



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Welsch-Egi, Gabriele
Vorlage Nr. 076/2016
Datum 12.05.2016

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Anhörung	28.06.2016	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	14.07.2016	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	26.07.2016	

Betreff:

Bebauungsplanverfahren "Schöpflin-Areal"

- Bericht über die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens
- Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Plangebiets (Anlage 1)
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Anlage 2)
3. Satzung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften; Büro Wick+Partner, Stuttgart (Anlage 3)
4. Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, Büro Wick+Partner, Stuttgart (Anlage 4)
5. Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes, Büro Wick+Partner, Stuttgart (Plan ohne Maßstab, Anlage 5)
6. Begründung, Büro Wick+Partner, Stuttgart (Anlage 6)
7. Grünordnerischer Fachbeitrag, Büro Wick+Partner, Stuttgart (Anlage 7)
8. Schallprognose, Büro für Umwelt-Engineering, Dipl.-Min. Karl-Albrecht List, Bad Beltingen (Anlage 8)

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird Kenntnis genommen.
2. Dem Offenlageentwurf einschließlich Begründung wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erstellung des Bebauungsplans und des Grünordnerischen Fachbeitrags erfolgen durch das Büro Wick+Partner, Stuttgart. Die geschätzten Planungskosten liegen bei ca. 50.000 €.

Die anfallenden Planungskosten sowie die Kosten für Gutachten (bisher angefallen: Kosten für Artenschutzrechtliches Gutachten, Relevanzprüfung Fledermäuse, Schallprognose) werden von der Stadt Lörrach getragen.

Mittel in Höhe von 22.714,78 € stehen auf Konto 1100 61 05 19 zur Verfügung (Stand: 01.01.2016).

Begründung:

1. Bericht über das frühzeitige Beteiligungsverfahren / Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 18. Dezember 2014 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet „Schöpflin-Areal“ einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB inklusive Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Demnach sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB entfallen. Darüber hinaus gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

In der gleichen Sitzung wurde beschlossen, mit den zum vorausgehenden Wettbewerb eingereichten Unterlagen des 1. Preisträgers die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.01. bis 14.02.2015 durchgeführt. Das artenschutzrechtliche Gutachten und die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Fledermäuse wurden mit ausgelegt. Am 21.01.2015 wurde ergänzend in einer öffentlichen Veranstaltung informiert. Die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden wurden mit Schreiben vom 12.01.2015 unterrichtet.

2. Anlass des Bebauungsplans

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Erwerb einer rund 1,5 ha großen Brachfläche durch die Schöpflin Stiftung in unmittelbarer Nachbarschaft zu ihrem heutigen Anwesen und die Überlassung einer Teilfläche für die Realisierung einer städtischen Sporthalle (dreiteilige Ballsporthalle mit Wettkampf- und be-

schränkter Veranstaltungsnutzung sowie Zuschauertribüne) als Ersatz für die jetzige Brombacher Halle. In Verbindung mit der Halle sollen Flächen/Räume für besonderen Bedarf (Stiftung/ortsansässige Vereine und Initiativen) angeboten werden.

3. Ziel / Inhalt des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schöpflin-Areal“ möchte die Stadt Lörrach eine für den Ortsteil Brombach maßstabsgerechte Siedlungsentwicklung sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Mischgebiet-Quartiers schaffen. Das städtebauliche Konzept beruht auf dem Ergebnis des im Jahr 2014 gemeinsam mit der Schöpflin Stiftung ausgelobten einstufigen, nicht offenen Ideen- und Realisierungswettbewerbes.

Grundlagen für den Bebauungsplan sind die städtebauliche Überarbeitung des 1. Preisträgerentwurfes der Büros Wick+Partner und Glück+Partner, die daraus entwickelte Rahmenplanung des Büros Wick+Partner sowie der 1. Preisträgerentwurf des auf dem Rahmenplan aufbauenden Realisierungswettbewerbes vom September 2015 (Büro Thoma Lay Buchler Architekten).

