



Fachbereich/Eigenbetrieb Stadtplanung/Baurecht
Verfasser Stephan Färber
Vorlage Nr. 050/2014
Datum 05.03.2014

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/ Betriebsausschüsse/ Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	20.03.2014	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	01.04.2014	

Betreff:

Bebauungsplan „Leibnizweg,, Auslegungsbeschluss

Anlagen:

1. Lageplan
2. Bebauungsplanentwurf vom 03.03.2014
3. Satzungsentwurf vom 06.11.2013
4. Textliche Festsetzungen vom 03.03.2014
5. Begründung vom 03.03.2014
6. Geotechnisches Gutachten vom 07.03.2014
7. Gutachten zum Thema Luftschadstoffe (noch in Fertigstellung)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird zur Kenntnis genommen.

2. Dem Entwurf zur Auslegung wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

1. Vorgang

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Leibnizweg“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 07.01.2014 bis 07.02.2014 durchgeführt. Es wurden Stellungnahmen der Öffentlichkeit (siehe Nr. 4) wie auch von Trägern öffentlicher Belange (siehe Nr. 5) abgegeben.

2. 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.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst das Areal zwischen Hammerstraße und Leibnizweg. Der südlich angrenzende Kinderspielplatz und Bolzplatz wurde mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um Veränderungen, zu denen es im Rahmen der Planfeststellung der B317 kam, planungsrechtlich abzubilden.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan in Anlage 1 dargestellt.

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

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 27.12.2013 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 07.01.2014 bis einschließlich 07.02.2014 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

4.1. Bürger 1 (Schreiben von 15.01.2014):

Es wird vorgeschlagen, im Interesse der Stadt Lörrach aus folgenden Gründen auf das kostspielige Projekt zu verzichten:

1. Der Standort für das geplante Hochhaus sei ungeeignet, da durch das mit 17 Stockwerken zu hohe Gebäude das harmonische Landschaftsbild für immer zerstört werde. Was die Höhe des geplanten Gebäudes betreffe, sei es sinnvoller, eine Anpassung an die bereits vorhandenen Häuser der Wohnbau vorzunehmen.

- Zudem sei das geplante Gebäude an der Wiese und am Fuße des Tüllinger Berges in keiner Weise der Umgebung angepasst.
2. Die Lärmbelastigung des Hochhauses werde in der Prognose des Büros für Umwelt-Engineering als hoch bzw. „ausgeprägt“ bezeichnet.
 3. Durch dieses Gebäude entstehe eine Art Riegel, der eine gute Durchlüftung des Lörracher Tales zusätzlich verhindere. Entsprechende Untersuchungen dazu lägen nicht vor.
 4. Ebenso fehlten Berechnungen des zu erwartenden Schattenwurfs für das Quartier.
 5. Das Gutachten für den Schadstoffausstoß durch die Zollfreie Straße (20.000 Kfz pro Tag) zeige, dass hier eine enorme Schadstoffbelastung eintrete, die auch durch technische Maßnahmen am Hochhaus nicht beseitigt werden könne.
 6. Warum auf eine umfassende Studie zur Umweltverträglichkeit verzichtet werde, sei nicht zu verstehen (siehe Beschlussvorlage der Stadt Lörrach).
 7. Geologische Untersuchungen hinsichtlich des Untergrundes des Standortes bzw. Erkenntnisse über eine mögliche Gefährdung des Grundwassers seien bisher nicht vorgelegt worden.

Stellungnahme:

