

Bericht zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

durchgeführt vom 18. November bis 20. Dezember 2013

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

a) Folgende Träger öffentlicher Belange haben dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt:

- IHK Hochrhein-Bodensee, 78462 Konstanz, Schreiben vom 29. November 2013
- EnBW Regional AG, 70174 Stuttgart, Schreiben vom 11. Dezember 2013
- Wieseverband Geschäftsstelle, 79576 Weil am Rhein, Schreiben v. 19. Dezember 2013

b) Nachstehende Hinweise und Anregungen sind eingegangen:

1. Badenova AG & Co. KG, 79108 Freiburg i. Br.
Schreiben vom 22. November 2013

Der badenova AG & Co. KG obliegt die Betriebsführung für die Wasserversorgung der Stadt Lörrach. Daher wurden die vorgelegten Unterlagen im Einvernehmen mit dem Eigenbetrieb Stadtwerke der Stadt Lörrach auch auf Einhaltung der dortigen Belange geprüft.

Es wurde folgende gemeinsame Stellungnahme abgegeben:

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas kann, bei gegebener Wirtschaftlichkeit, durch Erweiterung des bestehenden Netzes in der Alten Straße sichergestellt werden. Erdgas-Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH, den Maßgaben der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) und den einschlägigen Regelwerken ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf dem kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

Die Wasserversorgung kann über die bestehenden Wasserversorgungsanlagen in der Alten Straße und Karl-Wenk-Straße sichergestellt werden. Für die Löschwasserversorgung (Grundschutz) können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet werden. Für den Objektschutz können keine Löschwassermengen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Im Bereich des Grundstückes 3008/11 an der Karl-Wenk-Straße (Bereich Kreuzung Gustav-Wincker-Straße) befindet sich eine Hydrantenleitung DN 150 mit Hydrant, die vor dem Verkauf an den neuen Eigentümer zurückgebaut werden muss.

Planauskünfte, bei Bedarf auch in digitaler Form, sind bei der Tochtergesellschaft regio DATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich. Für den rechtzeitigen Aus- und Umbau der Leitungsnetze, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Wiesenweg 4, 79539 Lörrach, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Badenova AG & Co. KG bittet um weitere Beteiligung am Verfahren und nach Abschluss des Verfahrens um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.

Abwägungsvorschlag:

Die Badenova AG & Co. KG wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Der Fachbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement der Stadt Lörrach wird darüber informiert, dass sich die im Bereich des Grundstückes 3008/11 an der Karl-Wenk-Straße (Bereich Kreuzung Gustav-Winlker-Straße) befindende Hydrantenleitung DN 150 mit Hydrant, vor dem Verkauf an den neuen Eigentümer zurückgebaut werden muss.

Nach Rücksprache mit der Feuerwehr kann der Hydrant H 02-214 zurück gebaut werden.

Der Fachbereich Straßen, Verkehr, Sicherheit der Stadt Lörrach wird darüber informiert, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Wiesenweg 4, 79539 Lörrach, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden sollen.

2. unitymedia kabel bw GmbH, Kassel
Schreiben vom 25. November 2013

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben, jedoch darum gebeten, die beigefügten Kabelschutzanweisungen zu beachten.

Abwägungsvorschlag:

Die beigefügten Kabelschutzanweisungen der unitymedia kabel bw GmbH werden dem textlichen Teil des Bebauungsplanes als Hinweise beigefügt.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH, 79122 Freiburg i. Br.
Schreiben vom 02. Dezember 2013

Im genannten Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, ihre Lage ist aus dem beigefügten Plan ersichtlich.

Bei der Bauausführung sollten Beschädigungen an den Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Das Plangebiet kann grundsätzlich an die vorhandene Telekominfrastruktur angeschlossen werden. Inwieweit die Schaltreserven der Kabel im Plangebiet ausreichen oder neue Kabel innerhalb und ggf. auch außerhalb des Plangebietes ausgelegt werden müssen, kann erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung sollte durch den Bauherrn daher so früh wie möglich ein Auftrag zum Anschluss erfolgen an:

Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg

Abwägungsvorschlag:

Die unterschriebene Dienstbarkeitsbestellung zur Sicherung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH wurde bereits zur Eintragung an das Grundbuchamt weitergeleitet.

Die Kabelschutzanweisungen der Telekom Deutschland GmbH werden dem textlichen Teil des Bebauungsplanes als Hinweise beigelegt.

