

# **Bebauungsplan Nr. 203/09**

## **„Schöpflin - Areal“**

### **Begründung**

**Stadt Lörrach  
13.09.2017**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Erfordernis der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3. Städtebaulicher Wettbewerb „Schöpflin - Areal“</b>	<b>4</b>
<b>4. Bebauungsplanverfahren</b>	<b>4</b>
<b>5. Belange des Umweltschutzes/ Ermittlung der Planauswirkungen</b>	<b>5</b>
<b>6. Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>7. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Bauleitpläne</b>	<b>5</b>
<b>8. Angaben zum Bestand</b>	<b>6</b>
8.1 Lage und angrenzende Nutzungen	6
8.2 Nutzung und Bebauung des Plangebietes	7
8.3 Denkmalschutz	7
8.4 Erschließung	7
8.5 Natur, Landschaft, Umwelt	8
8.6 Kampfmittelrisiko/ -verdachtsflächen	9
8.7 Altlasten	9
8.8 Schallimmissionen	9
8.9 Bahnanlagen und im Grundbuch belastete Grundstücke	10
<b>9. Städtebauliches Gesamtkonzept</b>	<b>11</b>
<b>10. Entwässerungskonzept</b>	<b>12</b>
<b>11. Planinhalt</b>	<b>12</b>
11.1 Art der baulichen Nutzung	12
11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen/ Baulinien, Bauweise	13
11.3 Stellplätze und Garagen	16
11.4 Verkehrsflächen	16
11.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
11.6 Private Grünfläche - Anger	17
11.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken	17
11.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans	17
11.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
<b>12. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>18</b>
12.1 Dachgestaltung	18
12.2 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie	19
12.3 Fassadengestaltung, Gestaltung von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen	19
12.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	20
12.5 Einfriedungen	20
12.6 Werbeanlagen	20
12.7 Abstandsflächen	21
<b>13. Flächenbilanz</b>	<b>21</b>

## **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 beschränkter Veranstaltungsnutzung sowie Zuschauertribüne) als Ersatz für die jetzige Brombacher Halle. In Verbindung mit der Halle sollen Flächen/ Räume für besonderen Bedarf (Stiftung/ ortsansässiger Vereine und Initiativen) angeboten werden.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „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 zu schaffen. Das städtebauliche Konzept dafür beruht auf dem Ergebnis des im Januar 2014 ausgelobten einstufigen, nicht offenen Ideen- und Realisierungswettbewerbes.

Grundlagen für den Bebauungsplan sind die städtebauliche Überarbeitung des 1. Preisträgerentwurfes und die darauffolgende Rahmenplanung sowie der 1. Preisträgerentwurf des auf dem Rahmenplan aufbauenden Realisierungswettbewerbes vom September 2015.

Mit dem Rahmenplan liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. eine städtebauliche Planung vor, die das Grundgerüst für die konkrete verbindliche Bauleitplanung bildet. Er verdeutlicht die beabsichtigte räumliche Gliederung des Plangebietes und zeigt die Vernetzung mit dem Umfeld auf (siehe Ziff. 9).

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Aufgrund seiner Lage ist das Plangebiet von erheblicher, städtebaulicher Bedeutung. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines neuen Quartiers an der Schnittstelle zwischen den Ortsteilen Brombach und Hauingen, welches einerseits Flächen für sportliche Zwecke einschließt und andererseits Raum für gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzungen sowie Wohnnutzung bietet. In Verbindung mit der Neubebauung des Areals soll auch dessen Umfeld einschließlich der Verkehrsflächen neu geordnet werden.

Planungsziel ist es, das zu beplanende Gebiet als Mischgebiet entsprechend § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung der vorhandenen räumlichen Gegebenheiten bietet dieses Gebiet die Möglichkeit der kleinteiligen Verflechtung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sozialen und kulturellen Einrichtungen und dem Wohnen. Zulässig sollen solche Nutzungen sein, die sich entsprechend der Eigenart des Gebietes in die Siedlungs- und Bebauungsstruktur einpassen und das Wohnen sowie die gewerbliche und soziale Infrastruktur der Gemeinde unterstützen. Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet ist ebenso aus dem seit 25.11.2011 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lörrach entwickelt.

Folgende Entwicklungsziele sind von besonderer Bedeutung:

- tragfähiges städtebauliches Grundgerüst (bauliche, typologische, soziale und städtebauliche Qualitäten) für die Entwicklung eines besonderen Quartiers mit einem erkennbaren Mehrwert für den Ortsteil Brombach
- Vernetzung des neuen Quartiers mit dem angrenzenden Umfeld und dem alten Ortskern unter Berücksichtigung der Eigenart und vorhandenen Nutzungen der umgebenen Strukturen
- hohe gestalterische Qualität und vielfältige Nutzbarkeit der Freiräume innerhalb des neuen Quartiers
- Räumliche Synergien in Bezug auf die vorhandenen Einrichtungen der Schöpflin Stiftung
- Architektonische Qualitäten (funktional, gestalterisch und innenräumlich) der Sporthalle und der Gemeinbedarfsräume
- Sporthalle: Anbindung und Vernetzung, Wirtschaftlichkeit, Einhaltung der Energiestandards
- Neuordnung und gestalterische Aufwertung der Erschließungszone zwischen Bahnlinie und künftiger Bebauung

Mit dem Planungsziel, das Areal entsprechend § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet festzusetzen, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Weiterführung des vorgefundenen Ortscharakters gesichert. Das Plangebiet selbst sowie seine Umgebung sind geprägt durch ein Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen. So finden sich innerhalb des

Plangebietes Wohnnutzungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Gastronomie, ein Autohändler, Büros und Praxen. Im östlich angrenzenden gewerblich genutzten Gebiet befinden sich weitere das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen v.a. im Bereich kultureller Nutzungen (Vereinsräume, Künstler-Ateliers, Hobbyräume u.a.) sowie eine Speditionsfirma mit Lagerflächen in den Hallen. Ebenso werden das Plangebiet und seine Umgebung stark geprägt durch die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden sozialen Einrichtungen der Schöpflin Stiftung: Suchtprävention, Werkstätten, Veranstaltungsräume, Kindertageseinrichtung. Neben den gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen spielt das Wohnen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches eine große Rolle. So ist ein Wechsel von reinen Wohngebäuden, von Wohn- und Geschäftshäusern sowie auch großflächigeren gewerblich-/ dienstleistungs- oder einzelhandelsgenutzten Gebäuden (östlich und südlich des Geltungsbereiches) typisch. Ebenso charakteristisch für die angrenzende Bebauung und Ortslage ist, dass eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe nicht überwiegend innerhalb eines Gebäudes stattfindet. Südlich entlang der Schopfheimer Straße überwiegen Wohn- und Geschäftshäuser, darunter auch Gasthäuser, während nördlich der Schopfheimer Straße mehrere (reine) Wohnhäuser im Wechsel mit einem Gasthaus und einem Autohandel stehen. In den rückwärtigen Bereichen südlich der Schopfheimer Straße bzw. zur Feldteichstraße hin befinden sich fast ausschließlich Wohngebäude.

Die örtlichen Verhältnisse der Umgebung entsprechen in ihrer Gesamtheit den gemäß § 6 BauNVO an ein Mischgebiet gestellten Anforderungen und werden damit im Sinne einer Integration des Plangebietes in den räumlichen und nutzungsbezogenen Zusammenhang gesichert und weitergeführt.

### **3. Städtebaulicher Wettbewerb „Schöpflin - Areal“**

Der Gemeinderat hat am 25.07.2013 die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit der Schöpflin Stiftung einen einstufigen, nicht offenen Ideen- und Realisierungswettbewerb für die Sporthalle und die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes durchzuführen. Die Schöpflin Stiftung und die Stadt Lörrach haben gemäß dieses Beschlusses die Inhalte des Wettbewerbes abgestimmt und Anfang 2014 auf der Grundlage der RPW 2013 den Wettbewerb ausgelobt.

Die räumliche Konkretisierung der gestellten Entwicklungsziele ist durch den anschließend durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb erfolgt. Mit seiner Hilfe wurden Lösungsvorschläge für eine zukünftige Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumstruktur gefunden.

Die Bearbeitung des städtebaulichen nicht offenen Ideen- und Realisierungswettbewerbes erfolgte im 1. Quartal 2014. Insgesamt hatten 18 Planungsteams ihre Entwürfe eingereicht. Das Preisgericht, bestehend aus externen Fachleuten, Vertretern der Schöpflin Stiftung sowie Vertretern der Verwaltung und Politik zeichnete in einstimmig getroffener Entscheidung den Entwurf der Arge Architekturbüro Glück und Partner / Planungsbüro Wick und Partner, beide Stuttgart, mit dem 1. Preis aus.

