufständigung unzulässig, Anlagen zur Nutzung von solarer

Energie sind nur parallel zur Dachneigung zu montieren. Die festgesetzte Neigung der Satteldächer ist für Solaranlagen ausreichend. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens 0,5 Metern einhalten damit das Satteldach weiterhin als solches erkennbar bleibt und gleichsam die Solarmodule „einrahmen“ kann.

Bei Flachdächern ist eine Aufständering bis zu einer Höhe von 0,75 Meter über der Dachfläche zulässig. Dies ermöglicht eine ausreichend große Neigung der Module - eine größere Aufständering wäre trotz Attika von außen deutlich wahrnehmbar.

Anlagen zur Nutzung von Windenergie

Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da diese Anlagen Vibrationen auslösen können, die dem Schutzanspruch eines Wohngebietes zuwiderlaufen. Die Anlagen weisen weiterhin eine Bauhöhe auf, die den Bemühungen um eine Integration ins Landschaftsbild widersprechen.

3.3. Gestaltung der Gebäude

Um störende Einwirkungen auf Nachbarn sowie das Landschaftsbild zu vermeiden sind grell getönte und stark reflektierende Bedachungs- und Wandverkleidungsmaterialien sind *mit Ausnahme von Solaranlagen* nicht zulässig.

Tiefgaragen dienen dazu, die Parkierung möglichst unauffällig im Gebiet unterzubringen. Damit die Flächen, die durch Tiefgaragen unterbaut werden angemessen gestaltet und genutzt werden können, ist eine gewisse Mindest-Bodenüberdeckung notwendig. Der obere Abschluss der Tiefgaragen ist zur Vermeidung von Wasserschäden und Staunässe so auszuführen, dass Oberflächenwässer von der Decke der Tiefgarage abfließen können.

3.4. Werbeanlagen

Das Gebiet dient als Allgemeines Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen, daher müssen sich gewerbliche Betriebe diesem unterordnen. Dies gilt nicht nur für Lärm oder Geruch, sondern auch für Werbeanlagen, die sich in ihrer Art, Standort und Größe deutlich zurücknehmen müssen, damit sie das Straßenbild nicht dominieren. Entsprechend sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind zurückhaltend zu gestalten und in die Fassadenflächen der Gebäude zu integrieren. Sie sind nur bis zu einer Größe von maximal 0,5 qm sowie nur unterhalb der Brüstungslinie

des ersten Obergeschosses zulässig. Insbesondere beleuchtete Werbeanlagen stechen deutlich hervor, daher muss eine etwaige Beleuchtung zurückhaltend und ohne Blendwirkung erfolgen. Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, Lauftexte sowie Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig, die Störwirkung wäre im Gebiet deutlich zu groß.

3.5. Grundstücksgestaltung

Damit im Gebiet eine hohe Aufenthaltsqualität gegeben ist, sind unbebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für Grundstücke, die möglicherweise längere Zeit unbebaut bleiben. Bei der Bepflanzung ist auf die angefügten Pflanzenlisten zu achten. Weiterhin sind befestigte Flächen entsprechend mit Pflaster mit offenen Fugen auszubilden, was ebenfalls zu einer Reduktion des Niederschlagsabflusses führt.

Die unbebauten Grundstückflächen sollen in ihrer Höhenlage möglichst wenig verändert werden, um nachbarschaftliche Probleme, die durch übermäßig große Stützwände ausgelöst werden, zu vermeiden. Entsprechend sind an den Grundstücksgrenzen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen nur bis zu einem Umfang von 0,5 Metern zum natürlichen Gelände zulässig. Somit entsteht an einer Grenze im extremsten Fall ein Geländeunterschied von höchstens einem Meter.

Um einen ungehinderten Abfluss zu gewährleisten sind im Bereich der mit einem Leitungsrecht zum Hochwasserabfluss versehenen Fläche Aufschüttungen nur am Rande der Fläche zulässig.