Das Areal ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Einerseits soll in dem neuen Quartier an der Schnittstelle zwischen den Ortsteilen Brombach und Hauingen eine Fläche für die Realisierung einer Sporthalle zur Verfügung stehen. Andererseits soll auch das nähere öffentliche Umfeld neu geordnet und unter Berücksichtigung der vorhandenen räumlichen Gegebenheiten und Nutzungen im Sinne einer kleinteiligen Verflechtung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sozialen und kulturellen Einrichtungen und Wohnen weiterentwickelt werden. Deswegen soll das Plangebiet als Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt werden. Einschränkungen der zulässigen Einzelhandelsnutzungen und der Ausschluss von Vergnügungsstätten ergeben sich dabei aufgrund der Berücksichtigung des Märkte- und Zentrenkonzeptes und des Vergnügungsstättenkonzeptes als städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen (Straßenverkehr, Bahnverkehr, Gewerbelärm) wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes eine Schallprognose vom Büro für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen erstellt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Im nördlichen Bereich entlang der Bahnlinie ist im Bebauungsplan eine Fläche für ein zweigeschossiges Garagengebäude festgesetzt, das überwiegend der Unterbringung des aus der Hallennutzung und der Schöpflin Stiftung resultierenden Stellplatzbedarfs dient. Diese grundsätzliche Thematik wurde bereits aufgrund einer Machbarkeitsstudie gesondert vom Gemeinderat am 21.04.2016 erörtert und führte zum Beschluss, die Planung eines Parkdecks mit zwei Ebenen auf dem dafür vorgesehenen Grundstück an der S-Bahnhaltestelle in Brombach/Hauingen in die Wege zu leiten.

4. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

s. nachfolgende Abwägungstabelle des Büros Wick+Partner

Abwägungstabelle

02.05.2016

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der

frühzeitigen Beteiligung vom 12.01.2015 bis 14.02.2015

(gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB)

zum Wettbewerbsentwurf des 1. Preisträgers
im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „**Schöpsflin - Areal**“, Stadt Lössrach

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1.	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	21.01.2015
2.	Regierungspräsidium Stuttgart - Kampfmittelbeseitigungsdienst	21.01.2015 (13.08.2013)
3.	Landratsamt Lörrach	12.02.2015
4.	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	11.02.2015
5.	Kabel BW	16.01.2015
6.	Netze BW	14.01.2015
7.	Amprion GmbH	16.01.2015
8.	terraneis bw	19.01.2015
9.	bn NETZE GmbH	23.01.2015
10.	Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz Oberbaden (ANUO e.V.)	09.02.2015
11.	Behindertenbeirat	10.02.2015

Die **Öffentlichkeit** wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung in Form einer **Bürgerinformationsveranstaltung am 21.01.2015** über das Bebauungsverfahren Schöpflin - Areal informiert. Der Siegerentwurf wurde der Öffentlichkeit ausführlich erläutert.

Folgende **schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit** gingen bei der Stadt ein:

1. Bürger 1	Stellungnahme vom 11.02.2015
-------------	------------------------------

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1.	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale/ bau- und Kunstdenkmale i.S.d. § 2 DSchG: Schopfheimer Straße 15, Flst. Nr. 3005/2 (Brunnen mit polygonalem Trog und quadratischem Stock, bezeichnet 1787) Schopfheimer Straße 23, Flst.Nr. 3008/8 (Postamt, heute Wohnhaus, letztes Viertel 19. Jahrhundert) Franz-Ehret-Straße, Flst.Nr. 430 / Kreuzungsbereich Schopfheimer Straße (Brunnen mit polygonalem Trog und gedungenem Stock, 19. Jahrhundert) Die Kulturdenkmale sind im Plangebiet entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB). Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@ps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.	Kulturdenkmale werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Der Hinweis zu archäologischen Funden bei Erdarbeiten wird in den Textteil übernommen.
2.	Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bauplanungsmaßnahmen eine Gefährtenverdadhtserfor-schung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.	Eine Luftbildauswertung für den gesamten Geltungsbereich liegt vor. Entsprechende Festsetzungen/ Kenntlichmachungen werden im BPlan getroffen.