Alle Wettbewerbsbeiträge wurden vom 24.05. bis 01.06.2014 im Werkraum Schöpflin öffentlich ausgestellt. Im Rahmen der Ausstellungseröffnung am 24.05.2014 wurde der Entwurf interessierten Bürgern erläutert.

### **4. Bebauungsplanverfahren**

Am 18.12.2014 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Schöpflin – Areal“ und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.01.2015 bis 14.02.2015 durchgeführt. Am 21.01.2015 wurde zusätzlich im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung informiert. Die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden wurden mit Schreiben vom 12.01.2015 unterrichtet.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, weil die maßgeblichen Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterschritten sind. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das gleiche gilt für die Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB.

Des Weiteren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **5. Belange des Umweltschutzes/ Ermittlung der Planauswirkungen**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000- Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

### Ermittlung der Planauswirkungen

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche gewerbliche Brachfläche in einem entsprechend intensiv genutzten Stadtbereich. Innerhalb des Plangebietes sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht sind nicht vertreten. Die Bebauungsaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegen. Eine Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie Angaben zum besonderen Artenschutz finden sich im Grünordnerischen Fachbeitrag.

## **6. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Schöpfung - Areal“ grenzt nördlich unmittelbar an bestehende Bahnanlagen. Im Osten des Plangebiets wird an ein im Flächennutzungsplan ausgewiesenes Gewerbegebiet angeschlossen. Südlich grenzt der Geltungsbereich direkt an die Schopfheimer Straße an. Im Südwesten und Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der Franz-Ehret-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

- 438 (Teilbereich), 438/7, 438/8, 395/18 (Teilbereich), 395/19, 395/28 (Teilbereich), 430 (Teilbereich), 3005, 3005/1, 3005/2, 3005/3, 3006, 3008/1 (Teilbereich), 3008/2, 3008/6, 3008/8, 3008/10, 3008/16 (Teilbereich), 3008/18, 3008/22, 3008/23 und 3008/28.

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 4,4 ha.

## **7. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Bauleitpläne**

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

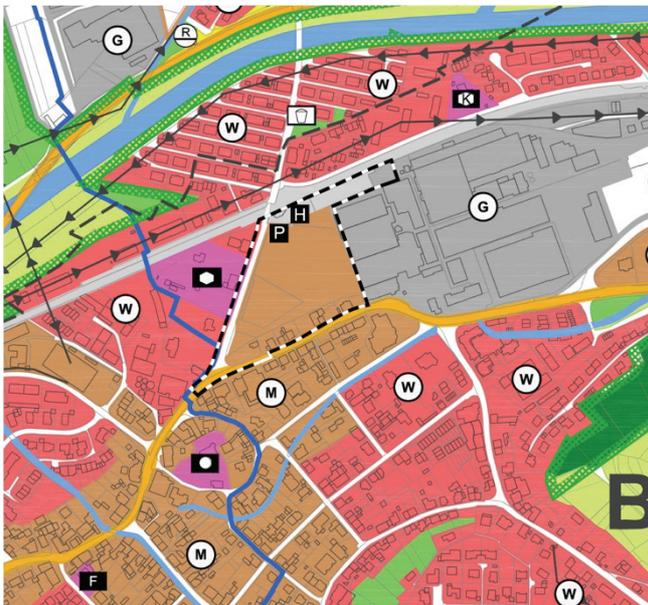
Im seit 25.11.2011 rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach - Inzlingen ist der überwiegende Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche dargestellt. Die nördlichen Flächen (Flst.-Nr. 438, 438/8 und 438/7) sind als Flächen für Bahnanlagen mit S-Bahn Haltstelle sowie eine öffentliche Parkierungsfläche dargestellt. Das Teil-Flst.-Nr. 3008/16 im Nordosten sowie das Teil-Flst.-Nr. 3008/1 sind im FNP als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan im Wesentlichen als Mischgebiet festgesetzt und ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Die im Bereich MI 5 festgesetzten Baugrenzen bilden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine künftige Sporthalle mit Wettkampf- und beschränkter Veranstaltungsnutzung. Diese Nutzung ist innerhalb eines Mischgebietes zulässig und wird mit dieser Festsetzung im Plangebiet verortet und konkretisiert. Daneben stützen und begründen vorhandene

Nutzungsstrukturen in der Umgebung ebenfalls die Festsetzung eines Mischgebietes. Die im Süden bereits bestehenden Mischnutzungen werden nach Norden zur Bahn hin weitergeführt. An der Nahtstelle zwischen zwei Ortsteilen, an der Bahnlinie gelegen und mit Haltepunkt der Regio-S-Bahn 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 Angebot für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen und somit als Klammer diese beiden Ortsteile verbinden und vernetzen. Dieses Ziel ist in Form eines Mischgebietes erreichbar.

Im Sinne der Konkretisierung und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung werden die nordöstlichen (im FNP als Bahnflächen dargestellt) sowie östlichen (im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt) in ihrer Größe untergeordneten Teilflächen ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Einerseits ist der FNP nicht „parzellenscharf“ andererseits wird mit der Ausweisung die bereits vorhandene Nutzungsstruktur südlich des Plangebietes aufgegriffen, fortgeführt und somit sinnvoll abgerundet. In den ehemaligen Gewerbehallen findet sich neben Lagerflächen Raum für handwerkliche, künstlerische und kreative Aktivitäten aller Art. Diese Nachbarschaft soll in Zukunft weiter gestärkt und ausgebaut werden. Das Planungsziel des Flächennutzungsplans bleibt trotz dieser Festsetzung weiterhin gewährleistet und führt nicht zu Konflikten bei Realisierung der künftigen Mischgebietenutzung.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



*Auszug aus dem rechtswirksamen FNP 2022  
„Oberzentrum Lörrach –Weil am Rhein, Teil-  
raum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach - Inzlin-  
gen*

## Bestehende Bauleitpläne, bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Schöpflin – Areal“ überlagert keine bestehenden Bebauungspläne und ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

Das Flst.- Nr. 438 – Teilstück ist eine planfestgestellte Bahnanlage. Die Bahnanlage ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Für die an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Bereiche bestehen ebenfalls keine Bebauungspläne. Sie sind als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

## **8. Angaben zum Bestand**

### **8.1 Lage und angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich nördlich des historischen Ortsbereiches Brombach an der Nahtstelle zum Ortsteil Hauingen. Im Norden grenzt die Bahnlinie der Regio-S-Bahn das Plangebiet von einer kleinteiligen, historischen Arbeitersiedlung ab. Östlich des Wettbewerbsgebiets grenzt ein unbeplanter Be-

reich mit der Nutzungstypik Gewerbegebiet (GE) an. Die Fabrikhallen unmittelbar neben dem Plangebiet dienen einem Betrieb (Spedition) gegenwärtig als Lager. Weiterhin sind heute dort überwiegend Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Verschiedene Künstler und Kunsthandwerker haben in den benachbarten Hallen ihre Ateliers. Eine zugehörige eigene Galerie sowie Club- und Hobbyräume verschiedener Vereine sind dort ebenfalls untergebracht. Das Quartier wird allgemein und über den Ortsteil Brombach hinaus von seinem Nutzungscharakter her als kreative Keimzelle wahrgenommen und stellt sich in seiner Eigenart als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Im Süden grenzt eine kleinteilige, z.T. historische Bebauung mit Mischgebietscharakter an das Plangebiet an. Ein Gehweg führt hier Richtung Ortskern Brombach. Südwestlich befindet sich ein Supermarkt. Westlich des Plangebietes befindet sich das heutige Areal der Schöpflin Stiftung mit der Villa Schöpflin, dem „Werkraum“, einem Kinderhaus, dem Kinderhort „Gärtnerhaus“, sowie einem Werkstattgebäude u.a. Prägend ist der Park mit seinem wertvollen, alten Baumbestand. Außerdem grenzen einige wenige private Wohngebäude, zum Teil ebenfalls mit markanten Bäumen, an die Franz-Ehret-Straße an.

## 8.2 Nutzung und Bebauung des Plangebietes

Das Plangebiet wird zurzeit vorwiegend als Lager- sowie Parkierungsfläche genutzt. Weite Teile zentral sowie östlich im Plangebiet liegen brach.

Im Norden entlang der Bahn befindet sich ein Kiosk, eine Haltestelle der Regio-S-Bahn, zwei Bushaltestellen mit Wendeschleife sowie zugehörigen Parkierungsanlagen für Pkw, welche jeweils von der Franz-Ehret-Straße erschlossen sind. Östlich daran anschließend befinden sich offene Lagerflächen eines Betriebes. Östlich vor den außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Gewerbehallen befindet sich eine größere asphaltierte Anlieferungszone mit einer überdachten Rampe. Die im Süden an der Schopfheimer Straße gelegenen Gebäude liegen gegenüber dem übrigen Plangebiet erhöht (Hochgestade). Neben reinen Wohngebäuden befinden sich hier ein Autohandel, eine Gaststätte mit Schnellrestaurant und Außenbewirtschaftung, eine Änderungsschneiderei, eine Praxis für Physiotherapie sowie Büronutzungen in Wohngebäuden. Im westlichen Plangebiet befindet sich ein geschotterter Parkplatz, welcher von der Franz-Ehret-Straße aus angefahren wird.

