



Fachbereich/Eigenbetrieb

Stadtplanung und Baurecht

Verfasser/in

Stephan Färber

Vorlage Nr.

086/2014

Datum

16.05.2014

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Hauingen	öffentlich-Anhörung	03.06.2014	
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Anhörung	03.06.2014	
Ausschuss für Umwelt und Technik/ Betriebsausschüsse/ Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	05.06.2014	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	03.07.2014	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtl. Bauvorschriften "Entenbad-Ost" - Beschluss Offenlage

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Planzeichnung
3. Satzungsentwurf
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Umweltbericht mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
7. Baugrundgutachten

Anlagen 6 bis 7 je eine Ausfertigung für die Fraktionen im Ortschaftsrat Brombach und Hauingen sowie Gemeinderat. Sollten weitere Ausfertigungen gewünscht werden, können diese im Fachbereich 2300 (Tel. 415-338) angefordert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt entsprechend dem Bericht zur frühzeitigen Beteiligung.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird so verkleinert, dass die nördliche Teilfläche entfällt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen, Beschaffungs-/Herstellungskosten	Finanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.a.)	Eigenanteil	Jährlich laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgerträge und Folgeeinsparungen)
€	€	€	€
Mittelbereitstellung Haushaltsplan/Wirtschaftsplan Jahr 2014 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Vorgesehen € 37.439	erforderlich €	Ergebnishaushalt Profitcenter: 2300 610513 Sachkonto: 4429 4000 4271 0000

Begründung:

1. Vorgang

Der Gemeinderat hat am 04.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Entenbad-Ost“ beschlossen, um den Expansionswünschen verschiedener Lörracher Gewerbebetriebe nachzukommen. Das Gebiet sollte das bestehende Gewerbegebiet ergänzen und die Fläche zwischen Bestand, Bahnlinie und der noch zu verlegenden Landesstraße 138 abdecken. Darüber hinaus war ein Baufenster jenseits der L 138 vorgesehen. Das Gebiet sollte als Gewerbegebiet festgesetzt werden, Teil der Planung war auch eine Baufläche für ein Hochregallager der Firma GABA. Um einen Anschluss des Hochregallagers an den Bestand sicherzustellen sollte die Ringerschließung im bestehenden Gewerbegebiet aufgelöst werden.

Da die nördlich der L 138 liegende Fläche außerhalb der Darstellung der Gewerbefläche des Flächennutzungsplans lag, wurde am 04.10.2012 auch die Einleitung eines Planverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden beider Verfahren wurden Stellungnahmen zu verschiedenen Themenbereichen abgegeben und weitere Untersuchungen beauftragt, die sich auf den Entwurf des Bebauungsplanes ausgewirkt haben.

Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich bekannt, dass die Firma GABA ihre Produktion in Lörrach einstellt und daher der Bau eines Hochregallagers nicht mehr nötig ist.

Entsprechend entfällt das Planungsziel, die Ringerschließung zu ändern. Der Bebauungsplan wurde an diese geänderten Rahmenbedingungen angepasst:

- Die Ringerschließung im Bestandgebiet bleibt erhalten und die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde im gesamten Plangebiet vereinheitlicht, was der Außenwirkung des Gebietes zuträglich ist.
- Aufgrund von ökologischen Bedenken und der noch nicht feststehenden endgültigen Lage der neuen L 138 entfällt das Baufenster nördlich der Landesstraße. Ohne diese Teilfläche ist das Flächennutzungsplanverfahren nicht mehr notwendig.
- Zu Ausgleichszwecken und um die Versickerung von Niederschlagswasser zu befördern wurde eine Grünzäsur im Gebiet vorgesehen.