- 1) Der Begründung des Bebauungsplans ist zu entnehmen, dass das Gebäude auf die neue südliche Ortseinfahrt von Lörrach an der „Zollfreien Straße“ reagiert und einen weithin sicht- und wahrnehmbaren städtebaulichen Akzent bilden soll. Dieses Planungsziel ist nur erreichbar, wenn das Gebäude deutlich wahrnehmbar ist. Die Baumasse ist trotz der geplanten Höhe nicht großvolumig; die Grundfläche des neuen Wohnturms beträgt lediglich 300 m². Es wird vorgeschlagen, die zulässige Geschossigkeit zu belassen.
- 2) Die zitierte Aussage des Lärmimmissionsgutachtens ist zutreffend; daher enthält dieses Gutachten auch die Lärmschutzmaßnahmen, die eine Wohnnutzung des Gebäudes unterhalb der gesetzlich zumutbaren Lärm-Grenzwerte möglich machen.
- 3) Es ist nicht ersichtlich inwiefern ein Gebäude mit einer Grundfläche von nur 300 m² einen „Riegel“ zur Unterbindung bzw. zu einer relevanten Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen bilden könnte. Es wird vorgeschlagen, die Planung nicht zu ändern.
- 4) Das im Norden nächstgelegene Wohngebäude liegt in einer Distanz von ca. 58 m nördlich des Bahndamms. Da die Sonne selbst am 21. Dezember mittags noch einen Einstrahlungswinkel von 71° aufweist, wird nur der Bahndamm vom Gebäudeschatten erfasst. Zu allen anderen Jahreszeiten ist der Schattenwurf in Richtung Norden wegen des höheren Sonnenstands deutlich geringer. Die östlich angrenzenden Gebäude werden durch den Neubau ab dem frühen Nachmittag verschattet, das wäre auch der Fall, wenn das geplante Gebäude, wie von Bürger 1 angeregt, nur eine ähnliche oder gleiche Höhe wie der Bestand hätte.

Die südlich angrenzenden Gebäude südlich der Hammerstraße werden vom Schattenwurf nicht, einzelne Bestandsgebäude südöstlich der Hammerstraße allenfalls (theoretisch) im Hochsommer in den späteren Abendstunden erfasst; zu dieser Zeit ist die Sonne praktisch aber schon hinter dem „Tüllinger“ abgetaucht.

Westlich des geplanten Neubaus gibt es keine Gebäude, die durch einen morgendlichen Schattenwurf berührt sein könnten.

Daher wird vorgeschlagen, auf eine Schattenwurfstudie zu verzichten.

5) Das Gutachten befindet sich noch in Fertigstellung

6) Das Baugesetzbuch sieht für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a ausdrücklich das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt; dieser Wert wird im vorliegenden Fall weit unterschritten.

Unabhängig davon wurde in der Begründung des Bebauungsplans eine quantitative Abschätzung der Eingriffe in die maßgeblichen Schutzgüter vorgenommen und im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, obwohl nach dem Wortlaut des § 13a BauGB kein Ausgleichsbedarf besteht.

Die artenschutzrechtlichen Aspekte und die Lärm-Immissionssituation wurden jeweils in Fachgutachten bearbeitet.

7) Das geotechnische Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das geplante Bauwerk erdstatisch standsicher errichtet werden kann.

4.2. Bürger 2 (Schreiben von 04.11.2013):

Beigefügt ist eine Skizze, auf welcher an Stelle der Wendenanlage eine grüne Freifläche dargestellt ist, weiterhin sind auf einem Teil des Bahndamms Parkplätze und Carports eingezeichnet. Der Leibnizweg solle zwischen Nr. 4 und 5 auf die Hammerstraße geführt werden.

Die Skizze sei als Anlieger-Anregung zur städtebaulichen Verträglichkeit des Hochhausprojekts der Wohnbau zu verstehen. Aus der Umsetzung könnten Gewinne für die Anlieger, die Wohnbau und die gesamte städtebauliche Situation entstehen. Das Verkehrsaufkommen werde minimiert.

Stellungnahme:

Der Vorschlag ist nicht mehr realisierbar, weil der Leibnizweg inkl. Wendeplatz und dem von dort ausgehenden Verbindungsweg zur Hammerstraße bereits im November 2013 entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss zur „Zollfreien“ neu hergestellt wurden.

Die vorgeschlagene zusätzliche Verbindung zwischen Leibnizweg und Hammerstraße greift in zwei Privatgrundstücke (davon eines einer Eigentümergemeinschaft mit 16 Parteien) mit bereits bestehenden Garagen- und Stellplatzanlagen ein, erfordert umfangreiche Grundstücksabtretungen und -neuordnungen und würde erhebliche Entschädigungsansprüche auslösen.

Die angeregte zusätzliche Verbindung zwischen Leibnizweg und Hammerstraße stellt einen unnötigen baulichen Eingriff dar, führt zu zusätzlichen Baukosten, die nicht beitragsfähig sind, weil eine neue Verbindung gerade erst baulich fertiggestellt wurde und die angrenzenden Grundstücke bereits voll erschlossen sind. Die unvermeidbaren Auswirkungen des Verkehrs würden lediglich anders verteilt.

Es wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplanentwurf nicht zu ändern.