## 8.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich 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 gedrungenelem Stock, 19. Jahrhundert

## 8.4 Erschließung

### Motorisierter Individualverkehr MIV

Die Franz-Ehret-Straße und die Schopfheimer Straße dienen der äußeren Erschließung des Quartiers. Über die Franz-Ehret-Straße führt die einzige direkte Querverbindung zwischen der Ortsmitte Brombach und der Ortsmitte Hauingen. Eine entsprechende Bedeutung kommt dieser Straße im Stadtgefüge zu. Von dieser Straße aus erfolgen auch die Zufahrt der Bushaltestellen im Norden sowie die Andienung der östlich gelegenen Gewerbehallen.

Die Schopfheimer Straße erschließt die südlich gelegenen Gebäude. Aufgrund der topografischen Lage (Hochgestade) ist hier eine Zufahrt in das Plangebiet nicht möglich.

Nördlich angrenzend zum Plangebiet auf der Franz-Ehret-Straße befindet sich ein beschränkter Bahnübergang.

### Fußgänger- und Radverkehr

Entlang der Franz-Ehret-Straße verläuft beidseitig ein Radschutzstreifen auf der Fahrbahn, welcher bis Richtung Ortsmitte Hauingen führt. Richtung Innenstadt Lörrach wird dieser Schutzstreifen jedoch nicht weitergeführt.

Über das Flst. 3008/1 westlich entlang der Gewerbehallen führt ein Trampelpfad quer über das Plangebiet Richtung Norden zu den Bushaltes und zur Regio-S-Bahn-Haltestelle. Dieser inoffizielle Weg wird von Bewohnern der südlich angrenzenden Wohngebiete intensiv genutzt, um auf kürzestem Weg zu den Haltestellen des ÖPNV zu gelangen.

## ÖPNV

Das Plangebiet ist durch Bus- und Bahnverkehr an den öffentlichen Personennahverkehr mit Verbindungen ins Stadtzentrum und das Umland angebunden:

- ab Brombach Bahnhof durch die Regio S-Bahn jeweils Richtung Weil am Rhein, Lörrach, Basel bzw. Richtung Steinen, Schopfheim Zell im Wiesental
- ab Brombach Bahnhof durch die Buslinien 6, 16 in die umliegenden Ortsteile im 20-Minuten-Takt

## **8.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

### Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich lediglich drei Ahornbäume im südwestlichen Teil des Plangebietes, welche als erhaltenswert beurteilt werden. Die Gehölze auf den privaten Grundstücken im Süden entlang der Schopfheimer Straße und entlang der Bahnlinie werden als nicht erhaltenswert eingestuft.

### Erdbebengefährdung

Das Untersuchungsgebiet liegt nach der DIN 4149, Fassung von April 2005, in der Erdbebenzone 3, d. h. in einer der am stärksten erdbebengefährdeten Zonen Deutschlands. Es wird entsprechend auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastnahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ verwiesen. (Siehe hierzu auch im Geotechnischen Bericht des Büros Geotechnisches Institut GmbH vom 22.11.2013)

### Geotechnische Randbedingungen/ Bodensituation

Der Untergrund des Projektgebietes baut sich aus den quartären Lockergesteinen der Wiese, den so genannten Wieseschottern, auf. An der Basis der Wieseschotter folgen laut den vorliegenden Bohrprofilen der Grundwassermessstellen Tonsteine des Unteren Muschelkalk. Die Wieseschotter werden von feinkörnigen Deckschichten überlagert. Lokal sind anthropogene Auffüllungen (siehe Ziffer 8.7 Altlasten) über den Wieseschottern oder den Deckschichten vorhanden. Die Untersuchungen zeigten, dass die jeweiligen Schichtmächtigkeiten und die Schichtenabfolge im Untersuchungsareal variieren können.

In den Wieseschottern ist ein zusammenhängender, freier Grundwasserspiegel ausgebildet (Lockergesteinaquifer). Gemäß den im Archiv des Geotechnischen Instituts vorliegenden Grundwassergleichplänen und dem hydrogeologischen Gutachten fließt das Grundwasser im Untersuchungsgebiet von Osten nach Westen, wobei das durchschnittliche Grundwassergefälle ca. 0,7 ‰ beträgt, woraus eine Grundwasserdifferenz von ca. 1 m für den Bereich des Untersuchungsareals resultiert.

Das Areal grenzt oberstromig an das „Trinkwasserschutzgebiet Grütt“, der Stadt Lörrach. Im Zustrom zum Untersuchungsgebiet liegt die Fa. Textilveredlung an der Wiese GmbH, aus deren Brauchwasserbrunnen zur Zeit noch ca. 200.000 cbm Grundwasser pro Jahr entnommen werden.

Der Fluss Wiese verläuft etwa 200 m bis 250 m nördlich des Projektareals. Aus den durch das Regierungspräsidium Freiburg ausgeführten hydrologischen Berechnungen zu Hochwasserereignissen (Hundertjährliches Ereignis HQ100) geht hervor, dass der Wasserspiegel der Wiese bei einem hundertjährigen Ereignis im relevanten Flussabschnitt bei ca. 307,0 bis 308,5 m NN zu liegen kommen kann. Laut Gutachten ist davon auszugehen, dass die Wiese in diesem Flussabschnitt in das Grundwasser infiltriert. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass es bei extremen Hochwassersituationen in der Wiese zu einem Grundwasseranstieg im Projektareal kommen kann.

Grundsätzlich können in dem geplanten Gebiet Neubauten flach auf Einzel- und Streifenfundamenten oder auf einer tragenden Bodenplatte gegründet werden.

Für die jeweiligen Bauvorhaben werden gezielte geotechnische Untersuchungen erforderlich.

(Auszug S. 4/8, Ziff. 3.1/3.3 aus dem Geotechnischen Bericht des Büros Geotechnisches Institut GmbH vom 22.11.2013)

## **8.6 Kampfmittelrisiko/ -verdachtsflächen**

Der Nahbereich des Plangebietes wurde im Februar 1945 mit Sprengbomben angegriffen. Dabei wurde der angrenzende Gebäudebestand teilweise zerstört.

Die durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg durchgeführte Luftbildauswertung erbrachte, dass für die nördliche Hälfte des Plangebietes eine "Blindgänger Gefahr" besteht, die südliche Hälfte konnte freigegeben werden. D.h., innerhalb des bombardierten nördlichen Bereiches können Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann aber auch für freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden. Eine flächenhafte Vorortüberprüfung ist notwendig.

## **8.7 Altlasten**

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Flächen "Schwermetallbelastete Wiesentalau" und "AS Schöpfung-Gewerbepark". Beide Flächen sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit B (= Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Bei Erdarbeiten anfallender Aushub ist nicht frei verwertbar. Fällt bei Baumaßnahmen Erdaushub an, ist eine Analyse gemäß "Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" 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 - unaufgefordert vorzulegen.

## **8.8 Schallimmissionen**

### Straßenverkehr

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen aufgrund des Verkehrs der Franz-Ehret-Straße sowie der Schopfheimer Straße 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 9. November 2015 vor.

Die aus Sicht des Gutachters formulierten Lärmschutzmaßnahmen fanden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung (siehe Ziff. 11.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

### Bahnverkehr

Zur Ermittlung der zu erwartenden, von der Bahnlinie ausgehenden Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Karl-Albrecht List Büro für Umwelt-Engineering, erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom 9. November 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. 9)

### Gewerbelärm

Das Plangebiet grenzt im Osten an ein Gewerbegebiet. Dieses ist im rechtswirksamen FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Weiterreichende planungsrechtliche Festsetzungen bzw. ein Bebauungsplan zu den angrenzenden gewerblichen Flächen bestehen zurzeit nicht. Die direkt östlich angrenzenden Hallenbereiche werden tagsüber u.a. von einer Speditionsfirma (Warenumschlag und Lager) genutzt. Im sich südlich an die Halle anschließenden denkmalgeschützten Gebäude befindet sich Büronutzung. Diese örtlichen Nutzungen entsprechen einem eingeschränkten Gewerbegebiet und stören das Wohnen nicht wesentlich. Zur Ermittlung der dennoch zu erwartenden Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Karl-Albrecht List Büro für Umwelt-Engineering, erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand vom 9. November 2015 vor.