Um eine optimale Zugänglichkeit zu den Grundstücken zu gewährleisten, wurde die Lage der Erschließungsflächen angepasst. Im Osten des Plangebietes verläuft eine Quell-Leitung, die durch ein Leitungsrecht gesichert wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden von der L 138 und deren Neuplanung, im Süden von der B 317, dem Ententeich sowie der Bahnlinie, im Osten vom Flurstück 3858 und im Westen vom Bebauungsplan 304/01 „Gewerbegebiet Entenbad“ begrenzt. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan (Anlage 1) dargestellt

3. Bericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 26.10.2012 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 05.11.2012 bis einschließlich 07.12.2012 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

3.1 Bürger 1 (13.11.2012)

Der Schließung der Umfahrung könne nur zugestimmt werden, wenn ein auch für Lastzüge ausreichend dimensionierter Wendehammer gebaut werde. Der geplante sei zu klein und würde die Betriebsabläufe erheblich behindern und stören.

1. Der Wendehammer reiche zu nah ans Gebäude.
2. Einer Verschiebung der Baugrenze wie im Plan werde nicht zugestimmt.
3. Die bestehende Straße sei ca. einen Meter höher als deren Einfahrt; eine Wendeanlage könne dort nicht realisiert werden.
4. Die komplette Be- und Entladezone würde entfallen.
5. Das Tor der Anlieferungszone könne nicht mehr benutzt werden.

Stellungnahme:

Im heutigen Entwurf bleibt die Ringstraße erhalten, somit bleibt die Erschließung in diesem Bereich unverändert.

4. Bericht zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom 24.10.2012 wurden die Behörden und Dienststellen frühzeitig am Verfahren beteiligt.

4.1. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (07.11.2012)

keine Einwendungen

Stellungnahme:

Hinweise zu archäologischen Bodenfunden werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2. Kabel-BW (13.11.2012)

Keine Einwendungen

4.3. Deutsche Bahn (28.11.2012)

Keine Einwendungen

4.4. IHK (03.11.2012)

Keine Einwendungen

4.5. Eisenbahn-Bundesamt (26.11.2012)

Keine Einwendungen

4.6. Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt (14.12.2012)

4.6.1 Naturschutz

Eingriffsregelung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Entenbad Ost sei mit Eingriffen in den Naturhaushalt (Arten und Biotoptypen, Zerstörung Lebensraum), Boden (Versiegelung) und das Landschaftsbild verbunden, so dass gemäß § 1a BauGB die Erarbeitung der Eingriffsregelung notwendig sei. Der Umweltbericht sei hierzu noch nicht erstellt worden, so dass keine abschließende Stellungnahme möglich sei.

4.6.2 Artenschutz

Durch die Aufstellung einer Bauleitplanung würden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht direkt ausgelöst. Das bedeute jedoch nicht, dass sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausgeblendet werden könnten. Für die Erfordernis der Vollzugsfähigkeit des Plans sei die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote

bereits im Verfahren der Planaufstellung notwendig, da durch artenschutzrechtliche Belange ein dauerhaftes Hindernis für den Vollzug des Bauleitplans gegeben sein könnte.

Für den BP Entenbad-Ost wurde 2011 ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, zu dem wie folgt Stellung genommen wurde:

Das betroffene Gebiet bestehe aus vornehmlich landwirtschaftlich genutzten Flächen und schließe sich direkt an die Bebauung Entenbad an. Das artenschutzrechtliche Gutachten sei nicht plausibel und aussagekräftig genug für die untersuchten Arten und müsse in folgenden Punkten ergänzt werden:

Die Brutvogelerfassung sei ungenügend, da die Untersuchung nicht zu optimalen Zeiten durchgeführt wurde, um revieranzeigende Gesänge zu kartieren. Das Gebiet sei nur am Rand reich strukturiert, es seien nicht viele Heckenbrüter zu erwarten, aber es sei besonderes Augenmerk auf Bodenbrüter zu richten. Es lägen Hinweise vor, dass in diesem Gebiet auch Feldlerchen vorkommen könnten (mündliche Hinweise NABU). Das Gebiet sei weiterhin ornithologisch genauer zu prüfen, da es sich um einen wichtigen Rast- und Sammelpplatz für Zugvögel handeln könnte. Hinweise hierzu gäbe es mündlich von Dr. Nauwerk, der zum Storchenvogelzug als Storchenauftraggeber Untersuchungen und Beobachtungen sammelte. Auch kleinere Zugvögel (z.B. Stare) könnten eventuell eine Rolle spielen.