4.3. Bürger 3 (vom Sekretariat des FB Stadtplanung/Baurecht am 06.02.2014 nach Diktat notiert):

1. Da das Plangebiet in einer Erdbebenzone liege, sei eine Baugrunduntersuchung erforderlich; eine solche liege aber nicht vor.
2. Es fehle ein Verkehrsgutachten zur Beurteilung der Schadstoff-Immissionen.
3. Warum werde bei einem solch großen Projekt keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen? Für den Fahrradweg an der Wiese sei eine UVP verlangt worden.
4. Die Städtische Wohnbaugesellschaft trete als Bauträger auf. Bürgermeister Dr. Wilke führe das Bebauungsplanverfahren für die Stadt Lörrach durch und sei gleichzeitig Geschäftsführer der Wohnbau. Somit könne keine objektive Kontrolle stattfinden. In früheren Zeiten sei der Stadtrechtsdirektor (Herr Dressel) Geschäftsführer der Wohnbau gewesen, nicht der Bürgermeister.

Stellungnahme:

- 1) Das geotechnische Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das geplante Bauwerk erdstatisch standsicher errichtet werden kann.
- 2) Das Gutachten befindet sich noch in Fertigstellung
- 3) Das Baugesetzbuch sieht für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a ausdrücklich das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt; das ist hier der Fall.
Unabhängig davon wurde in der Begründung des Bebauungsplans eine quantitative Abschätzung der Eingriffe in die maßgeblichen Schutzgüter vorgenommen und im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, obwohl nach dem Wortlaut des § 13a BauGB kein Ausgleichsbedarf besteht.
Die artenschutzrechtlichen Aspekte und die Lärm-Immissionssituation wurden jeweils in Fachgutachten bearbeitet.
- 4) Die Frage, ob und ggf. welche alternative oder ergänzende Organisationsstrukturen der Städtischen Wohnbaugesellschaft GmbH denkbar sind, berührt nicht den vorliegenden Bebauungsplan.
Eine Befangenheit des Bürgermeisters ist wegen der Regelung in § 18 Abs. 2 Nr. 3 Gemeindeordnung Baden-Württemberg nicht gegeben.

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

Mit Schreiben vom 20.12.2013 wurden die Behörden und Dienststellen frühzeitig am Verfahren beteiligt.

5.1 Landratsamt Lörrach, Fachbereich Baurecht (06.02.2014)

5.1.1. Naturschutz

Es handele sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a BauGB gelte und kein Ausgleich erforderlich sei.

Gleichwohl seien im Rahmen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Demnach gälten die Vorschriften der Eingriffsregelung gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG mit Einschränkung, was den Ausgleich anbelange.

Konkret bedeute dies, dass der Bestand der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen kurz dargestellt werden sollte und die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf dieser Grundlage zu ermitteln seien.

Vorliegend sei die neue Rechtslage in Übereinstimmung mit den obigen Ausführungen angewandt worden. § 1a BauGB werde ausreichend Rechnung getragen.

Die im Artenschutzrechtlichen Gutachten vorgebrachten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als sinnvoll und notwendig erachtet und seien auch in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen worden.

In unmittelbarer Nähe (auf der anderen Seite der Wiese) befinde sich das Vogelschutzgebiet „Tüllingerberg und Gleusen“. Zum Ausschluss möglicher Einwirkungen des geplanten großen Hochhauses auf das Vogelschutzgebiet solle noch eine sog. FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt werden.

Stellungnahme:

Die grundsätzlich positiven Ausführungen des LRA werden zur Kenntnis genommen.

Nach Rücksprache mit dem FB Umwelt beim Landratsamt Lörrach wurde das angesprochene Formblatt zur Natura 2000 – Vorprüfung in Baden-Württemberg am 27.02.2014 vom Vorhabenträger vorgelegt.

5.1.2. Abwasserbeseitigung

Das häusliche Schmutzwasser sei an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen.

Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisationsanlagen und der Gewässer werde empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser dezentral zu beseitigen (Versickerung oder Ableitung in einen Vorfluter).

Versickerungen hätten grundsätzlich über:

- a) 30 cm belebten, begrünten Oberboden als oberste Bodenschicht oder
- b) über zugelassene Filtereinrichtungen (Spezialsubstrat etc.) zu erfolgen.