3.6. Einfriedungen

Die privaten Freiflächen zwischen Gebäuden und Straße erfüllen auch eine Pufferfunktion zwischen öffentlichem und privatem Bereich. Eine übermäßig hohe Einfriedung kann auch als Mauer zum Verkehrsraum wahrgenommen werden, was sich einerseits negativ auf die Aufenthaltsqualität und die soziale Kontrolle auswirkt, andererseits durch das Gebiet fahrende Personen zum schnelleren Fahren animiert. Daher sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen um 0,5 Meter hinter der Grenze zum Verkehrsraum versetzt zu pflanzen. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, um eine angemessene Abgrenzung zu ermöglichen, die aber nicht zu einer Zerschneidung der Freiflächen führen soll. Die im Bereich WA7, WA8 und WA9 festgesetzten Wildhecken

dienen als Filter zur Landschaft und sind daher in einer Höhe von 1,50 bis 2,00 Meter zu halten.

Um einen abweisenden Eindruck zu vermeiden und einen einheitlichen optischen Eindruck sicherzustellen, sind Einfriedungen transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten, Einfriedungen mit Draht sind durch eine Hecke zu hinterpflanzen. Mauern oder Stacheldraht sind nicht zulässig.

3.7. Stellplatzverpflichtung

Der Ortsteil Haagen ist nach wie vor ländlich geprägt und es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet von vielen Familien bezogen wird. Aus Erfahrung in anderen Gebieten ist häufig mit mehr als einem PKW zu rechnen. Diese sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück unterzubringen, da der öffentliche Raum durch viele parkende Fahrzeuge abgewertet würde. Daher sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen, Nachkommawerte sind aufzurunden.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1. Wasserschutzgebiet

Erdwärmesonden bzw. Grundwasserwärmepumpen sind hier nicht genehmigungsfähig.

4.2. Gewässerrandstreifen

Entlang des durch das Plangebiet führenden Manzentalbachs (im „grünen Tal“) ist ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern einzuhalten.

5. UMWELTBELANGE

5.1. Umweltbericht

Die Planungen haben Auswirkungen auf die Schutzgüter; diese wurden zunächst im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Trinationalen Umweltzentrums (TRUZ) vom 29.09.2014 dargestellt und bewertet. Es wurden keine verpflichtenden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die empfohlenen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) berücksichtigt.

Im Umweltbericht von Proeco Umweltplanung vom *Januar 2016* werden die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter detailliert dargestellt und bewertet. Darüber hinaus werden die unterschiedlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Darüber hinaus liegen zur Bewertung des Eingriffs ein Fachgutachten zum Thema Fledermäuse sowie eine Stellungnahme zur Verschattung und klimatischen Bewertung durch die geplante Bebauung vor.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der Umweltbericht, das Fachgutachten Fledermäuse sowie die Stellungnahme Klima und Verschattung sind Bestandteil des Bebauungsplans.

5.2. Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu tiefgreifenden Veränderungen im Plangebiet (vgl. Kapitel 4 des Umweltberichts). Die Maßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sind im Umweltbericht detailliert beschrieben. Der Umweltbericht ist Teil des Bebauungsplanes.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes wird der Eingriff vollständig ausgeglichen.

Interne Ausgleichsmaßnahmen	
M1	<i>Verlegung des Manztalbachs und Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur</i>
M2	<i>Entwicklung Streuobstwiese Manzentel</i>
M3	<i>Entwicklung „Grünes Tal“</i>
M4	<i>Aufwertung Teich und Umfeld</i>
M5	<i>Versickerungsflächen und Begrünung im Straßenraum</i>
	<i>Verschiedene kleinere Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Nistkästen usw.)</i>
Externe Ausgleichsmaßnahmen	
M6	<i>Entwicklung von intensiv genutztem und wenig artenreichem Grünland in eine 0,44 ha große, artenreiche Streuobst-Mähwiese</i>
M7	<i>Waldumbau von standortfremden Forstgesellschaften in eine 1,9 ha große, naturnahe und standortsgerechte Waldgesellschaft.</i>
M8	<i>Anrechnung einer Teilfläche von 1,48 ha von 3,4 ha des Bannwalds „Röttlerwald“</i>