Die Untersuchungen für die Fledermäuse würden nur einen eingeschränkten kleinen Hinweis auf die Aktivität der Fledermäuse im Herbst geben, seien aber nicht aussagekräftig genug. In unmittelbarer Nähe (Astrid-Lindgren-Schule Hauingen), befinde sich eine große Mausohrwochenstube (mit bis zu 1.000 Fledermäusen). Die zu bebauenden Gebiete seien gegebenenfalls „essentielle Nahrungshabitate“ für die frisch laktierenden Weibchen, die sich in der Anfangszeit der Wochenstube nicht weit von dem Quartier entfernen (könnten). Die drei Begehungen innerhalb einer einzelnen Woche im Herbst seien zu dieser Frage nicht aussagekräftig.

Für die Überprüfung der Ergebnisse zu den Reptilienvorkommen sollten Uhrzeiten der Begehungen angefügt werden, damit auf Plausibilität geprüft werden könne. Für das Ziel der Stadt Lörrach, die Biodiversität zu erhalten und zu erhöhen, spielten die Magerwiesen, die laut der Untersuchungen sehr insektenreich seien gegebenenfalls eine wichtige Rolle und sollten bei der Planung entsprechend berücksichtigt werden.

Es könne daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans Entenbad Ost die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst würden.

Stellungnahme:

Die teilweise fehlenden Uhrzeiten und Wetterverhältnisse der Begehung wurden ergänzt. Bezüglich der Unklarheiten bei der Erhebung von Vögeln und Fledermäusen wurden Aussagen von Fachleuten eingeholt:

Bezüglich Feldlerchen und anderer Bodenbrüter kann laut Herrn Hüttl davon ausgegangen werden, dass aufgrund der fehlenden Habitatsstruktur und auch der fehlenden konkreten Hinweise auf das Vorkommen anderer seltener Vogelarten keine weitere Untersuchung nötig ist. Bezüglich des Zug- und Rastvogelproblems wird auf die mündliche Aussage - ebenfalls von Herrn Hüttl - hingewiesen, dass ausreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen und keine tradierten Flächen zur Vogelzugsammlung betroffen sind. Auch in diesem Punkt ist die Aussage von Herrn Hüttl als Gebietskenner plausibel.

Die angesprochene Problematik zum Thema Fledermäuse der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) mit der angrenzenden Kolonie der Mausohren wurde inzwischen durch eigene Recherchen der UNB (und Fachbüro Brinkmann, Frinat) widerlegt. Der Verlust der Flächen stellt keine Beeinträchtigung der Mausohrenkolonie dar.

4.6.3 Abwasserbeseitigung

Gemäß Bebauungsplanvorschriften (Pkt. 1.5) sei das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und Stellplätzen auf den gewerblich genutzten Baugrundstücken (untergeordnete Flächen wie Betriebshöfe ohne Umschlag wassergefährdender Stoffe, PKW – Stellplätze) auf den Gewerbegrundstücken zu versickern. Die flächige Versickerung dürfe nur über Varianten mit belebter Bodenzone wie Rasengittersteine, Rasenpflaster und Schotterrasen erfolgen.

Eine Versickerung auf belasteten Flächen sei nicht zulässig. Versickerungsflächen seien vorab zu untersuchen und ggfls. (nach Absprache mit dem Landratsamt Lörrach) die Belastungen vorab auszuheben (Schwermetallbelastung).

Es sei zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser von Umschlagsplätzen sowie der Rangier-, Anlieferungs-, Park- und Abstellflächen für LKW der Misch-/Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten bzw. die Flächen zu überdachen seien.

Dem Pkt. 1.5, Abs. 3 der Bebauungsvorschriften sei folgendes anzufügen:

„Diese wird nur erteilt, sofern geeignete Vorbehandlungsanlagen erstellt werden“.

Aus Pkt. 1.5 Abs. 5 sei nicht nachvollziehbar, wie ein Rückhalt des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erfolgen solle, wenn eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sei.

Hinweis:

Bei einer kommunalen Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet sei ein Standort für eine Regenwasserbehandlung (z. B. Regenklärbecken) auszuweisen und von entgegenstehender Nutzung freizuhalten. Eine Retentionszisterne sei keine Regenwasserbehandlungsanlage.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; die Ergänzung wurde in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Sollte eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorzusehen.