Die Maßnahmen seien in Abstimmung mit der Stadt Lörrach zu planen und im

Entwässerungsgesuch darzustellen. Die Ausführung dürfe erst nach Erteilung der Entwässerungsgenehmigung der Stadt Lörrach erfolgen.

Bei Abweichungen zu a) oder b) sei die untere Wasserbehörde, Landratsamt Lörrach, FB Umwelt, in der Planungsphase zu kontaktieren, damit eine Zulassung geprüft werden könne. In der Regel sei in diesem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Stellungnahme:

Der Anschluss des häuslichen Schmutzwassers an die öffentliche Abwasserkanalisation ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern in der Abwassersatzung der Stadt Lörrach geregelt; insoweit wird dieser Hinweis zur Kenntnis genommen.

Die geplante Nachverdichtung im Sinne des Landesentwicklungsplans (LEP), Plan-satz 3.1.9 bzw. im Sinne von § 1a (2) BauGB und die geplante Unterbringung fast aller, auch der bisher bestehenden ebenerdigen, Stellplätze in einer für Nutzer und Angrenzer verträglichen Form in Tiefgaragen lassen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück Flurstück Nr. 5715/2 nicht zu.

Das Vorhaben liegt außerdem unmittelbar neben einem bestehenden Regenüberlauf-Becken, das mit einem direkten Überlauf zur in einem Abstand von 55 m vorbeifließenden Wiese versehen ist. Es ist daher naheliegend, anfallendes unbelastetes Dachwasser unmittelbar diesem Vorfluter zuzuführen; belastetes Niederschlagswasser von Straßen- und Hofflächen kann ohnehin nicht versickert werden, sondern ist einer Behandlung zuzuführen.

Die Hinweise auf die erforderlichen Abstimmungen mit der Stadt Lörrach und ggf. mit der Unteren Wasserbehörde sowie auf eine ggf. einzuholende wasserrechtliche Erlaubnis wurde an den Vorhabenträger und ihre Projektarchitekten weitergeleitet.

Die entsprechenden Verfahren sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern werden im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt.

5.1.3. Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Keine Bedenken und Anregungen

5.1.4. Gewässer

Keine Bedenken und Anregungen

5.1.5. Altlasten / Bodenschutz

Keine Bedenken und Anregungen

Hinweis: Unter Punkt 1.11.2 des textlichen Teils sowie Punkt 2.8 der Begründung solle der Begriff „Immissionsschutzbehörde“ durch „Bodenschutzbehörde“ ersetzt werden.

Stellungnahme:

Der Hinweis wurde berücksichtigt, die Formulierungen entsprechend angepasst.

5.1.6. Immissionsschutz

Keine Bedenken und Anregungen

5.1.6. Verschiedenes

Es wird gebeten, über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung der vorgebrachten Belange gemäß § 3 (2) BauGB zu informieren.

Stellungnahme:

Die gewünschte Information erfolgt routinemäßig durch die Verwaltung, Fachbereich Stadtplanung / Baurecht.

5.2 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 46, Verkehr (13.01.2014)

Das Bebauungsgebiet „Leibnizweg“ in Lörrach befindet sich ca. 2.000 m südlich des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes am Kreiskrankenhaus Lörrach außerhalb eines Bauschutzbereichs. Der Landeplatz sei für Hubschrauberflüge bei Tage und in der Nacht zugelassen. Die Bezugshöhe des Landeplatzes betrage 308,65 m über NN, die Haupt-An- / Abflugfläche verlaufe in 074°/254° bzw. 273°/093°.

Belange der Luftfahrt würden durch die Planung voraussichtlich nicht berührt.

Sollten technische Anlagen und Kräne während des Baus der Hochhäuser die Höhe von 45 m über Grund überschreiten, sei bei der Luftfahrtbehörde eine Krangenehmigung zu beantragen.

Stellungnahme:

Die Aussagen des RP Freiburg werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die ggfs. erforderliche Krangenehmigung wird nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

5.3 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Straßenwesen und Verkehr, Dienstsitz Bad Säckingen (02.01.2014)

Lärmschutz gegen Straßenverkehrslärm von der Bundesstraße B 317 sei Aufgabe des Vorhabenträgers für die neue Bebauung.

Darüber hinaus bestünden im derzeitigen Verfahrensstand keine Bedenken.