Stadt Lörrach		Frühzeitige Beteiligung - Abwägungstabelle	
Bebauungsplan „Schöpfung - Areal“		Seite 5 von 13	
	ren. Alle nicht vorab untersuchte Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen.		
3.	Landratsamt Lörrach <u>A. Umwelt</u> 1. Naturschutz Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist kein Ausgleich erforderlich. Im Rahmen des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Es gelten die Vorschriften der Eingriffsregelung gem. § 14 und 15 BNatSchG mit Einschränkung, was den Ausgleich anbelangt. Der Bestand der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sind kurz darzustellen und sowie die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf dieser Grundlage zu ermitteln. Wichtig ist auch eine genaue Formulierung der Landschaftsplanung bezüglich der notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan. Durch die Aufstellung einer Bauleitplanung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht direkt aufgelöst. Das bedeutet jedoch nicht, dass sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausgeblendet werden können. Für die Erfordernis der Vollzugsfähigkeit des Plans ist die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote bereits im Verfahren der Planaufstellung notwendig, da durch artenschutzrechtliche Befragungen der Planumsetzung Hindernisse für den Vollzug des Bauleitplans gegeben sein könnten. Vorliegend wurde ein Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien untersucht. Die in den Gutachten gemachten Aussagen und Ergebnisse sind nachvollziehbar und plausibel. Sollten, wie im Wettbewerbsentwurf vorgesehen, Reptilienhabitate angelegt werden, so wird angeregt, diese im Seitenbereich zu errichten und nicht innerhalb der Bebauung. 2. Abwasserbeseitigung Das vorliegende Offenlageexemplar lässt nicht erkennen, ob Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Regenwasserkanalisation in die Vorflut Wiese eingeleitet werden soll. Die geplante Niederschlagsentwässerung ist darzustellen und gegebenenfalls sind	Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden in einem Grünordnungsschen Fachbeitrag textlich dargestellt und abgewogen. Notwendige Festsetzungen werden im Textteil des Bebauungsplans übernommen bzw. festgesetzt. Ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zu Fledermäusen liegen vor. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden in einem Grünordnungsschen Fachbeitrag textlich dargestellt und abgewogen. Notwendige Festsetzungen werden im Textteil des Bebauungsplans übernommen bzw. festgesetzt. Laut artenschutzrechtlichem Gutachten gilt das gesamte Plangebiet als nicht von Reptilien besiedeltes Gebiet. Demnach sind nunmehr keine Ersatzflächen zu erstellen. Die ausgewiesenen Flächen im Wettbewerbsentwurf resultieren aus der damaligen Vorgabe des Auslobers, Flächen zur Verfügung zu stellen. Das Baugebiet selbst wird im Trennsystem entwässert. Für die Schmutzwasserentsorgung werden neue Schmutzwasserkanäle vorgesehen, welche an das bestehende Schmutzwassersystem angeschlossen werden. Die Regenwasserentwässerung erfolgt weitgehend in Regenwasserkanälen	

Stadt Lörrach	Bebauungsplan „Schöpflin - Areal“	Frühzeitige Beteiligung - Abwägungstabelle
	Seite 6 von 13	
	entsprechende Festsetzungen/ Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufnehmen.	sowie teilweise offen. Hierzu werden Entwässerungsrinnen und Mulden in der Grünfläche vorgesehen werden, welche das Oberflächenwasser der Grundstück aufnehmen. Im weiteren Verfahren wird das Entwässerungskonzept mit der zuständigen Fachbehörden abgestimmt.
Versickerungen oder dezentrale Ableitungen von Niederschlagswasser bei Gewerbegrundstücken sind in der Regel wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, ergibt sich aus der baulichen Nutzung und wird jeweils bei den Bauanträgen durch das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, beurteilt. Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelnden und aufstauenden Regenwassers und gegebenenfalls Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Schutz- und Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.	Kenntnisnahme	Ein Anschluss von Dränagen an den Kanal wird in diesem Bereich nicht notwendig, sondern das Wasser, welches über Drainagen gefasst wird, kann direkt in den Untergrund versickert werden, da das Regenwasser ja bereits die belebte Bodenschicht durchflossen hat, bevor es in der Drainage aufgenommen wurde.
3. Wasserversorgung/ Grundwasserschutz Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. In den Plänen sind eine Brunnenkulptur und ein Wasserspiel eingezeichnet. Es wird um Mitteilung gebeten, was für Wasser für den Betrieb dieser Anlagen vorgesehen ist.		Sollten die Wasserflächen/-spiele aus dem städtebaulichen Entwurf übernommen werden, werden diese in der weiteren Umsetzungsplanung mit dem Amt abgestimmt, diese sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
4. Altlasten/ Bodenschutz Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Flächen „Schwermetallbelastete Wiesenlaue“ und „AS Schöpflin – Gewerbepark“. Beide Flächen sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit B (= Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft. Bei Erdarbeiten anfallender Aushub ist nicht nicht frei verwertbar. Fällt bei Baumaßnahmen Erdaushub an, ist eine Analyse gemäß „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als abfall eingestuftem Bodenmaterials“, vom 14. März 2007 notwendig. Diese Arbeiten sind von einem Sachverständigen durchzuführen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sowie der Nachweis über das entsorgte Material sind dem Landratsamt Lörrach – Fachbereich Umwelt –		Die Flächen werden entsprechend im Planteil gekennzeichnet, sowie in Textteil und Begründung aufgenommen.

unaufgefordert vorzulegen. 5. Immissionsschutz Eine abschließende Stellungnahme ist nicht möglich, da keine genauere Abgrenzung bzw. detaillierte Ausweisung des geplanten SO und MI innerhalb des Plangebietes erfolgt. Weiterhin wird in den Unterlagen nirgends eine eventuelle Lärmproblematik (Schutzgut Mensch) diskutiert, wo doch an das Plangebiet unmittelbar ein GE/GI grenzt, das geeignet ist, im Planbereich das Wohnen erheblich zu belasten. Es wird daher die Einholung einer Lärmprognose und zwar von den rechtlich möglichen Emissionen im angrenzenden GE/GI nach DIN 18005 angeregt. Die Ausweisung eines Mischgebietes, in dem lediglich 7 Wohngebäude entstehen sollen wird nicht als zielführend angesehen, da sich solch ein Gebiet i.d.R. zu einem Wohngebiet entwickelt und dann auch die Schutzwürdigkeit eines Solchen genießt und die Ausweisung als MI daher gewissermaßen eine Alibi-Funktion hat. B. Gesundheit Es bestehen keine Bedenken und Anregungen. Um Information über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung der vorgebrachten Belange gem. § 3 (2) BauGB wird gebeten.	Ein Lärmgutachten zum Gewerbelärm, Verkehr sowie einer Sporthallennutzung liegt inzwischen vor und wurde mit dem Landratsamt abgestimmt. Entsprechende Aussagen zur Lärmthematik werden im Textteil festgesetzt und in der Begründung entsprechend erläutert. Der Hauptteil des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist kein Angebots-Bebauungsplan. Die Ausweisung eines Mischgebietes ist keineswegs als eine Alibi-Ausweisung zu betrachten, sondern entspricht den dort angestrebten Nutzungen in diesem Siedlungsgefüge. Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist hier eine gemischte Baufläche dargestellt. Die vorhandenen Nutzungsstrukturen in der Umgebung stützen die Nutzung als Mischgebiet ebenfalls. Die im Süden bereits vorhandenen Mischnutzungen werden nach Norden zur Bahn hin weitergeführt. An der Nahtstelle zwischen zwei Ortsteilen, der Bahn und direkt an einem Haltepunkt der S-Bahn gelegen, kommt dem Plangebiet eine besondere Bedeutung zu. Als Schnittstelle zwischen den Ortsteilen Brombach und Hauingen soll hier ein Quartier mit Sporthalle und Gemeinschaftsnutzungen sowie einem vielfältigen Nutzungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen und auch Wohnen entstehen und somit als Klammerfunktion diese beiden Ortsteile verbinden und vernetzen. Dieses Ziel ist in Form eines Mischgebietes möglich. Neben den bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sind künftig im Plangebiet anteilig Büronutzungen, Dienstleistungen (u.a. Arztpraxen, etc.), eine Sporthalle, Einheiten für Veranstaltungen sowie Werkräume und auch das Wohnen vorgesehen. Dieses Nutzungsgemenge entspricht eindeutig der Mischgebietsfestsetzung nach § 6 BauGB. Kenntnisnahme Es bestehen keine Bedenken und Anregungen. Das Landratsamt wird zu gegebener über die Ergebnisse der Abwägung gemäß § 3 (2) BauGB informiert.
--	--

4. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Gegen den Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Beim weiteren Verfahrensablauf sind jedoch folgende Belange aus Sicht der DB AG zu beachten: Im Geltungsbereich befindet sich eine Fläche (Flst.-Nr. 438 – Teilstück), welches sich im Eigentum der DB Netz AG befindet und durch die DB Station & Service AG für die Funktion des Haltepunktes Lörrach-Brombach/Hausingen genutzt wird. Das Flst. 438 – Teilstück unterliegt, als planfestgestellte Bahnanlage, dem Eisenbahngesetz und ist der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wird. Eine Prüfung auf Entbehrlichkeit und Verkauf des Teil-Grundstückes wurde bereits 2013 abgelehnt. Eine Überlagerung von Fachplanung und gemeindlicher Bauleitplanung ist möglich, wenn dadurch keine Nutzungseinschränkungen der Bahnanlagen und des Betriebes entstehen. Ziel des Bebauungsplanes muss sein, die verkehrliche Erschließung auch an den bestehenden Haltepunkt anzupassen und die Funktion im Umfeld zu optimieren. Alle künftigen Planungen im direkten Umgriff zu den Anlagen des Haltepunktes sind mit der DB Station & Service AG abzustimmen. Die geplante Neuordnung des Einmündungsbereiches „Franz-Ehret-Straße/Bahnhofsvorplatz“ wird von der DB Netz AG begrüßt. Die Linksabbiegerproblematik im Anschluss an den Bahnübergang und die erforderliche Räumstrecke von 25 m ist bei der neuen Straßenplanung zu berücksichtigen. Aufgrund der Verkehrsverhältnisse im Bahnübergangsbereich müssen der Straßenbaustraßenverhältnisse sowie die Straßenverkehrsbehörde am Bebauungsplanverfahren beteiligt werden. Im Vorfeld ist eine Verkehrsschau durchzuführen. Aufgrund der schwierigen Situation im Bahnübergangsbereich sollte eine Verkehrsschau möglichst bald stattfinden. An der Nordseite des Bahnübergangs ist bei der Einmündung der Straße „Steinsack“ die Linksabbiegerproblematik ebenfalls vorhanden. Dieser Bereich liegt zwar außerhalb des Geltungsbereiches, bei der Verkehrsschau	Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Das Flst. 438 – Teilstück wird gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Fläche für Bahnanlagen im BPlan (Plan- und Textteil) gekennzeichnet. Bereits bestehende, sowie notwendige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im BPlan festgesetzt. Die weiteren Planungen zur verkehrlichen Erschließung und künftigen Parkierung sowie der Optimierung des Umfeldes der Haltepunkte Bahn/ Bus werden mit dem zuständigen Bahnhofsmanagement abgestimmt, sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens. Die Anregungen (welche teilweise auch für außerhalb des Geltungsbereiches liegende Bereiche abgegeben wurden) wurden an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet, sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens. Weitere Planungen werden mit der DB Netz AG und den zuständigen Fachplanern zu gegebener Zeit abgestimmt werden.
---	---

Stadt Lörach		Frühzeitige Beteiligung - Abwägungstabelle	
Bebauungsplan „Schöpflin - Areal“		Seite 9 von 13	
	sollte jedoch der Bahnübergang im Gesamten betrachtet werden, um auch hier eventuelle Anpassungen zur Steigerung der Sicherheit am Bahnübergang vorzusehen. Weitere Planungen sind mit der DB Netz AG und den zuständigen Fachplanern abzustimmen. Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderlich werdende Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen. Wir bitten um Prüfung, ob folgender Passus in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden kann: „Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen“. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit wird angeregt, in den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt „Einfriedungen“ folgenden Text aufzunehmen: „Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke/ öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“ In den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung sollte folgende Ergänzung aufgenommen werden: „Alle Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzernrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. In den textlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen sollte folgender Passus aufgenommen werden: „Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung Bahnlinie ist auszuschließen.“	Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen aufgrund des im Norden angrenzenden Bahnverkehrs auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Karl-Albrecht List Büro für Umwelt-Engineering, erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom 4. Mai 2015 vor. „Die Immissionen des Bahnverkehrs liegen sowohl während der Tageszeit wie auch nachts deutlich unterhalb der entsprechenden Grenzwerte der 16. BImSchV. Eine potenzielle Ausweitung des Verkehrsaufkommens um 100%, entsprechend einer Zunahme der Immissionswerte von +3 dB(A), würde hier auch zu keinen Konflikten mit den jeweiligen Grenzwerten führen.“ (Auszug aus dem Gutachten, S. 8). Direkt angrenzend zu den Bahnanlagen (Bahngleisen) ist ein Garagengebäude festgesetzt, so dass keine Nutzungskonflikte bezüglich Lärmimmissionen entstehen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit entlang der Bahnanlagen erfolgt unter den örtlichen Bauvorschriften folgende Festsetzung: Ziff. 5.2 Einfriedungen gegenüber Bahnanlagen: „Das im Plan ausgewiesene Gehrecht Gr 2, sowie das Flurstück 438/8 ist nördlich entlang der Grenze zu den Bahnanlagen (Gleisanlagen) mit einer dauerhaften, durchgehenden Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.“ Unter Kapitel II Hinweise Ziff. 7 wird ein entsprechender Hinweis zu Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen aufgenommen. In den örtlichen Bauvorschriften erfolgt unter Ziff. 6.2 Werbeanlagen entlang Bahnanlagen folgende Festsetzung: „Im MI 5 und MI 6 darf bei Werbeanlagen, welche nach Norden zur Bahnanlage gewandt hergestellt werden, keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.“	