4.6.4 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Das Vorhaben liege nicht in einem Wasserschutzgebiet, grenze aber im Osten an die engere Schutzzone des Wasserschutzgebiets „Wilde Brunnen“ der Stadt Lörrach an.

Stellungnahme:

Wird zur Kenntnis genommen.

4.6.5 Gewässer

Aus wasserbaulicher Sicht bestünden keine grundsätzlichen Bedenken.

Auf den südlich an die Erweiterungsfläche angrenzenden Baggersee / Fischteich sei in den planungsrechtlichen Festsetzungen leider nicht eingegangen worden. Zu diesem Areal sei ein Abstand von mind. 10 Metern einzuhalten.

Stellungnahme:

Der Teich ist nicht Teil des Bebauungsplanes, da die Erweiterung des Gewerbegebietes im Vordergrund steht. Mit der Baugrenze wird der Abstand von 10 Metern zum Teich eingehalten.

4.6.6 Altlasten/Bodenschutz

Das Planungsgebiet befinde sich in der schwermetallbelasteten Wiesentalaue.

Ausgehobenes Bodenmaterial solle nach Möglichkeit innerhalb der Grundstücke wieder eingebaut werden. Falls das Material abgefahren werden sollte, so sei es zu beproben und ordnungsgemäß zu verwerten oder entsorgen. Dazu sei vorab das Landratsamt Lörrach - Fachbereich Umwelt – zu informieren, bzw. die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

Eine ausführliche Stellungnahme zum Schutzgut Boden sei erst nach der Umweltprüfung möglich.

Stellungnahme:

Wird zur Kenntnis genommen

4.6.7 Landwirtschaft

Bei den für das Vorhaben überplanten Flächen handele es sich um überwiegend landbauwürdige Flächen mittlerer Böden. Für einen wirtschaftlich rentablen Landbau seien solche Flächen wichtig und sollten der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sein. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Stellungnahme:

Aufgrund der großen Nachfrage nach Gewerbeflächen und der knappen Flächenverfügbarkeiten wird an der Gewerbeentwicklung „Entenbad-Ost“ entsprechend dem FNP festgehalten. Die Fläche wird jedoch um den nordöstlichen Bereich verkleinert.

Eine Inanspruchnahme geringerwertiger Böden wäre auch aus stadtplanerischer Sicht wünschenswert gewesen.

4.6.8 Straßenwesen

In der Anbauverbotszone (Abstand von 20 m von der L 138) dürften keine baulichen Anlagen errichtet werden. Es dürfte kein Oberflächenwasser auf die L 138 geleitet werden.

In weiteren Raumordnungs- und Bauverfahren sei das Sachgebiet Straßen im Rahmen der Behördenbeteiligungen als untere Verwaltungsbehörde zu hören.

Stellungnahme:

In Absprache mit dem RP Freiburg Referat 44 Straßenplanung wird der bestehende Abstand von 15 Metern aus dem Bestandsgebiet fortgeführt.

4.6.9 Immissionsschutz, Flurneuordnung

Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

4.7. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr (05.11.2012)

4.7.1. Eigene Planungen

Die Landstraße L 138 solle in ihrem Verlauf durch die Wasserschutzzonen zwischen Lörrach-Hauingen und Steinen zum Schutz des Grundwassers ausgebaut werden. Die Maßnahme sei Bestandteil des Generalverkehrsplans für Baden-Württemberg. Der zum Generalverkehrsplan gehörige Maßnahmenplan mit Aussagen zu Realisierungszeiträumen der einzelnen Projekte befinde sich noch in Aufstellung.

Im Zuge der Vorplanung für das Ausbauprojekt sei auch eine Verlegung der L 138 aus der Wasserschutzzone hinaus geprüft und als Zielvariante festgelegt worden. Die dazu definierte Trasse sei im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Vor dem Hintergrund des noch nicht vorliegenden Maßnahmenplans zum Generalverkehrsplan sei jedoch auch ein Ausbau der bestehenden L 138 anstelle der geplanten Verlegung und Neutrassierung nicht auszuschließen.