In dem Gutachten wurde zum Einen der Ist-Zustand, d.h. die Auswirkungen der bestehenden angrenzenden Nutzung (Speditionslager mit zugehörigen Warenumschlagsflächen, Künstler- und Kunsthandwerkerateliers, kulturelle und soziale Nutzungen, sonstige Nutzungen) untersucht. Zum Anderen

wurden unterschiedliche Nutzungsszenarien im Bereich der Gewerbehallen und die damit verbundenen, möglichen Schallauswirkungen auf das Plangebiet untersucht und gerechnet.

Ist-Zustand: „Die Immissionen durch den Warenumsschlag der Spedition sind am stärksten, bedingt durch den der Spedition zurechenbaren LKW-Verkehr auf der Straße...“ (Franz-Ehret-Straße), am westlichsten Gebäude im MI 2 „... ausgeprägt. An den... „ untersuchten „... Immissionsorten, die dem Warenumsschlagplatz am nächsten liegen, erreichen die Beurteilungswerte maximal 40.4 dB(A) und liegen damit hier deutlich unterhalb des Richtwerts der TA Lärm von 60 dB(A) tagsüber. Da der Speditionsbetrieb die Nachtzeit nicht in Anspruch nimmt, sind keine Konflikte erkennbar.“ (Auszug Gutachten S. 9)

Mögliche Szenarien: Bei der Betrachtung des Gewerbelärmes wurden zwei zusätzliche, überschlägige Berechnungen durchgeführt. Im ersten Fall wird das Gelände mit einem Schalleistungspegel von 60 dB(A)/qm (GE, siehe auch DIN 18005) belegt und die Immissionen im Umfeld ohne jeglichen Schallschutz gerechnet. Diese Annahme ist recht unwahrscheinlich, da eine sich in den bestehen Fabrikhallen etablierende Firma diese Hallen nutzen und nicht abreißen würde, um im Freien zu arbeiten. Der eher unwahrscheinliche Fall einer Nutzung im Freien ohne jeglichen Schallschutz würde bei Nacharbeit an den nördlichen Immissionsorten im MI 2 zu deutlichen Problemen führen, tagsüber wären die Richtwerte eingehalten.

Im zweiten Fall nutzt ein Gewerbebetrieb die Hallen und arbeitet mit Maschinen, deren Schalleistungspegel insgesamt bei 104 dB(A) liegt (Basis 65 dB(A)/qm Fläche siehe DIN 18005 für die Abschätzung für Lärmemissionen/-immissionen aus Gebieten mit GE/GI Gebietsausweisungen). In diesem Fall ergäben sich bei Nutzung der Hallen auch während der Nachtzeit keine Probleme.

Das Quartier wird allgemein, auch über den Ortsteil Brombach hinaus, als kreative Keimzelle wahrgenommen. Planungsziel der Stadt Lörrach ist es, in diesem Bereich die bereits bestehenden Nutzungen zu erhalten und den Charakter als kreative Keimzelle weiterhin zu stärken und somit das Quartier an der Nahtstelle zwischen zwei Ortsteilen zu beleben. Die Entwicklung der letzten Jahre sowie der Ist-Zustand der östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbefläche entspricht in einem ca. 30 m breiten Abstandsstreifen somit eher der Nutzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die sich im Weiteren anschließende gewerbliche Fläche wird von Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben, insbesondere einem Betrieb der Textilindustrie, genutzt.

#### Geplantes Garagengebäude / Parkierungsverkehr im MI 6

Im Plangebiet ist nördlich entlang der Bahnlinie ein Garagengebäude mit ca. 120 Stellplätzen vorgesehen. Das Parkhaus dient überwiegend der Unterbringung von Fahrzeugen bei Sportveranstaltungen, sowie dem Mitarbeiter-Parken der Schöpflin Stiftung. Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen aufgrund des geplanten Parkhauses mit seinen möglichen Schallabstrahlungen 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 9. November 2015 vor.

„Die Immissionen des Parkhausverkehrs einschließlich des Verkehrs auf den Zufahrtswegen erzeugen keine Konflikte im Bereich der geplanten Bebauung, die Richtwerte der TA Lärm sind während der Tages- und Nachtzeit deutlich unterschritten. Vorteilhaft ist hier auch die Abschirmung durch die Halle der Spedition und durch die geplante Sporthalle.“ (Auszug aus dem Gutachten, S. 9)

#### Geplante Sporthalle im MI 5

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen der geplanten Sporthalle mit ihren möglichen Schallabstrahlungen 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 9. November 2015 vor.

„Von Vorteil im Zusammenhang mit den Immissionen der Sporthalle ist die Tatsache, dass ein wesentlicher Teil der Lärm intensiven Bereiche des Gebäudes unterhalb der Geländeoberkante liegen und dadurch nur ein relativ geringer Fassadenanteil zur Schallabstrahlung beiträgt.“ (Auszug aus dem Gutachten S. 9) Die Immissionswerte bleiben an allen Immissionsorten unter den Richtwerten der 18. BImSchV.

### **8.9 Bahnanlagen und im Grundbuch belastete Grundstücke**

Das Flst.-Nr. 438 – Teilstück ist als planfestgestellte Bahnanlage in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Das städtische Flurstück Nr. 438/8 ist im Grundbuch wie folgt belastet:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Verzicht auf Schadensersatzansprüche gegen die Bundesbahn, die durch Ausübung des Bahnbetriebes entstehenden Immissionen sowie Verzicht auf Abwehrmaßnahmen zugunsten der BRD (Bundeseisenbahnvermögen)
- Reallast für Einfriedung des Grundstückes zugunsten der BRD (Bundeseisenbahnvermögen)

## 9. Städtebauliches Gesamtkonzept

Das städtebauliche Konzept entstand im Rahmen des Wettbewerbs „Schöpfung - Areal: Entwicklung eines neuen Quartiers“ im Jahr 2014. Dem Bebauungsplan liegt die bis März 2015 erarbeitete Fassung des Rahmenplanes des Preisträgerentwurfes zugrunde.

Die Franz-Ehret-Straße als Verbindung der Stadtteile, der direkt angrenzende Bahn-Halt und die vorhandenen Trampelpfade über das Plangebiet weisen bereits heute das Plangebiet als Nahtstelle unterschiedlicher Stadtbereiche aus. Das städtebauliche Strukturkonzept entwickelt sich aus den angrenzenden Quartieren, nimmt vorhandene Verknüpfungen/ Verbindungen auf und führt diese im neuen Quartier weiter. Leitbild des Entwurfes ist der westlich gelegene Schöpfung Park, welcher sich nach Osten als Grünbereich in das neue Quartier zieht. In Form einer internen Wegführung wird der Alte Park mit dem Neuen Park über die Franz-Ehret-Straße verbunden.

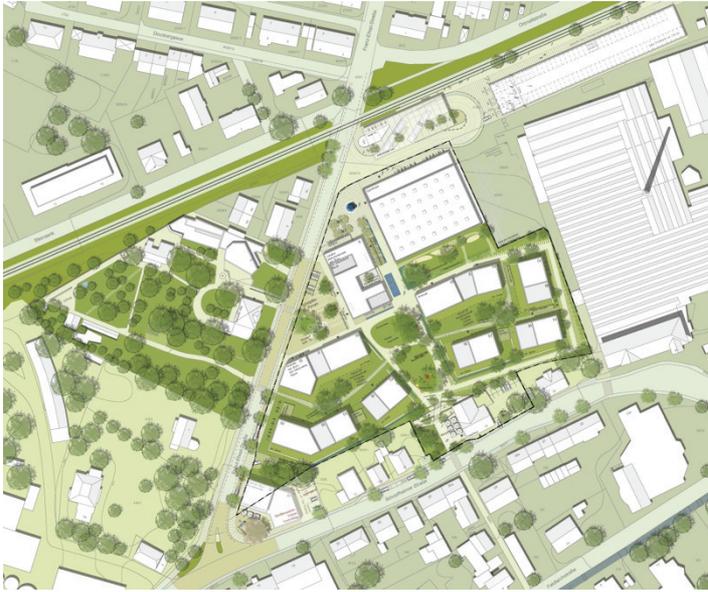
Die im Wettbewerb geforderte Sporthalle befindet sich im Norden des Plangebietes an der Nahtstelle zur Bahn und westlich neben den Andienungsbereichen der alten Gewerbehallen. Sie orientiert sich zur Regio-S-Bahn. Die notwendigen Stellplätze zur Halle sowie weitere öffentlichen Stellplätze werden in einem Parkhaus auf einem Restgrundstück zwischen Bahngleis und Gewerbehallen zusammengefasst. Westlich der Sporthalle werden Vereins-, Veranstaltungs- und Mehrzweckräume sowie Büros der Stiftung in einem eigenständigen Mehrzweckgebäude zusammengefasst. In Verbindung mit einem zweiten Mehrzweckgebäude (Galerie, Kreativräume, Zentrum für Naturheilkunde) entsteht ein Platz – das Forum - direkt gegenüber der alten Villa Schöpfung. Die Gebäudehöhen orientieren sich hierbei an der geplanten Sporthalle einerseits sowie der Villa Schöpfung andererseits.