4. Landratsamt Lörrach, Fachbereich Baurecht, 79537 Lörrach
Schreiben vom 18. Dezember 2013

Naturschutz:

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB gilt und kein Ausgleich erforderlich ist. Gleichwohl sind im Rahmen des § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Demnach gelten die Eingriffsregelungen gem. §§ 14 und 15 BNatSchG mit Einschränkung, was den Ausgleich anbelangt. Konkret bedeutet das, dass der Bestand der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen kurz dargestellt werden sollte und die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf dieser Grundlage zu ermitteln sind.

Vorliegend wurde die neue Rechtslage in Übereinstimmung mit o.g. Ausführungen angewandt. § 1a BauGB wird ausreichend Rechnung getragen.

Des Weiteren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dem Ergebnis wird zugestimmt.

Durch diese Erweiterung des Plangebietes wurde die Erstellung eines Umweltberichtes notwendig. Der Umweltbericht, mit Datum vom 05.03.2015, liegt dem Bebauungsplan bei, die Ergebnisse hieraus sind in der Planung eingearbeitet.

Abwasserbeseitigung:

Die Maßnahmen zur dezentralen Versickerung sind als Festsetzungen / Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Sollte keine Festsetzung erfolgen, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück dezentral vorzubehandeln oder an der Einleitstelle in das Gewässer zentral vorzubehandeln.

Wasserversorgung / Grundwasserschutz:

Keine Anmerkungen

Altlasten / Bodenschutz:

Der Planbereich befindet sich komplett in der schwermetallbelasteten Wiesentalau. Der östliche Teil (Flst. Nr. 30008/27) zudem auf dem Altstandort „AS Schöpflin – Dieseltankstelle / Lokschuppen“. Beide Flächen sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf „B“ (= Belassen) und dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingetragen.

Ausgehobenes Bodenmaterial soll nach Möglichkeit innerhalb der Grundstücke wieder eingebaut werden. Falls Bodenmaterial abgefahren werden soll, ist es zu beproben und

ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Dazu ist vorab das Landratsamt Lörrach – Fachbereich Umwelt – zu informieren bzw. die Vorgehensweise abzusprechen.

Immissionsschutz:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, das Landratsamt schlägt aber im Rahmen der Einschränkung des Gewerbegebietes folgendes vor:

- Festlegung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von 60 dB/m² (DIN 18005 Teil 1)
- Alternativ hierzu Geräuschkontingentierung nach DIN 45691.

Abwägungsvorschlag:

Folgende Hinweise werden beachtet:

Thema Abwasserbeseitigung:

Die Maßnahmen zur dezentralen Versickerung werden als Festsetzungen / Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Thema Altlasten / Bodenschutz:

Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass ausgehobenes Bodenmaterial nach Möglichkeit innerhalb der Grundstücke wieder eingebaut werden soll. Falls Bodenmaterial abgefahren werden soll, ist es zu beproben und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Dazu ist vorab das Landratsamt Lörrach – Fachbereich Umwelt – zu informieren bzw. die Vorgehensweise abzusprechen.

Thema Immissionsschutz:

Der am bestehenden Wohngebiet gelegene östliche Teil des Gewerbegebietes ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Insofern müssen hier die Werte eines Mischgebietes eingehalten werden, tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A). Mit dieser Festsetzung ist dem Lärmschutz in ausreichender Form Rechnung getragen. Die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von 60 dB/m² (DIN 18005 Teil 1) erübrigt sich somit.

5. Handelsverband Südbaden e.V., 79004 Freiburg
Schreiben vom 19. Dezember 2013

Der Handelsverband Südbaden e.V. unterstützt die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die bauplanungsrechtlich vorgesehenen Festsetzungen sind, speziell auch hinsichtlich der möglichen Einzelhandelsnutzung, hilfreich. Trotz des vorgesehenen Ausschlusses von Einzelhandelsgroßvorhaben sei aber die rechtliche Zulässigkeit von mehreren Vorhaben in der Agglomeration bedenklich. Insoweit empfiehlt der Handelsverband für das Plangebiet den vollkommenen Ausschluss von Einzelhandelsvorhaben – zumal mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß des geltenden Lörracher Märktekonzeptes.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger)

Seitens der BürgerInnen wurde ein Einwand bzw. Anregung vorgetragen.

6. Schreiben vom 18.12.2013

1. Änderungen, die sich aus dem Gebäudevolumen ergeben:

Der Blick zum Tüllinger, auf Burg Rötteln und die Abendsonne werde für die Gustav-Winkler-Straße verbaut.