Stadt Lörrach		Frühzeitige Beteiligung - Abwägungstabelle	
Bebauungsplan „Schöpfung - Areal“		Seite 10 von 13	
	Für das artenschutzrechtliche Gutachten zum BPlan wurden das Gebiet des BPlanes sowie zusätzlich die angrenzenden Gleisanlagen und Grundstücke der DB AG unter anderem auf geschützte Reptilien untersucht. Es konnten keine Reptilien nachgewiesen werden, aber dennoch wurde im Gutachten, Seite 11 ein Vorschlag zur Anlage von Reptilienhabitaten entlang der Bahnlinie aufgenommen. Einer Anlage künstlicher Reptilienbiotope auf dem Bahngrundstück kann die DB Netz AG nicht zustimmen. Solche Biotope erschweren künftige Verkehrssicherungskontrollen bzw. notwendige Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten bzw. können diese unmöglich machen. Wir bitten sie darum, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Laut Gutachten gilt das gesamte Plangebiet als nicht von Reptilien besiedeltes Gebiet. Demnach sind nunmehr keine Ersatzflächen zu erstellen.	
5.	Kabel BW Die Anfrage zum Bebauungsplan wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	Die DB AG wird weiterhin am Verfahren beteiligt und zu gegebener Zeit über die Ergebnisse der Abwägung gemäß § 3 (2) BauGB informiert.	
6.	Netze BW Im Geltungsbereich werden keine elektrischen Anlagen unterhalten bzw. geplant. Es bestehen daher keine Bedenken oder Anregungen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme Es wurde keine Stellungnahme von der zuständigen Fachabteilung zur Frühzeitigen Beteiligung abgegeben.	
7.	Amprion GmbH Im Geltungsbereich verlaufen keine Hochspannungsleitungen des Unternehmens und es sind aus heutiger Sicht keine geplant.	Kenntnisnahme Es bestehen keine Leitungen im Plangebiet. Keine Bedenken und Anregungen.	
8.	terraneis bw Im Geltungsbereich liegen keine Anlagen des Unternehmens. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme Es bestehen keine Leitungen im Plangebiet. Keine Bedenken und Anregungen.	
9.	bn NETZE GmbH		

Stadt Lörrach		Frühzeitige Beteiligung - Abwägungstabelle	
Bebauungsplan „Schöpfung - Areal“		Seite 11 von 13	
	Der bNETZE obliegt die Betriebsführung für die Wasserversorgung der Stadt Lörrach. Die Stellungnahme wird im Einvernehmen mit dem Eigenbetrieb Stadwerke der Stadt Lörrach abgegeben. Es bestehen keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen. Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Die Trinkwasserversorgung kann in der äußeren Erschließung sichergestellt werden. Ebenso kann eine Löschwasserreserve für 2 h zur Verfügung gestellt werden. Der tatsächliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen und festzulegen. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet über die Franz-Ehret-Straße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbestimmungen der bNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Für die rechtzeitige Planung, Bauvorbereitung der Leitungsnetze und der Koordinierung der Baumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der bNetze so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten sowie um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung.	Kenntnisnahme Die Anregungen wurden an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet, sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens. Um eine weitere Versorgung des Plangebietes mit Erdgas zu ermöglichen bzw. sicherzustellen wird im Plan- sowie Textteil ein Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger belastet. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mitgeteilt.	
10.	Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz Oberbaden (ANUO e.V.) Das Vorhaben ist laut den vorliegenden Gutachten unkritisch hinsichtlich der von uns vertretenen Belange. Es bestehen daher zum derzeitigen Planungsstand keine Einwände.	Kenntnisnahme Keine Bedenken und Anregungen.	
11.	Behindertenbeirat Der Behindertenbeirat der Stadt Lörrach bittet folgende Punkte zu berücksichtigen: 1. Bei der Halle sollten mindestens zwei Behindertenparkplätze, zusätzlich zu denen am Bahnhof, vorhanden sein. 2. Der Zugang zur Halle, den Tribünen und auch den Umkleideräumen muss für Rollstuhlfahrer möglich sein. 3. Auf der Tribüne sind Plätze für Rollstuhlfahrer vorzuhalten.	Kenntnisnahme Die Anregungen wurden bereits an den zuständigen Fachbereich sowie die zuständigen Fachplaner weitergeleitet und finden in der weiteren Umsetzungsplanung Beachtung. Sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens. Die weiteren Planungen werden mit dem Behindertenbeirat und den zuständigen Fachplanern zu gegebener Zeit abgestimmt werden. Der Behinderten-	