Ein keilförmiger, nord- süd-orientierter Anger ist das Zentrale Element in der Mitte des Plangebiets. Ein durchgehender Weg verbindet die Haltestellen des ÖPNV, die Sporthalle, die neue Wohnbebauung und die bestehenden Quartiere der Ortslage Brombachs.. Westlich und östlich des Angers gruppieren sich Einzelgebäude unterschiedlicher Länge um einen begrünten Innenbereich. Neben den bereits erwähnten Mehrzwecknutzungen ist der Bau von Mietwohnungen geplant. Die Gebäudehöhen variieren in sich zwischen 2- bis 4 Geschossen, so dass eine bewegte und lebendige Dachlandschaft entsteht, welche sich harmonisch in die Parkstruktur einfügt. Im Süden grenzt der Anger an ein bestehendes, aber sanierungsbedürftiges Gasthaus auf dem Hochgestade. Ihm soll nach der Konzeption der Schöpfung Stiftung eine zentrale Rolle als integrativer Quartierstreff zukommen.. Ein am Anger gelegener Biergarten soll neben möglichen Spielflächen zusätzlich zur Belebung der grünen Mitte beitragen. Mit der Überbauung des Eckgrundstücks Franz-Ehret-Straße/ Schopfheimer Straße mit einem 3-4 geschossigen Baukörper entsteht ein zum Quartier gewandter Platz und bildet einen städtebaulichen Auftakt. In Anlehnung an den städtebaulichen Wettbewerb und in Übereinstimmung mit dem künftigen Märkte- und Zentrenkonzept (Entwicklungsfläche Handel) würde sich hier im Erdgeschoss zur Platzbelebung und als Trittstein zum Bahnhof eine Nahversorgungsnutzung anbieten.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über Wege außerhalb der Wohnbebauung. Das Quartiersinnere bleibt autofrei. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage unterhalb der Bebauung zusammengefasst. Der Anger und die begrünten Innenbereiche bleiben zu größeren Teilen davon unberührt. Damit wird die Pflanzung auch großkroniger Bäume möglich.. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Franz-Ehret-Straße. Die Zufahrt zum neuen Parkhaus und die Andienung der geplanten Sporthalle erfolgt ebenfalls von der Franz-Ehret-Straße aus.

In dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf und Rahmenplan werden die vorhandenen orts- bzw. umgebungstypischen Mischverhältnisse (siehe hierzu auch Ziff. 2) zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung, aufgegriffen und fortgeführt. Auf dieser Grundlage können gewerblich, sozio-kulturell und gemischt genutzte Gebäude für Büros und Dienstleistungen, Parkhaus, eine Sport- und Veranstaltungshalle sowie reine Wohngebäude entstehen, die insgesamt der Eigenart der Gesamtumgebung entsprechen. Gerade in Nachbarschaft der bereits südlich entlang der Schopfheimer Straße vorhandenen Wohnhäuser entstehen mit einer Errichtung von Wohngebäuden geringere städtebauliche Spannungen. Als „neue Mitte“ zwischen zwei Ortsteilen ist die Wohnnutzung ebenfalls ein wichtiger Baustein im Hinblick auf die Belebung und auch soziale Kontrolle eines neu entstehenden Quartiers. Zusammen mit den vorgesehenen Mehrzweckgebäuden, dem Parkhaus, der Sport- und Ver-

anstellungshalle sowie den umgebenden gewerblichen und sozialen Nutzungen ist ein jeweiliges ausgewogenes Mischungsverhältnis quantitativ und vor allem auch qualitativ umgesetzt.



*Überarbeitung Wettbewerbsentwurf  
zum Rahmenplan,  
Wick und Partner, Stuttgart*

## 10. Entwässerungskonzept

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 sowie teilweise offen. Hierzu werden Entwässerungsrinnen und Mulden in der Grünfläche vorgesehen, welche das Oberflächenwasser der Grundstücke aufnehmen.

## 11. Planinhalt

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiet

In Ableitung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie unter Berücksichtigung der bestehenden nutzungsstrukturellen Durchmischung werden die Grundstücke entlang der Schopfheimer Straße, Franz-Ehret-Straße sowie entlang der Bahnanlagen im Norden gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Diese Art der Kombination von Wohnen und Arbeiten entspricht ebenso den Strukturen der angrenzenden Stadtquartiere entlang der Franz-Ehret-Straße sowie der Schopfheimer Straße.

Das Mischgebiet soll zukünftig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Im MI 5 sind zusätzlich Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Die hier festgesetzte überbaubare Fläche ermöglicht den Bau einer städtischen Sporthalle (dreiteilige Ballsporthalle mit Wettkampf- und eingeschränkter Veranstaltungsnutzung sowie Zuschauertribüne) als Ersatz für die jetzige Brombacher Halle. Die Spielfelder mit ihren zugehörigen Nebenräumen und Umkleiden befinden sich vollständig im Untergeschoss, so dass sich der Baukörper der Halle in seiner Kubatur (Größe und Höhe) in seine Umgebung einfügt. Im Planteil sind Baugrenzen für die oberirdischen baulichen Anlagen dargestellt, diese dürfen mit unterirdischen Geschossen überschritten werden, wenn sie vollständig mit Erde überdeckt sind. Erforderliche Notausgänge aus dem Untergeschoss sind davon ausgenommen und dürfen die Baugrenzen auch oberhalb überschreiten, um Spielraum in der Ausführung und Ge-

staltung (Überdachungen etc. ...) dieser Anlagen zu ermöglichen und diese ggf. in die anschließende Freiraumplanung einzubeziehen. Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung eines Mischgebiets, in dem das Wohnen einen hohen Stellenwert einnehmen kann.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hochwertige innerstädtische Entwicklungsfläche. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Quartiersentwicklung mit der Wohnnutzung als wichtigem Quartiersbaustein nur schwer vereinbaren lassen.

Der Ausschluss von Tankstellen in den Baugebieten erfolgt, da Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet entsprechen und kein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild aufweisen. In den übrigen Stadtgebieten von Lörrach existiert zudem eine ausreichende Zahl an Tankstellenstandorten.

Im gesamten Plangebiet sind in Anwendung des Gutachtens zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Lörrach als Grundlage für die Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes vom 23.01.2009 bzw. 25.09.2009 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise können überwiegend der Gebietsversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Auch im Rahmen der derzeitigen Fortschreibung werden nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen künftig als eigene Kategorie aufgenommen. Diese Festsetzung soll eine gewisse Grundversorgung untergeordneter Funktion an der Nahtstelle zwischen den Ortsteilen Brombach und Hauingen gewährleisten. Die Nahversorgungsfunktionalität der Ortsteile Brombach, Haagen und Hauingen darf hierdurch nicht eingeschränkt werden. Dies ist gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren abzu prüfen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben beinhaltet einerseits die zentrenrelevanten Sortimente, die dazu geeignet sind, die Einzelhandelszentralität der Innenstadt und der Ortsteile zu schwächen. Andererseits werden auch die nicht zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer eher extensiven Flächenbeanspruchung und des städtebaulichen Erscheinungsbildes den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen.

Der Ortsteil Brombach ist überwiegend wohnlich geprägt. Vergnügungsstätten bergen vielfältiges Störpotential, vor allem im Hinblick auf lange Öffnungszeiten und sind mit Wohnnutzung grundsätzlich unverträglich (z.B. Spielhallen). Darüber hinaus sind gerade mit Vergnügungsstätten wie Wettannahmestellen mit Vergnügungsstättencharakter oder Spielhallen negative städtebauliche Entwicklungen, wie dem Trading-Down-Effekt verbunden. Im künftigen Quartier werden einerseits neben Wohnnutzung und verträglicher gewerblicher Nutzung auch sozio-kulturelle Nutzungen angestrebt. Andererseits befindet sich das Quartier in direkter Nachbarschaft zur Schöpflin Stiftung mit Kinderhaus, Suchtprävention und weiteren sozialen bzw. sozio-kulturellen Angeboten.

Auf der Grundlage der Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach/ Weil am Rhein vom 21.11.2011 werden deshalb Vergnügungsstätten vorrangig zum Schutz der Wohnnutzung und der angestrebten sozio-kulturellen Nutzungen im Quartier, der benachbarten Schöpflin Stiftung und zur Wahrung des Ortsbildes ausgeschlossen. Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauGB sind daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Trotz der Zulässigkeitseinschränkungen im Plangebiet bleibt eine Vielzahl an Nutzungen aus den Bereichen des Dienstleistungssektors und des nicht störenden Gewerbes unter Berücksichtigung der Interessen der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen möglich.