5.3. Entwässerung von Niederschlagswasser

Da die Pult- und Flachdächer zwingend mit einer Substratdicke von *mindestens* 0,10 m zu begrünen sind, wird Niederschlagsabwasser bereits durch Rückhalt und Verdunstung reduziert abgeleitet. Weiterhin sind befestigte Flächen entsprechend mit Pflaster mit offenen Fugen auszubilden, was ebenfalls zu einer Reduktion des Niederschlagsabflusses führt.

Die Niederschlagsentwässerung der an das Grüne Tal angrenzenden Baufelder WA2, WA3, WA4 und WA7 erfolgt oberflächlich bis in den Wasserlauf des Grünen Tals und wird über die geplante Wasserfläche am Anger der Regenwasser-Kanalisation zugeleitet.

Das Niederschlagswasser von den übrigen Baufeldern sowie der Erschließungsstraße wird geschlossen über Regenwasserkanäle abgeleitet.

Im Baugebiet wird von einer Niederschlagsversickerung grundsätzlich abgesehen, da diese aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nur sehr schwierig umzusetzen wäre.

5.4. Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flach- und Pultdächern sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung puffert einerseits anfallendes Niederschlagswasser und weist eine deutlich höhere ökologische Wertigkeit auf als unbegrünte Dachflächen.

Die Substratschicht muss mindestens zehn Zentimeter dick sein, damit sie ein ausreichendes Pufferpotential und Besiedelungsmaterial für Pflanzen bietet.

5.5. Hochwasser

In den Hochwassergefahrenkarten des Landes sind entlang der Markgrafenstraße Teile des Gebietes für den Fall eines extremen Hochwasserereignisses (statistisch seltener als alle 100 Jahre) als gefährdet dargestellt. Die prognostizierte Einstauhöhe ist aber so gering, dass mit einer Anpassung der Grundstücksgelände über die Höhe der Markgrafenstraße keine Gefährdungen mehr zu erwarten sind. Daher sind die festgesetzten EG-Höhen zu beachten (vgl. Abschnitt 2.3).

Auch die Festsetzung der EG-Höhen dient der Vorsorge gegen extreme Hochwasserereignisse, in denen die anfallenden Wassermengen die Kapazitäten der Kanäle im Plangebiet übersteigen könnten.

6. VERKEHR

6.1. Verkehrserschließung



Benennung der Planstraßen im Gebiet

Das Gebiet wird durch eine U-förmige Haupteerschließung effizient erschlossen. Dabei docken die beiden nach Süden führenden Haupt-Erschließungsstraßen an das bestehende Straßennetz an (Ritterstraße und Neudorfer Straße). Nach Süden sind untergeordnete Anschlüsse an die Markgrafenstraße vorgesehen, um unnötige Umwege zu vermeiden und Verkehr aus den Tiefgaragen entlang des Angers direkt nach Süden abführen zu können. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird auch die Markgrafenstraße ausgebaut.

Der Anger ist als verkehrsberuhigter Bereich mit einer gemeinsamen Verkehrsfläche und hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen. Entsprechend ist das Befahren des Angers möglich, wird aber nicht explizit gefördert. Auch die übrigen von den Haupteerschließungsstraßen abgehenden Wohnwege sollen nicht nur Zufahrten zu den Grundstücken bilden, sondern auch Fußgängern und Radfahrern ein enges Netz an