	4. Bei der Wohnbebauung legt der Behindertenbeirat darauf wert, dass die Wohnungen barrierefrei zugänglich und auch im Inneren für Rollstuhlfahrer gut nutzbar sind. Ein Augenmerk ist darauf zu legen, dass insbesondere die Bewohner der Senioren-WG auch die vorgesehenen Gemeinschaftseinrichtungen der anderen Gebäude barrierefrei erreichen und nutzen können. 5. Bei den dazugehörigen Parkplätzen muss ein barrierefreier Zugang zu den Wohnungen vorhanden sein. 6. Im Hinblick auf Besucherströme zwischen S-Bahn-Haltestelle, Bushaltestelle und dem Haupteingang der Halle ist auf abgesenkte Bordsteinkanten zu achten. 7. Der dem Bahnsteig vorgelagerte Platz ist, wie die Wege die die Häuser untereinander verbinden, mit einem Belag auszustatten, der das problemlose Befahren und Queren für Rollstuhlfahrer, sehbehinderte und blinde Menschen ermöglicht. Es wird gebeten diese Punkte in die Planungen einfließen zu lassen, wenn dies nicht bereits schon erfolgt ist. Ggf. sollte dies vorab so im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Umsetzungsplanung für den Hallenbau vorab berücksichtigt werden. Die Stellungnahme wurde ergänzend bereits an den FB Grundstücks- und Gebäudemanagement und Straßen/ Verkehr/ Sicherheit weitergeleitet. Es wird um Information über den weiteren Verlauf gebeten. Für etwaige Erörterungen oder Ortstermine steht der Beirat gerne zur Verfügung.	beirat wird weiterhin am Verfahren beteiligt.
--	---	---

Die Öffentlichkeit hat wie folgt Stellung genommen:

Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1.	Bürger 1 Es wird angeregt im Bereich Schopfheimer Straße/ Franz-Ehret-Straße einen Kreisverkehr zu realisieren. Begründung: nach Veranstaltungen in der neuen Mehrzweckhalle kann der Verkehr in Richtung Brombach-Mitte/ Lörrach bzw. steinen/ Maulburg nicht ordnungsgemäß abfließen, da die Kreuzung insbesondere in Stoßzeiten auch heute schon überlastet ist.	Kenntnisnahme Die Anregungen wurden an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet, sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens.

5. Zusammenfassung

Das im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom Landratsamt eingeforderte Gutachten zur Beurteilung der Lärmsituation wurde zwischenzeitlich erstellt und mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Bedenken des Landratsamtes, im Hinblick auf die Mischgebietsausweisung, können damit und aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen in der Umgebung und der im Plangebiet selbst angestrebten Nutzungsmischung ausgeräumt werden.

Alle übrigen Anregungen oder Hinweise von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden, soweit sie planungsrechtliche Relevanz haben, im Bebauungsplan berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden keine Bedenken geäußert.

Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit von einem Bürger angeregte Kreisverkehr im Bereich der Schopfheimer Straße/Franz-Ehret-Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wurde an den Fachbereich Straßen / Verkehr / Sicherheit weitergeleitet.

Die Planung wird in der Sitzung erläutert.

Monika Neuhöfer-Avdic
Fachbereichsleiterin