Stellungnahme:

Aus dem Bebauungsplan ist ersichtlich, dass zusätzlich zu den aus dem Planfeststellungsverfahren für die „Zollfreie Straße“ resultierenden Lärmschutzwänden ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden gegen den Verkehrslärm von der B 317 festgesetzt werden, deren Durchführung nicht dem Träger der Straßenbaulast, sondern den Bauherren der Gebäude obliegt.

Diese Aussage ist dahingehend zu präzisieren, dass für bestehende Gebäude ein Anspruch auf Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen durch den Träger der Straßenbaulast bestehen bleibt, soweit dies im Planfeststellungsverfahren für die „Zollfreie“ so geregelt wurde.

Lediglich für Neubauten und Aufstockungsmaßnahmen, die nach dem Planfeststellungsbeschluss zugelassen werden, sind die Bauherren bzw.

Vorhabenträger zur Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Zur Klarstellung wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

5.4 Gemeinde Riehen, Schweiz (05.02.2014)

Die Gemeindeverwaltung bedankt sich für die Möglichkeit, Stellung nehmen zu können und verweist darauf, dass dem Riehener Gemeinderat das Projekt bereits am 12. November 2013 (von Bürgermeister Dr. Wilke und dem Hauptgeschäftsführer der Wohnbau Lörrach, Herrn Nostadt) vorgestellt worden sei.

Der Wohnturm am Leibnizweg sei aufgrund von zwei politischen Vorstössen im Riehener Einwohnerrat thematisiert worden.

Der Landschaftspark Wiese sei nicht nur für die Riehener Bevölkerung ein wichtiges Naherholungsgebiet: Als grüne Insel erstreckte er sich mitten in der trinationalen Agglomeration zwischen Weil am Rhein, Lörrach, Riehen und der Stadt Basel.

Der Gemeinderat respektiere zwar die Zuständigkeit von Lörrach für die Stadtentwicklung. Mit 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern entwickle sich die Stadt Lörrach bewusst auch vertikal und forme so ihren urbanen Charakter und ihre eigene Identität.

Allerdings teile der Gemeinderat die Auffassung, dass das besagte Hochhaus am Rand des Landschaftsparks Wiese an einem sensiblen Ort zu stehen komme und habe deshalb Vorbehalte gegen das Projekt. Der Wohnturm sowie die beiden im Bebauungsplan gekennzeichneten 10- und 7-vollgeschossigen Bauten bildeten einen in den Landschaftspark reichenden, markant sicht- und wahrnehmbaren städtebaulichen Akzent und zum Landschaftspark hin einen deutlichen Maßstabssprung.

Da die Gebäude einen hohen Orientierungs- und Symbolwert hätten, erfordere deren Bau eine hohe architektonische und ästhetische Qualität. Der Gemeinderat Riehen würde es deshalb begrüßen, wenn die Qualität über einen Architekturwettbewerb sichergestellt werde.

Wie die vorliegenden Planunterlagen zeigten, werde Riehen durch den Schattenwurf des 59 m hohen Wohnturms nicht betroffen sein. Aufgrund der Fernwirkung des Gebäudes in den Landschaftspark Wiese begrüße der Gemeinderat, dass Auszüge des Standardwerks „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als Anlage beigefügt werden. Ebenfalls werde begrüßt, dass blendende, stark reflektierende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien nicht zulässig seien.

Bauprojekte würden oft sehr emotional diskutiert. Gerade Planungen im Grenzbereich bedürften deshalb einer erhöhten Sensibilität gegenüber den Nachbarn. Eine gegen seitige frühzeitige Information scheine dem Gemeinderat deshalb sehr wichtig. Dies helfe auch, die gemeinsamen Aufgaben grenzüberschreitend besser anzugehen und zu lösen.

Stellungnahme:

In der Begründung des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass der geplante Wohnturm auf die völlig neue südliche Ortseinfahrt von Lörrach an der „Zollfreien Straße“ reagiert und einen weithin sicht- und wahrnehmbaren städtebaulichen Akzent bilden soll. Dieses Planungsziel ist nur erreichbar, wenn sich das Gebäude deutlich vom Bestand absetzt.

Dass damit eine optische Veränderung des Landschaftsbilds einhergeht, ist unvermeidbar und wird – auch weil es sich um ein Einzelobjekt handelt – bewusst in Kauf genommen. Die Baumasse ist trotz der geplanten Höhe nicht großvolumig; die Grundfläche des neuen Wohnturms beträgt lediglich 300 m².