Wegen bieten. Dies wird besonders deutlich am Verbindungsweg zwischen Neudorfer Straße und Ritterstraße, der im Bereich des grünen Tales als Geh- und Radweg ausgebaut wird, um eine Zerschneidung des hochwertigen Freiraums durch PKW-Verkehr mitsamt der damit einhergehenden Gefahren zu vermeiden. Sollte das übrige Wegenetz durch die Schließung dieses Weges für den PKW-Verkehr übermäßig beansprucht werden, ist ein Ausbau des Weges zu einer durch den MIV-befahrbaren Straße möglich. Aus diesem Grund wird begleitend zum geplanten Fuß- und Radweg ein 0,75 Meter breiter Streifen in öffentlichem Eigentum behalten (im Plan sind die hierfür vorgesehenen Flächen mit einem „R“ gekennzeichnet).

Dem Bebauungsplan ist eine Verkehrsstudie beigelegt, welche die zu erwartenden Verkehre analysiert und auf ihre Verträglichkeit mit dem Plangebiet sowie den angrenzenden Quartieren untersucht hat.

6.2. Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind im Gebiet auf den Grundstücken in den dafür vorgesehenen Flächen nachzuweisen. Für erforderliche Stellplätze gilt ein erhöhter Faktor von 1,5 (siehe Abschnitt 3.7 der Begründung). Weiterhin sind entlang der Haupt-Erschließungsstraßen je neun öffentliche Stellplätze für Besucher vorgesehen. Im Südosten des Plangebietes wird außerdem ein Parkplatz mit weiteren acht Stellplätzen angelegt. *Dort sollen neben regulären Stellplätzen auch spezielle Stellplätze für Menschen mit Behinderung sowie Carsharing (nach Möglichkeit mit Lademöglichkeit) angeboten werden. Dies stärkt zusammen mit der nahe liegenden Bushaltestelle den Umweltverbund.* Somit stehen insgesamt 26 öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Zu weiteren Entlastung der öffentlichen Stellplätze sind für die Bebauung in den Baufeldern WA7 und WA8 je vier oberirdische Stellplätze anzuordnen. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. *Von diesen ist mindestens ein Stellplatz behindertengerecht auszuführen.* In der direkten Umgebung des Plangebietes existiert auch ein öffentlicher Parkplatz an der Alten Halle Haagen, der nur zu Veranstaltungen voll ausgelastet ist.

6.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Im Süden des Plangebiets entlang der Markgrafenstraße ist ein stündlicher Busbetrieb mit Kleinbussen vorgesehen, welche die Ortsteile miteinander verknüpfen. In 200 bis 400 Metern Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Haagen Zentrum“, die von der Linie 16

halbstündlich bedient wird. Die S-Bahn Haltestelle „Haagen/Messe“ liegt etwa 800 Meter entfernt. Über die Linien S5 und S6 besteht je eine halbstündliche Verbindung über Lörrach-HBF nach Weil am Rhein bzw. Basel.

7. TECHNISCHE UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebiets mit allen erforderlichen Systemen kann sichergestellt werden. Hierzu gehören die Wasserver- und entsorgung, Strom sowie Telefon und Internet (Glasfasertechnik der Telekom). Eine flächendeckende Versorgung mit Gas ist aufgrund des geringen Energiebedarfes nicht vorgesehen.

Am Nordrand des Plangebietes wurden Flächen zur Abwasserbeseitigung festgesetzt. Diese dienen der Außengebietsentwässerung und fangen Hang- und Schichtwasser ab.

Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Entfernung des Plangebietes liegt der Evangelische Kindergarten Haagen in der Markgrafenstraße. *Darüber hinaus wird im Stadtteil ein zusätzlicher Kindergarten geplant.* Die nur wenige hundert Meter entfernte Schlossbergschule in der Ritterstraße bietet alle Angebote einer Ganztageschule und verfügt über ausreichend Kapazitäten. Weiterführende Schulen sind in der Kernstadt Lörrach per Bus oder S-Bahn zu erreichen. Die Kaltenbach-Stiftung bietet in auch im Stadtteil Haagen einen Jugendtreff an.

8. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

8.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung fand vom 02.12.2013 bis 10.01.2014 statt, die Bekanntmachung erfolgte am 29.11.2013. Weiterhin wurde am 16.12.2013 eine Bürgerinformation durchgeführt, bei welcher der damalige Planstand erläutert sowie die von der Bürgerschaft gestellten Fragen erfasst wurden.

Erläuterung der am häufigsten genannten Themen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Die **Verkehrssituation** im Umfeld werde durch das Neubaugebiet deutlich verschlechtert, daher müsse es eine durchgängige Straße zwischen Neudorfer Straße und Ritterstraße geben. Darüber hinaus wird eine Anbindung des Plangebiets an die Markgrafenstraße gefordert.

Stellungnahme:

Um die Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete abzuklären wurde durch das Büro Fichtner Water & Transportation eine Verkehrs-Simulation erstellt. Diese kommt zu dem Schluss, dass die zusätzlichen Verkehre gut aufgenommen werden können. Zur weiteren Entspannung der Situation werden zwei Anbindungen vom Anger zur Markgrafenstraße geschaffen, über die auch drei Tiefgaragen erschlossen werden. Die Parkierungs-Situation in der Neudorfer Straße wurde durch den Fachbereich Straßen / Verkehr / Sicherheit überprüft. Um die Übersicht zu verbessern und sicherzustellen, dass öffentliche Parkplätze nur von Besuchern, Handwerkern usw. genutzt werden, wurden die öffentlichen Parkplätze mit einer Höchstparkdauer versehen.

Die **Dichte** im Plangebiet sei zu hoch, es sollten maximal dreigeschossige Gebäude zugelassen werden. Die Bebauung liege zu nah an den östlich angrenzenden Bestandsbauten und verschatte diese zu stark. Daher solle der städtebauliche Entwurf grundsätzliche verändert werden.

Stellungnahme:

Vier Vollgeschosse sind im überarbeiteten Entwurf nur im Bereich des Angers möglich, da dieser zentrale Bereich eine größere bauliche Dichte verkraftet. Das Ausmaß der Ver-

schattung wurde untersucht, dabei wurde festgestellt, dass zwar Bestandsgebäude verschattet werden, das Maß der Verschattung geht aber nicht über das in bebauten Gebieten übliche Maß hinaus. Da seit langem bekannt ist, dass der Belist für eine Bebauung vorgesehen ist, musste damit gerechnet werden, dass eine neue Bebauung – auch in ähnlicher Größe wie der Bestand aus den letzten Bauabschnitten – erstellt wird. Eine grundsätzliche Veränderung des städtebaulichen Entwurfes würde das vorangegangene Wettbewerbsverfahren ad absurdum führen, bei dem von einer Fachjury aus 20 Arbeiten die insgesamt beste ausgewählt wurde (siehe auch das Preisgerichtsprotokoll).

Die vorgesehene Bebauung berücksichtige den **Kaltluftstrom** nicht in ausreichendem Maße, daher sei die Planung zu verändern.

Stellungnahme:

Im Steckbrief Klima wird empfohlen, dass der Ostteil des Gebiets nur locker bebaut und keine Querriegel vorgesehen werden sollen. Der Kaltluftstrom steigt abends rasch auf Höhen von mehr als 40 Metern an. Die vorgeschlagene Bebauung lässt Lücken von 15 bis 20 Metern zwischen den Gebäuden, wodurch eine ausreichende Durchlässigkeit sichergestellt wird. Weiterhin sind die Gebäude im Osten des Gebietes mit drei Vollgeschossen vorgesehen. Die Flachdächer sorgen ebenfalls für eine flachere Kubatur und sind extensiv zu begrünen.

Der **Artenschutz** sei nicht hinreichend gewürdigt worden, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sei mangelhaft.