## **11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen/ Baulinien, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

### Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitung der GFZ

Im gesamten Mischgebiet wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend den Höchstwertvorschriften nach BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert

gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen. Die GRZ- und GFZ-Werte überschreiten nicht die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Sie ermöglichen eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept.

#### Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhen

Der festgesetzte Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhen orientiert sich am bestehenden Gelände sowie an der umgebenen Erschließung. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude sich harmonisch in die Geländesituation einfügen und sich dem Verlauf der bestehenden sowie geplanten Erschließungsräume zuordnen können.

Im MI 3 und MI 4 ist der Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe relativ zur öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln. Dies sichert zum einen den Bestand und zum anderen ein harmonisches Einfügen der Gebäude in den bestehenden Straßenverlauf.

In den übrigen Baugebieten bezieht sich der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe auf das geplante, fertige Gelände. Aufgrund der vorhandenen und sehr differenzierten Geländeversprünge vor allem im Bereich der Franz-Ehret-Straße, sowie im Grenzbereich der südlichen Bebauung und der östlich anschließenden Hallenbebauung, wird das Plangebiet neu überformt. Im Zuge des Hallenbaus wird der gesamte Bahn- und Busvorbereich sowie der Rampenbereich der östlich angrenzenden Hallen neu strukturiert und neu geordnet werden. Mit Bezugnahme auf die Höhenlagenentwicklung dieses Vorbereiches hängt auch die Anfahbarkeit des künftigen Garagengebäudes auf Flst. 3008/1 ab. Darauf aufbauend werden sich die Gebäude innerhalb des Quartiers sowie auch mit dem geplanten Schöpflin Forum (Richtung Schöpflin Villa - Franz-Ehret-Straße) barrierefrei entwickeln. Das natürliche Gelände als Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe kann daher nicht herangezogen werden. Deshalb ist die maximale Höhe in Bezug auf das geplante Gelände zu ermitteln. Je nach Quartierskonzeption können sich die Gebäudeensembles unterschiedlich zueinander ausrichten, um ein harmonisches Einfügen der geplanten Gebäude in ihr Umfeld zu ermöglichen. Eine adäquate Umsetzung einer harmonischen Gebäudeentwicklung erscheint möglich, da davon auszugehen ist, dass die gesamte Gebietsentwicklung durch den Grundstückseigentümer sowie in enger Abstimmung mit dem Sporthallenbau vollzogen wird.

#### Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung und des Bestandes unterschiedliche Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen für Flachdächer bzw. Sattel- und Walmdächer ermöglichen es, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Die Differenzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen zwischen den einzelnen Baufeldern entlang der Schopfheimer Straße und Franz-Ehret-Straße und den inneren Baufeldern entspricht der unterschiedlichen Maßstäblichkeit der städtebaulichen Räume sowie der dort vorgesehenen Gebäudetypologien.

Im Kreuzungsbereich Schopfheimer Straße/ Franz-Ehret-Straße ist ein mindestens 3- und maximal 4-geschossiges Gebäude vorgesehen, welches den Kreuzungsbereich fasst und Auftakt ins neue Quartier aus Richtung Lörrach kommend darstellt. Das dort mögliche 4. Geschoss ist ein in seiner Grundfläche begrenztes Vollgeschoss. Damit soll eine städtebaulichen Vielfalt und adäquate Ausnutzung des Gebäudes ermöglicht und dennoch das Konzept der Höhenabstufung bzw. der bewegten Dachlandschaft beibehalten werden. Damit fügt sich der Baukörper sowohl in die geplante als auch in die bestehende Bebauung ein.

Im weiteren Verlauf der Franz-Ehret-Straße fassen in wechselnden Vor- und Rücksprüngen 2-, 3- bis 4-geschossige Gebäude den Straßenraum. Gegenüber dem Schöpflin Park soll hier eine geschlossene städtebauliche Raumkante vermieden werden und die lockere Bebauung entlang der Straße aufgenommen und weitergeführt werden. Diese lockere Bebauung wird im Inneren des Plangebietes fortgeführt. Hier sind ebenfalls 3- bis 4-geschossige Gebäude vorgesehen. Die Zulässigkeit eines 4. Geschosses im MI 2, welches ein in seiner Grundfläche beschränktes Vollgeschoss ist, soll einerseits die adäquate Ausnutzung der Gebäude ermöglichen und andererseits ein differenziertes, dem Baugebiet und der näheren Umgebung angepasstes städtebauliches Erscheinungsbild der Anlage gewährleisten. Gegenüber der Villa Schöpflin (Franz-Ehret-Straße 7) sollen zwei 2- und 3-geschossiges Gebäude einen Platzbereich fassen. Dieses städtebauliche Ziel wird durch die Festsetzung von Baulinien gesichert. Die Differenzierung der Gebäudehöhen (III\* und III) in Verbindung mit der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe trägt der vorgesehenen Mehrzwecknutzung Rechnung. Diese Nutzungen

(u.a. Werk- und Veranstaltungsräume,...) erfordern in der Regel höhere Räume als in Wohngebäuden üblich.

Gegenüber der Haltestelle der Regio-S-Bahn und dem Busbahnhof sind maximal 3-geschossige Gebäude möglich, welche zusammen mit dem östlich im MI 6 vorgesehenen 2-geschossigen Garagengebäude den Bahnhofs- und Bus-Vorplatz fassen. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist hier die Realisierung der Sport- und Veranstaltungshalle möglich.

Im MI 4 wird mit den differenzierten Wand- und Gebäude- bzw. Firsthöhen der Bestand gesichert.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist nur mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Kamine und anderen haustechnisch bedingten Aufbauten zulässig. Mit diesen Beschränkungen sollen auffällige Dachaufbauten vermieden werden, die ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild beeinträchtigen, Nachbargebäude verschatten oder deren Aussicht einschränken. Nicht transparente Brüstungen sowie Attikas sind auf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen anzurechnen, da diese voll in die Wahrnehmung der Gebäudekubatur mit einfließen.

### Bauweise

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption wird eine offene Bauweise festgesetzt. Allein im MI 6 bedarf es keiner Festsetzung, da in diesem Bereich keine überbaubaren Flächen bzw. lediglich ein zweigeschossiges Garagengebäude festgesetzt sind.

### Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen bildet die Grundflächen der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude ab ("Baufenster") und umfasst im südlichen Geltungsbereich den Gebäudebestand.

Die Festsetzung von Baulinien entlang der Franz-Ehret-Straße soll die lockere räumliche Fassung des Straßenraums sichern und gegenüber dem Schöpflin Park eine geschlossene städtebauliche Raumkante vermeiden. Ebenso wird durch Baulinien die Ausbildung eines Platzes gegenüber der Villa gesichert. Mit den Baulinien wird somit der ausdifferenzierte städtebauliche Entwurf an den prägenden Raumkanten entlang der Haupteinschließung planungsrechtlich gesichert.

In den übrigen Bereichen soll die Festsetzung von Baugrenzen zum Einen den Bestand sichern und einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für mögliche Erweiterungen und Umbauten geben sowie zum Anderen das städtebauliche Konzept sichern und somit die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren.

Im MI 2 und MI 3 ist ein viertes Vollgeschoss möglich. Die Lage und die Abmessung dieses obersten Geschosses (siehe Planeintrag) wird jedoch durch Baugrenzen begrenzt und so differenziert, dass zwischen benachbarten Gebäuden eine verträgliche Höhenstaffelung erreicht wird. Die festgesetzten Baulinien in den Baufeldern MI 2 und MI 3 der Planzeichnung gelten nur für die Geschosse I-III. Damit ist die gewünschte städtebauliche Ordnung durch die Hauptbaukörper ausreichend gesichert.

Es werden entsprechend § 23 (3) Satz 2 BauNVO Vorgaben zu Überschreitungen der Baugrenzen gegeben. Diese geringfügigen Überschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung zu tragen, ohne die vorgegebene städtebauliche Einheit zu gefährden.

Um eine Außenbewirtschaftung (Biergarten) in Form einer großzügigen Terrassenfläche/ Terrassenverbau mit Orientierung zur zentralen Grünfläche hin zu ermöglichen, wird im MI 4 eine entsprechende Fläche – gestrichelte Baugrenze - festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche darf die Baugrenze mit Terrassenflächen/ Terrassenbauten etc., welche nicht mehr als untergeordnet gelten, überschritten werden. Der am Anger gelegene Biergarten soll neben möglichen Spielflächen zusätzlich zur Belebung der grünen Mitte beitragen.