Nach einer Sonnenstudie seien die Hälfte der Gärten der Gustav-Winkler-Straße ab dem späten Nachmittag verschattet. Speziell die beiden direkt an das Gewerbegrundstück grenzenden Grundstücke seien über längere Zeiträume im direkten Schatten des Gebäudes.

Die Zufahrt in das Wohngebiet vorbei am Sportplatz zur linken und dem Wohnblock bzw. Baumaschinen-Vermieter zur rechten, ändere sich zu einer Zufahrt zwischen zwei Gewerbegebieten. Dadurch werde die Wohnqualität gemindert: Die Zufahrt entwickle sich vom Weg zur Mehrzweckhalle und zur Wohnbebauung hin zu einer Zufahrt zu einem Gewerbegebiet.

2. Änderungen des Verkehrs

Durch die geplante Anordnung der Mitarbeiterparkplätze entstehe eine schwierige Überschneidung des Fußverkehrs der Gustav-Winkler-Straße zur Karl-Wenk-Straße.

Die enorme Vergrößerung des Gebäudevolumens werde einen starken Anstieg der LKW An- und Abfahrten mit sich bringen. Diese kreuzen damit den einzigen vorhandenen Fußweg von der Gustav-Winkler-Straße zur Ortsmitte. Dadurch sei der sichere Weg für Kinder hier nicht mehr gewährleistet.

Der Einwander formuliert folgende Lösungsvorschläge:

Wenn eine Erweiterung des Gewerbegebietes wie im Entwurf dargestellt, gewünscht sei, können die meisten Punkte wohl schwer berücksichtigt werden. Aus Sicht der Anwohner sei die Bebauung im Hinblick auf die Höhe und den zu erwartenden Verkehr nicht zu begrüßen.

Über die momentane Aufgabenstellung hinaus geblickt, sollten bei weiteren städtebaulichen Maßnahmen Entwicklungen des Wohngebietes Richtung Osten folgende Punkte einfließen.

- Die verkehrstechnische Erschließung der bestehenden Wohnbebauung sollte in das projektierte Neubaugebiet integriert werden. Dadurch könnte die Überlagerung des Wohnverkehrs mit dem Gewerbegebiet entfallen.
- Die Fußgängererschließung der bestehenden Wohnbebauung sollte auch mit in die Planung des projektierten Neubaugebiets integriert werden, da die Überschneidung des Anlieferungsverkehrs des neuen Gewerbeverkehrs mit dem Fußgängerverkehr, insbesondere von Kindern auf dem Weg zur Ortsmitte sehr kritisch ist.

Eine Möglichkeit wäre, diese Punkte verbindlich in einen Anforderungskatalog bei der weiteren Entwicklung des projektierten Neubaugebiets aufzunehmen.

Unabhängig davon sei es sicher sinnvoll, ein besonderes Augenmerk auf die Fassadengestaltung des geplanten, sicher sehr dominanten Gewerbegebäudes zu richten.

Eine der wenigen unmittelbaren Änderungsmöglichkeiten wird darin gesehen, im Zuge der Erstellung der Parkierung des Gewerbegebiets, die Gustav-Winkler-Straße in eine verkehrsberuhigte Zone zu wandeln. Damit würde es eine klare Trennung von Wohnstraße (ohne Gehweg) zur Zufahrtsstraße zum Gewerbeparkplatz geben. Eine andere Möglichkeit wäre, die Zufahrt zu den Parkplätzen ebenfalls über die LKW-Zufahrt und im Weiteren über das Gewerbegrundstück selbst vorzusehen.

Abwägungsvorschlag:

Bezüglich der angesprochenen Fassadengestaltung werden entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen.

Die Anregung, die Gustav-Winkler-Straße in eine verkehrsberuhigte Zone zu wandeln, wird an den zuständigen Fachbereich weitergegeben. Die Ausweisung verkehrslenkender Maßnahmen kann nicht als planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen über die LKW-Zufahrt und im Weiteren über das Gewerbegrundstück selbst vorzusehen, kann nicht weiterverfolgt werden, da hierdurch die überbaubare Fläche eingeschränkt würde.

Mittels eines Simulationsprogramms zur Ermittlung von Verschattungen wurden die Auswirkungen der geplanten südöstlichen Gebäudehöhe - angrenzend an die Wohnsiedlung - untersucht. Negativen Auswirkungen, sprich lange Schattenwürfe, ergeben sich in der zweiten Septemberhälfte gegen den frühen Abend hin.

Die Anregungen zum benachbarten Plangebiet (Erweiterung des Wohngebietes Richtung Osten) werden wir in die Abwägung der dortigen Planung einbeziehen.