Die beiden anderen angesprochenen Gebäude sind bereits bestehend; die mit dem Bebauungsplan zulässigen Aufstockungen wirken sich zwar in geringem Umfang auch auf die optische Wahrnehmung aus dem Landschaftspark Wiese aus, ihr Erscheinungsbild wird sich mit der dann anstehenden baulichen Umgestaltung jedoch insgesamt verbessern.

Um die auch aus Sicht der Stadt Lörrach gewünschte architektonische und ästhetische Qualität sicherzustellen, wurde das Projekt bereits frühzeitig und mehrmals vom Gestaltungsbeirat der Stadt Lörrach, der mit auswärtigen Fachgutachtern besetzt ist, begutachtet und schrittweise entwickelt.

5.5 Feuerwehr Lörrach (16.01.2014)

Im Leibnizweg sei das Parken auf die Seite des Bahndamms zu verlegen. Die Feuerwehr müsse mit ihrer Drehleiter und den Löschfahrzeugen an die Häuser gelangen können.

Dies gelte in besonderem Maße für die Hochhäuser zur Löschwassereinspeisung. Die Straße sei auf der Seite der Häuser als Brandschutzzone auszuführen.

Stellungnahme:

Die Hinweise wurden an die Baurechtsbehörde und den Investor weitergeleitet. Sie sind jedoch nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren, weil die angesprochenen Sachverhalte dort nicht geregelt werden.

5.6 Kabel BW GmbH / unitymedia, Kassel (07.01.2014)

Gegen die Planung bestünden keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen von Kabeln seien nicht geplant. Im Planbereich lägen Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Die beigefügte Kabelschutzanweisung sei zu beachten.

Sollten Änderungen am Bestandsnetz der Kabel BW GmbH erforderlich werden, wird um schnellstmögliche Kontaktaufnahme unter der angegebenen Kontaktadresse gebeten.

Stellungnahme:

Die Hinweise auf die Berücksichtigung der bestehenden Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH und den ggf. erforderlichen Abstimmungsbedarf bei geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen wurden hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus wurde die Stellungnahme der Kabel BW GmbH an den Vorhabenträger und die Projektarchitekten zur Beachtung weitergeleitet. Regelungen zu Kabelschutzanweisungen einzelner Versorgungsträger sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

5.7 terranets bw GmbH, Stuttgart (28.01.2014)

Entsprechend der beigefügten Planunterlagen verlaufe unter dem Grundstück Flurstück Nr. 5692 eine überregionale Gasleitung (Rheintalsüdleitung 2 DN 300 MOP 64 bar) sowie zwei parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.

Die Gashochdruckleitung und die Kabel seien zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebs und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von 6,0 m Breite (je 3,0 m beidseits der Rohrachse) verlegt.

Im Schutzstreifen dürften für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden.

Darüber hinaus dürften auch keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasfernleitung und der Kabel beeinträchtigen oder gefährden.

In den Textlichen Festsetzungen sei auf die Einhaltung dieser Sicherheitsbestimmungen hinzuweisen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sei der Verlauf der Fernleitungsanlagen gemäß Planzeichenverordnung einschließlich der Schutzstreifen darzustellen und als von der Bebauung absolut freizuhaltende Fläche auszuweisen.

Verweis auf die beigefügten, einzuhaltenden Auflagen und Bedingungen.

Sollten sich im Verlauf der weiteren Planungen oder eventuellen Bodenerkundungen Näherungen im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckanlagen ergeben, wird darum gebeten, die terranets bw GmbH unter der angegebenen Adresse rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

Vor der Durchführung von Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Gashochdruckanlagen haben könnten, sei die terranets bw GmbH zu verständigen, damit die notwendigen Sicherheitsabstände abgestimmt werden könnten.

Maßgeblich für die exakte Lage dieser Anlagen sei grundsätzlich deren Ausweisung durch das Betriebspersonal der terranets bw GmbH, weil die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen nicht unbedingt den genauen Leitungsverlauf wiedergäben.

Stellungnahme:

Die Leitung und der zugehörige Schutzstreifen sind durch Vertrag zwischen der Stadt Lörrach und der GVS (Gasversorgung Süddeutschland GmbH, der Rechtsvorgängerin der terranets bw GmbH) aus dem Jahr 1967 gesichert.