Das Gebäude Schopfheimer Straße 19, welches derzeit als Gasthaus genutzt wird, soll in seiner Funktion als Treff- und Ankerpunkt des neuen Quartiers ausgebaut und gestärkt werden. Am südlichen Auftakt des Quartiers bzw. auch als südlicher Endpunkt der öffentlichen, zentralen Grünfläche kommt diesem Gebäude eine große Bedeutung zur Belebung der Grünfläche und des neuen Quartiers allgemein zu.

Die im MI 6 vorhandenen Laderampen mit teilweiser Überdachung genießen Bestandsschutz. Die Funktion und Anlieferung der angrenzenden Hallengebäude ist somit weiterhin möglich.

## Nebenanlagen

Nebenanlagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden bewusst eingeschränkt und von einer intensiven Bebauung frei gehalten. Diese Festsetzung soll stadträumliche Qualitäten sichern und ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume erhalten.

Im MI 1, MI 2, MI 3 und MI 5 sind Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auch diese Festsetzung dient dazu, nach außen hin ein einheitliches Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Allein im MI 2 sind außerhalb der überbaubaren Flächen auch Fahrradabstellanlagen sowie Anlagen zur Müllentsorgung in Form von Gebäuden zulässig. Diese sind jedoch in ihrer Höhe beschränkt. Dadurch sollen die privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen optisch als einheitlicher Freiraum wahrnehmbar bleiben und größten Teils von Bebauungen frei gehalten werden.

Im MI 4 sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt. Damit soll die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich gesichert werden.

### **11.3 Stellplätze und Garagen**

#### Bereiche mit Tiefgaragen

Im Bereich mit der Festsetzungen „GGa“ sind die nicht überbaubaren Flächen von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Die Stellplätze sind in Tiefgaragen (Sammelanlage) unterzubringen, um die Innenbereiche der Baufelder als Freiraum nutzen zu können.

Im Bereich mit der Festsetzungen „Tga“ sind aufgrund der Grundstücksgröße und der zulässigen Überbauung Tiefgaragen innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

Die Flächen, die durch Tiefgaragen (GGa/Tga) unterbaut werden, sind mit einer Mindest-Bodenüberdeckung herzustellen, um eine Durchgrünung der Freiflächen/ Wohnhöfe zu gewährleisten. Ebenso dient es der Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden.

#### Bereiche ohne Festsetzungen zu Tiefgaragen

Um das Ortsbild angrenzend an den öffentlichen Straßenraum entlang der Franz-Ehret-Straße nicht durch in die Vorgartenzone hineinragende Stellplatzbauten (Garagen/ Carports) zu stören werden diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. nur in Tiefgaragen (GGa/ Tga) zugelassen.

Im neuen Quartier entstehen unterschiedliche Nutzungen und Einrichtungen mit z.T. überörtlichem Charakter, für die ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen vorliegt (geplante Sporthalle, Nutzungen der Schöpflin Stiftung). Sie sollen in einer Sammelanlage zusammengefasst werden. Aus Erschließungs- und Immissionsschutzgründen ist die betreffende Fläche dafür besonders geeignet.

Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird festgesetzt, dass die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen sind.

#### Garagengebäude im MI 6

Im MI 6 ist innerhalb der festgesetzten Fläche „Ga“ ein maximal 2-geschossiges Garagengebäude für den sich aus der Sporthallennutzung sowie der Schöpflin Stiftung ergebenden Stellplatzbedarf zulässig. Ebenfalls sollen hier im kleineren Umfang Stellplätze für Park&Ride zur Verfügung gestellt werden.

### **11.4 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet grenzt westlich und südlich an bereits bestehende Straßen, welche als Straßenverkehrsflächen gesichert werden. Nördlich erfolgt die Erschließung über das Bahngelände. Entsprechende Dienstbarkeiten sind bereits gesichert bzw. sind über Geh- und Fahrrechte zu belasten.

#### Bereiche mit Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen

Städtebauliches und verkehrsplanerisches Ziel ist es, Tiefgaragenzufahrten zu einzelnen Grundstücken zu bündeln, um ein einheitliches Straßenbild sicherzustellen und die Zahl der Grundstückszufahrten insgesamt zu begrenzen. Von den festgesetzten Zufahrtsbereichen entlang der Franz-Ehret-Straße und der Schopfheimer Straße kann abgewichen werden, wenn der Erschließungsplanung und die geplante Straßengestaltung nicht entgegenstehen sowie die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

### **11.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden unterschiedliche Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

Zur Sicherung einer Wegeverbindung und Wegebeziehung aus den südlich angrenzenden Quartieren Richtung Bahn-Haltepunkt wird ein Gehrecht Gr 1 zugunsten der Allgemeinheit (öffentliche Durchwegung) belastet. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist die Führung eines Weges auf einer Breite von 3,0 m zu gewährleisten. Ein geringfügiges Abweichen des Weges von dem im Plan vorgesehenen Korridor ist möglich, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in der Weggestaltung und –ausführung sowie dessen Lage zu gewährleisten.

Zwischen dem Bahngleis und dem geplanten Garagengebäude wird ein Gehrecht Gr 2 (Fuß- und Radweg) zugunsten der Allgemeinheit belastet. Ziel ist es, in naher Zukunft eine Wegeverbindung entlang der Bahnanlagen aus den östlichen Stadtquartieren in Richtung Brombach zu sichern.

Um die Funktion und Benutzbarkeit der ÖPNV-Haltestellen (Bus und Bahn) zu gewährleisten, wird in diesem Bereich ein Geh- und Fahrrecht GrFr 1 zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Um die Erschließung der Grundstücke zu sichern, werden die Geh- und Fahrrechte GrFr 2 und GrFr 3 festgesetzt. Diese beiden Geh- und Fahrrechte sind bereits vertraglich (privatrechtlich) gesichert.

Zur Sicherung bereits bestehender Leitungen sowie Trassensicherung für eine geplante Gasleitung wird ein Leitungsrecht Lr zugunsten der Erschließungsträger bzw. zuständigen Ver- und Entsorgungsträger belastet.

### **11.6 Private Grünfläche - Anger**

Die Festsetzung der zentralen privaten Grünfläche dient vorrangig der freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes sowie der Sicherstellung der Erholungsfunktion im Quartier. Sie vernetzt als keilförmiger Anger nicht nur die Freiräume/ Höfe der westlichen und östlichen Bebauung des MI 2, sondern auch in Nord-Süd-Richtung das geplante Gasthaus mit Außengastronomie mit der im Norden befindlichen Bebauung (künftige Sporthalle/ Stiftungsgebäude/ Bahn- und Bushalt).

### **11.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken**

Die Festsetzung von Pflanzgeboten in den Baugebieten M1 – M5 dient der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Quartier. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet.

Innerhalb des Baugebietes M6 sind keine Baumpflanzungen festgesetzt. Hier handelt es sich entweder um bestehende Anlieferungs- und Ladeflächen oder um freizuhaltende Abstandsflächen zur Bahn.

### **11.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans**

#### Extensive Dachbegrünung

Die Maßnahme trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Begrünung schafft Trittsteinbiotope.

Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vornherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach.

#### Umweltschonende Beleuchtung

Die Maßnahmen mindern die Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit und für nachtaktive Tierarten.

## Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Bei Abriss von Gebäuden sind zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle erforderlich, um zu prüfen, ob das Gebäude eventuell von Fledermäusen bewohnt wird. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

## **11.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### Lärmpegelbereiche:

Das Plangebiet ist gegen den Verkehrslärm der Franz-Ehret-Straße sowie der Schopfheimer Straße ausreichend gegen Schallimmissionen zu schützen; hierfür ist ein passiver Lärmschutz notwendig, um die Anforderungen an gesundes Arbeiten und Wohnen zu ermöglichen bzw. zu erfüllen. Die einzelnen Lärmpegelbereiche sind im Planteil eingetragen.

Auszug aus dem Gutachten:

*„Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen“ ... „zeigen, dass der Straßenverkehr in Bereichen, die direkt an das Planungsgebiet angrenzen, die stärksten Immissionswerte von allen untersuchten Schallquellen verursacht. An den Immissionsorten ... in direkter Straßennähe, werden die Grenzwerte der 16. BImSchV ... überschritten...“*

*„Da entlang der beiden Straßen (Franz-Ehret-Straße und Schopfheimer Straße), auf denen der Verkehr Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV verursacht, aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden kaum machbar ist, sind passive Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau zu empfehlen, deren Ausmaß sich an sogen. Lärmpegelbereichen (LPB) orientiert.*

*Unter Berücksichtigung und Anwendung der Maßnahmen, die in der DIN 4109 vorgestellt sind, können die Schwachstellen durch die Verkehrslärm-Beeinträchtigungen bereinigt werden.“*

Für die äußeren Bereiche des Plangebiets sind somit Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen zu treffen. Dies geschieht vor allem über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen, die Vorgaben zur Schalldämmung an den geplanten Gebäuden definieren.