4.7.2. Bedenken und Anregungen

Lärmvorsorgemaßnahmen aus Straßenverkehrslärm bei den Flächenausweisungen entlang der bestehenden und geplanten klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gingen zu Lasten der Kommune und seien im Bauleitplanverfahren zu regeln.

Für die Baufenster seien die Abstandsflächen nach dem Straßengesetz (20 m) zwingend einzuhalten. Die technische Planung der Landstraße befinde sich noch in einem frühen Stadium; Änderungen könnten nicht ausgeschlossen werden. Dies gelte insbesondere für den Bereich der Einmündung der Erschließung des nordwestlichen Teilgebietes in die verlegte L 138. Dieser künftige Knotenpunkt sei noch nicht planerisch untersucht, Erkenntnisse zu Auswirkungen auf die Landesstraße (Lage Kreuzungspunkt, Aufweitungen) lägen ebenso wenig vor, wie

eine Dimensionierung des Einmündungsbereichs im Zufahrtsast (Fahrbahnbreiten, Ausrundungsradien, Fahrbahnteiler, etc.). Solange keine belastbare Detailplanung für den Knotenpunkt vorlägen, müssten Freiräume für künftige Planungen erhalten werden.

Für die Grenzen der Baufenster zur bestehenden L 138 gelte vor dem Hintergrund, dass eine abschließende Entscheidung zum Verzicht auf den Ausbau nicht gefallen sei, dass für mögliche Ausbauabsichten die Abstandsflächen nach dem Straßengesetz (StrG) von 20 Metern ebenfalls freizuhalten seien.

In der Gesamtbetrachtung der für die L 138 im überplanten Bereich noch ungeklärten Situation (Verlegung/Ausbau/Realisierung) wird die Ausweisung des nordwestlichen Teilgebietes grundsätzlich als nicht sinnvoll angesehen und empfohlen, diese bis zur Vorlage von Entscheidungen im Rahmen des Generalverkehrsplans zurückzustellen.

Stellungnahme:

Aus folgenden Gründen wird der Empfehlung des Straßenbauamtes gefolgt und auf die Überplanung des nordöstlichen Teilgebietes verzichtet:

- Aufgrund der Einhaltung der Abstandsfläche nach dem StrG würde sich die überbaubare Grundstücksfläche deutlich verkleinern.
- Für die Zufahrt wäre eine Detailplanung notwendig: Ausrundungsradien und Fahrbahnteiler würden zu einer weiteren Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche führen.
- Eine Ausweisung der Gewerbefläche entsprechend dem Flächennutzungsplan hat einen geringeren Konflikt mit der im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur zur Folge. Auch eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht mehr erforderlich.
- Zum Abstand von 20 Metern siehe Stellungnahme 4.2.11.

Dies entspricht der Anregung von:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz
- Regionalverband Hochrhein Bodensee
- Landratsamt Lörrach, Landwirtschaft
- ANUO

4.8. Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz (07.12.2012)

Das Plangebiet überschneide eine im Regionalplan ausgewiesene regionale Grünzäsur. Weiterhin überschneide sich das östliche Plangebiet mit einem Wasserschutzgebiet.

Stellungnahme:

Wird berücksichtigt, siehe Stellungnahme 4.7.2.

Eine Überschneidung mit dem Wasserschutzgebiet ist nicht der Fall.

4.9. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (07.11.2012)

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehen sei, werde die Erstellung eines hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten würden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Stellungnahme:

Eine Baugrunduntersuchung mit Versickerungsgutachten wurde durchgeführt. Die Wasserdurchlässigkeit des Terrassenschotter wurde bei einem Versickerungsversuch ermittelt. Die Wasserdurchlässigkeit liegt an diesen Stellen oberhalb der Grenze des entwässerungstechnisch wirksamen Durchlässigkeitsbereichs und ist somit gegeben.

4.10. badenova (09.11.2012)

Erdgas:

Anschluss an bestehendes Netz sei möglich.