Die Ausführungen der terranets bw GmbH wurden nachrichtlich in die Begründung und in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Leitungsverlauf und der freizuhaltende Schutzstreifen mit 6,0 m Breite wurden im Planteil des Bebauungsplans dargestellt und zusätzlich eine entsprechende Fläche für ein Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der terranets bw GmbH festgesetzt.

Von einzelnen Versorgungsträgern formulierte „einzuhaltende Auflagen und Bedingungen“ sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

5.8 badenova AG & Co. KG, Freiburg (31.01.2014)

Im Plangebiet könne die Wasserversorgung über die bestehenden Wasserversorgungsanlagen sichergestellt werden. Die Bereitstellung eines ausreichenden Versorgungsdrucks für die Trinkwasserversorgung innerhalb der Gebäude sei Aufgabe des Eigentümers. Abhängig von den haustechnischen Anforderungen sei der Einbau einer Druckerhöhungsanlage zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen.

Für die Löschwasserversorgung (Grundsatz) könnten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet werden. Für den Objektschutz würden grundsätzlich keine Löschwassermengen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt.

Zur Erdgasversorgung würden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren, um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplans sowie um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.

Stellungnahme:

Die Aussagen zur Versorgungssituation werden in der Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Zur weiteren direkten Abstimmung wurde die Stellungnahme der badenova AG & Co. KG an die Projektarchitekten und an die Wohnbau Lörrach als Vorhabenträger weitergeleitet.

Der Hinweis auf den ggf. erforderlichen Einbau von Druckerhöhungsanlagen wird hinweislich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die weitere Beteiligung und Benachrichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt routinemäßig durch den FB Stadtplanung/Baurecht.

5.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Freiburg (03.02.2014)

Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

Bei der Bauausführung sei darauf zu achten, dass Beschädigungen dieser Leitungen vermieden werden. Die Bauausführenden müssten sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der Kabel bei der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH sei zu beachten.

Das Plangebiet könne grundsätzlich an die vorhandene Telekom-Infrastruktur angeschlossen werden. Inwieweit die Schaltreserven der Kabel im Plangebiet

ausreichen oder neue Kabel innerhalb und ggf. auch außerhalb des Plangebiets verlegt werden müssten, könne erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden.

Stellungnahme:

Aus den der Stellungnahme beigefügten Planunterlagen ist ersichtlich, dass es ausschließlich um private Hausanschlussleitungen für das Grundstück Flurstück Nr. 5715/2 geht, die im Zuge der geplanten Parkieranlagen abschnittsweise verlegt werden müssen. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wurde daher zur direkten Abstimmung an die Projektarchitekten des Vorhabenträgers weitergeleitet.

Da keine Telekommunikationslinien im öffentlichen Straßenraum oder öffentlichen Grünflächen betroffen sind, besteht kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf zur Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans.

5.10 EnBW Regional AG (14.01.2014)

Versorgungsanlagen der EnBW Regional AG sind nicht berührt.

5.11 Hauptzollamt Lörrach (03.01.2014)

Keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf.

6. Änderungen gegenüber dem Entwurf aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Es wurde eine Pflanzliste ergänzt, welche die Bepflanzungen entlang des festgesetzten Streifens entlang der Hammerstraße sowie Begrünung der Flachdächer regelt.

Aufgrund von Stellungnahmen verschiedener Träger öffentlicher Belange wurde im Süden des Plangebiets Leitungsrechte zugunsten mehrerer Versorgungsträger festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Kabeltrasse des Wieserverbandes sowie eine Ferngasleitung der terranets bw GmbH, für deren Schutzstreifen im Plan ebenfalls eingetragen wurde.

In der Begründung wurde eine Passage zum passiven Lärmschutz ergänzt. Zur genauen Bewertung des Sachverhaltes wurden zu den Themen Luftschadstoffe und Baugrund Gutachten erstellt.

In den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wurden Hinweise zu erforderlichen Krangenehmigungen sowie zur Wasserversorgung hinzugefügt. Weiterhin wurden einige Passagen ergänzt und präzisiert.

7. Zusammenfassung

Ein Teil der Anregungen wurde übernommen und es wurden weitere Untersuchungen durchgeführt, um die Sachverhalte Luftschadstoffe und Baugrund abzuklären. Die Grundzüge der Planung bleiben weiterhin bestehen. Änderungen in den Texten sind kursiv gekennzeichnet.

Schwenzer