Ab Lärmpegelbereich III ist in Schlafräumen, Kinderzimmern oder vergleichbaren Räumen der Einsatz von Schalldämm-Lüftern zu empfehlen, die einen Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, so dass die Schalldämmung nicht durch geöffnete Fenster beeinträchtigt wird.

Bei Neubauten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein detaillierter Nachweis über die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Karl-Albrecht List Büro für Umwelt-Engineering, vom 4. Mai 2015 verwiesen. Dieses kann bei der Stadt Lörrach eingesehen werden.

## **12. Örtliche Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

### **12.1 Dachgestaltung**

Im Plangebiet sind unterschiedliche Dachformen festgesetzt. Dies dient der städtebaulichen Integration des Gebietes, der Sicherung bereits vorhandener Strukturen sowie der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

Im MI 4 sind Sattel- und Walmdächer sowie Flachdächer zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die bestehende Bebauung gesichert und die südlich angrenzende Bestandsbebauung entlang der Schopfheimer Straße weitergeführt.

Im übrigen Geltungsbereich (MI 1, MI 2, MI 3, MI 5 und MI 6) sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept nur Flachdächer zulässig. Damit wird sichergestellt, dass ein einheitliches und homogenes Bild in der Dachlandschaft erreicht wird und sich eine eigene Ensemblewirkung und raumbildende Identität im Schnittpunkt zwischen zwei Stadtteilen entfalten können.

Die Reglementierung von zulässigen Dachgeschossen (als Vollgeschoss) im MI 2 und MI 3 dient vor allem der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der Höhenstaffelung innerhalb des Quartiers um eine Monotonie in der Dachlandschaft zu vermeiden und eine entsprechend des städtebaulichen Konzeptes vorgesehene bewegte Dachlandschaft zu ermöglichen.

Ebenfalls wird im Interesse der Wirtschaftlichkeit und des schonenden Umgangs mit Natur und Boden hier ein weiteres Geschoss zugelassen. Ziel ist das hier zulässige Dachgeschoss, als Vollgeschoss, in seiner Masse auf dem Dach zu „bündeln“, zu verorten und erkennbar abzusetzen. Die Geste des Rücksprunges bzw. der Staffelung des Dachgeschosses gliedert den Baukörper und sichert, dass Hauptbaukörper und Dachgeschoss gestalterisch ablesbar bleiben.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten und zur Fassadengestaltung sorgen für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dienen vor allem dazu, ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen.

Mit Beschränkung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild betreffend der Dachlandschaft erreicht werden. Es soll vermieden werden, dass zu massive und hohe Dachaufbauten Nachbargebäude verschatten oder die Aussicht einschränken. Um die zweigeschossige Wirkung der Gebäude im Bereich der zulässigen Sattel- und Walmdächer zu sichern und das ruhige, ortstypische Bild einer geschlossenen Dachfläche zu fördern, wurde der Umfang an Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten ebenfalls beschränkt.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

## **12.2 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 Sattel- und Walmdächern 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 Sattel- bzw. Walmdach weiterhin als solches erkennbar bleibt und gleichsam die Solarmodule „einrahmen“ kann. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung bis zu einer Höhe von 0,75 Meter über der Dachfläche zulässig. Dies ermöglicht eine ausreichend große Neigung der Module - eine größere Aufständigung 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 v.a. des Wohnens im Mischgebiet zuwiderlaufen. Nutzungskonflikte sollen vermieden werden. Die Anlagen weisen weiterhin eine Bauhöhe auf, die den Bemühungen um eine Integration ins Ortsbild widersprechen.

## **12.3 Fassadengestaltung, Gestaltung von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen**

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas und Materialien die der Nutzung der Sonnenenergie dienen für Fassaden ausgeschlossen. Hierbei gilt es vor allem, starke Blendungseffekte durch Lichtreflexionen gegenüber der Nachbarbarschaft zu vermeiden.

Bei Garagen und Nebenanlagen sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden, nicht reflektierenden Materialien zu verwenden, um diese Bauten nicht in ihrem Erscheinungsbild hervorzuheben und gestalterisch unterzuordnen. Geeignete Materialien können zum Beispiel Holz und Holzwerkstoffplatten,

zementgebundene, wasserfeste Bauplatten, farbig beschichtete, bzw. sandgestrahlte Gläser, feuerverzinkte Metalle, Stein und Beton sein.

Die vorgeschriebene Wasserdurchlässigkeit bei Flächenbefestigungen für PKW-Stellplätze dient dem Boden- und Umweltschutz.

#### **12.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur Umsetzung der Gestaltungsvorgaben aus dem städtebaulichen Konzept werden Anforderungen an die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen, die bauliche Gestaltung des Höhenunterschiedes und die Einfriedung gestellt.

Damit im Gebiet eine hohe Aufenthaltsqualität gegeben ist, sind unbebaute und nicht der Erschließung dienende 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.

Soweit notwendig, können Stützmauern und Böschungen im Rahmen der Festsetzung angelegt werden. Damit diese das städtebauliche Gesamterscheinungsbild nicht visuell dominieren, sind sie in ihrer Höhe reglementiert.

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.

#### **12.5 Einfriedungen**

Die Festsetzungen über die Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Aus diesem Grund sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum in ihrer Höhe, in ihrem Material sowie in ihrer Transparenz reglementiert.

Die Höhenbegrenzung dient dazu, innerhalb des Plangebietes abschottende und in ihrer Höhenentwicklung insbesondere zum öffentlichen Raum hin negativ raumbildende Einfriedungen zu vermeiden und eine visuelle Durchlässigkeit innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten. Dies wirkt sich positiv auf die Aufenthaltsqualität die soziale Kontrolle aus.

Ebenso wird ein einheitliches Gesamtbild des Quartiers und somit eine durchgängige städtebauliche Gestaltungsqualität erreicht.

Die Reglementierung von Einfriedungen in Einmündungsbereichen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist zu berücksichtigen, um eine ausreichende Übersichtlichkeit beim Einbiegen in den Straßenraum zu gewährleisten.

Die Festsetzung zur Einfriedung entlang von Bahnanlagen (nördlich entlang des Gehrechtes Gr 2) dient zum Schutz der Personen vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“. (Rechtsgrundlage hier ist auch die Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.)

#### **12.6 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen, in ihrer Größe beschränkt und bei Zustandekommen mehrerer Werbeanlagen an Gebäuden die Maßgabe eines einheitlichen Gestaltungskonzepts verfolgt.

Werbeanlagen sollten am Besten an den Gebäudefassaden angebracht werden und befinden sich somit auf Flächen privater und öffentlicher Eigentümer. Der öffentliche Verkehrsraum wird ausgeschlossen. Damit sind Werbeanlagen wie z. B. Werbefahnen oder –segel, die sich im öffentlichen Verkehrsraum befinden, nicht zulässig. Fußgängerwege werden freigehalten, um nicht ausweichen zu müssen und den Begegnungsverkehr zu garantieren.

Werbeanlagen sind oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses unzulässig. Damit wird die Zulässigkeit von Werbung auf den unteren Teil der Fassadenfläche beschränkt, um die architektonischen Besonderheiten und stadträumlichen Bezüge der Stadt herauszuheben. In verschiedenen Höhen angebrachte Schriftzüge und Auslegerwerbungen tragen dazu bei, ein Fassadenensemble zu beeinträchtigen. Die Brüstungsflächen des ersten Obergeschosses eines Hauses verfügen über die optimale Höhe, um aus der Fußgängerperspektive gut wahrgenommen zu werden.

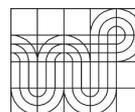
Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber den Anwohnern, Dienstleister und Nachbarschaft, zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

### 12.7 Abstandsflächen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes eines kompakteren Mischgebietes mit einer belebten und bewegten Dachlandschaft und zur Raumbildung in Form einer dichteren zusammengehörigen Hofstruktur v.a. im östlichen Bereich des MI 2, wird die notwendige Abstandsfläche entlang der festgesetzten Baugrenzen statt 0,4 auf zulässige 0,3 der Wandhöhe im Sinne § 5 LBO festgesetzt. Dies erfolgt ebenso vor dem Hintergrund, eine Überschneidung von Abstandsflächen mit benachbarten Gebäuden zu vermeiden.

### 13. Flächenbilanz

Geltungsbereich	<b>30.492 qm</b>	<b>100 %</b>
Mischgebiet	23.896 qm	78 %
öffentliche Verkehrsflächen	4.601 qm	15 %
private Grünfläche	852 qm	3 %
Flächen für Bahnanlagen	1.143 qm	4 %



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
T 0711. 2 55 09 55 0  
info@wick-partner.de

Planverfasser