Stellungnahme:

Fehlende Zeiten der Kartierungen wurden ergänzt, darüber hinaus wurde bei den abendlichen Fledermauskartierungen im Mai-Juni 2014 ebenfalls auf möglicherweise rufende Männchen von Amphibienarten geachtet. Zur weiteren Abklärung von Balzquartieren von Fledermäusen im Plangebiet wird ein zusätzlich Gutachten erstellt, dass im Herbst 2015 vorliegt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde von der Unteren Naturschutzbehörde fachlich geprüft. Auch wenn ergänzende Untersuchungen durchgeführt wurden, werden die Ergebnisse im Grundsatz nicht angezweifelt und für fachlich korrekt befunden.

8.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom 25.11.2013 wurden die Behörden und Dienststellen am Verfahren beteiligt.

Einige Stellungnahmen wiesen darauf hin, dass der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag noch weiter zu präzisieren sei, da einige Untersuchungen nicht voll aussagekräftig seien. Darüber hinaus teilten die Versorgungsträger mit, dass das Plangebiet mit der notwendigen Infrastruktur versorgt werden könne.

8.3. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Die formelle Beteiligung fand vom 31.08.2015 bis 16.10.2015 statt, die Bekanntmachung erfolgte am 20.08.2015. Im Vorgang der formellen Beteiligung wurde eine weitere Bürgerinformation am 15.05.2015 durchgeführt, bei welcher der derzeitige Planstand sowie die Verkehrsstudie erläutert wurden.

Im Rahmen der formellen Beteiligung wurden diverse Stellungnahmen abgegeben. Die am häufigsten genannten Themen wurden wie folgt bewertet:

- 8.3.1. *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.

8.3.2. 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 dass 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.

8.3.3. Die Dichte im Osten des Plangebiets sei zu hoch, es würden Bestandsgebäude **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 Bestandsgebäude liegt nicht über der Verschattung, die in bestehenden Gebieten existiert. Die Fläche des „Belist“ ist bereits seit vielen Jahren als potentiell Neubaugebiet bekannt, weshalb klar war, dass eine uneingeschränkte Aussicht nicht dauerhaft bestehen musste.

Zusammenfassung der Stellungnahme Fachbüro 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) 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 Wind-richtungen. Hier sind am fraglichen Grundstück keine relevanten Auswirkungen durch das Plangebiet zu erwarten.

8.3.4. Die Es wurden drei **alternative Anordnungen der östlichen Baukörper** vorgeschlagen:

Stellungnahme:

Die Vorschläge wurden an die Entwurfsverfasser des „Belist“ 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 Belist.

Zur Anordnung der TG Einfahrten

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

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.

8.4. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.08.2015 beteiligt.

Es wurde auf Unstimmigkeiten im Umweltbericht sowie bei der Bilanzierung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz hingewiesen, weshalb der Umweltbericht überarbeitet wurde. Auf Hinweis wurden Hinweise und Festsetzungen zu den Themen weiße Wanne sowie Wasserschutzgebiet übernommen. Darüber hinaus wurde von einigen Trägern öffentlicher Belange eine zu geringe Dichte im Plangebiet kritisiert. Die festgesetzten Dichtewerte im Gebiet stellen aus Sicht der Planverfasser jedoch einen guten Kompromiss zwischen einem sparsamen Umgang mit Boden sowie dem Anspruch einer guten Integration in den Ortsteil Haagen dar

8.5. Erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Der Bericht folgt nach der erneuten Offenlage.

8.6. Erneute formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Der Bericht folgt nach der erneuten Offenlage.

9. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet WA	3,97 ha	64 %
öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen	0,8 ha	13 %
öffentliche Verkehrsflächen	1,13 ha	18 %
Versorgungsflächen	0,07 ha	1 %
Wasserflächen	0,05 ha	1 %
Flächen für die Landwirtschaft	0,17 ha	3 %
Geltungsbereich	6,2 ha	100 %

10. BODENORDNUNG

Die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erfolgt in einer Umlegung.