Wasserversorgung:

Wasserversorgung sei gesichert.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs seien eine Wasserzubringerleitung und eine Quelleitung betroffen, die durch Leitungsrecht gesichert werden müssten. Sollte dies nicht möglich sein, wäre eine Änderung des Bebauungsplans oder eine Verlegung erforderlich.

Stellungnahme:

Die betroffene Leitung wird durch ein Leitungsrecht gesichert.

4.11. Transnet BW (23.11.2012)

Durch die Planung sei eine 380 kV – Leitung betroffen.

Stellungnahme:

Die 380 kV – Leitung ist durch die Planung nicht berührt. Sie verläuft nord-östlich des Plangebiets.

4.12. ANUO (03.12.2012)

Bezüglich Arten- und Biotopschutz sei das Vorhaben wenig kritisch.

Womit der ANUO als dem Natur- und Landschaftsschutz verpflichteter Verband nicht einverstanden sein könne, sei die Erweiterung der Bebauung um ca. 6.000 m². Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes habe man kritisiert, dass das Gewerbegebiet in die im Regionalplan enthaltene Grünzäsur zwischen

Hauingen und Steinen hineinreiche. Die vorgesehene Erweiterung befinde sich nun sogar vollumfänglich in der Grünzäsur. Falls die Grünzäsur vom Regionalverband an dieser Stelle zurückgenommen werde, betrüge ihre ansonsten auf 1.000 m ausgelegte Breite hier nur noch rund 500 m, da von der anderen Seite her das Steinener Schwimmbad ebenfalls hineinrage. Das halte man für eine aus raumplanerischer Sicht höchst unerwünschte Aufweichung der Freiraumsicherung.

In der Begründung des Bebauungsplans werde ausdrücklich auch auf die Notwendigkeit eines neuen Hochregallagers für die GABA hingewiesen. Angesichts der bedauerlichen Produktionsaufgabe der GABA in Lörrach dürfte zumindest dieser Grund nun entfallen. Falls dennoch an der Erweiterung festgehalten werde, erwarte man in der Umweltprüfung auch eine Aussage über die Kompensation der entfallenden Grünzäsurfläche.

Stellungnahme:

Wird teilweise berücksichtigt, siehe Stellungnahme 4.7.2.

4.13. Regionalverband Hochrhein Bodensee (06.12.2012)

Das Plangebiet überschneide eine im Regionalplan ausgewiesene regionale Grünzäsur.

Stellungnahme:

Wird berücksichtigt, siehe Stellungnahme 4.7.2.

4.14. Behindertenbeirat (05.12.2012)

Bei der Planung müsse berücksichtigt werden: Absenkung Gehwege, Orientierungshilfe für Blinde bei Zebrastreifen, akustischer Signalton bei Lichtsignalanlagen, Behindertenparkplätze wären wünschenswert.

Stellungnahme:

Da es sich bei den Anregungen um Ausbaustandards handelt, wird die Stellungnahme an FB 2400, Straßen/Verkehr/Sicherheit weitergeleitet.

4.15. Deutsche Telekom (07.12.2012)

Im Plangebiet befänden sich Telekommunikationsleitungen (Lage im beigegefügt Plan grün markiert).

Stellungnahme:

Wird zur Kenntnis genommen. Da die Ringerschließung erhalten bleibt, ist eine Verlegung der Leitungen nicht notwendig.

5. Zusammenfassung

Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes Entenbad sind weiterhin gegeben: es mangelt im Stadtgebiet an Flächen, die örtlichen Unternehmern angeboten werden sollen.

Durch einige Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung konnte das Plangebiet optimiert werden: so entfällt die kleine, zusätzliche Fläche nordöstlich der L 138-neu, wodurch einerseits die Erschließung effizienter wird und der Verbrauch von Landschaftsraum auf ein Minimum reduziert wird. Darüber hinaus dient auch die einheitliche Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe einer besseren Einbettung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum. Trotzdem bietet das Plangebiet eine große Bandbreite an Grundstücksgrößen für Gewerbetreibende an, um eine vielfältige Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

6. Weiteres Vorgehen

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

Bis zum Satzungsbeschluss werden die noch notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert.

Walther Schwenzer
Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht