

# Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 2. Änderung“

Plan Nr. 13/09

## Begründung

zu den textlichen Festsetzungen und den Örtliche Bauvorschriften

23.05.2018 mit Ergänzung vom 23.02.2019

---

### INHALT

<b>1. ALLGEMEIN</b> .....	<b>2</b>
1.1 Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebietes .....	2
1.2 Anlass für die Planaufstellung und Ziele der Planung .....	2
1.3 Bebauungsplanänderung – Regelungsinhalte und Verfahren.....	3
1.4 Flächennutzungsplan .....	4
<b>2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>4</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
<b>3. BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE</b> .....	<b>6</b>
3.1 Bauweise .....	6
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche .....	6
3.3 Höhenlage der Gebäude.....	7
3.4 Stellung der baulichen Anlagen.....	7
<b>4. ERSCHLIESSUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1 Öffentliche Verkehrsflächen.....	7
4.2 Ruhender Verkehr .....	7
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr .....	7
4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	7
<b>5. VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>6. FOLGEEINRICHTUNGEN</b> .....	<b>8</b>
<b>7. BAULICHE ANLAGEN ZUR NUTZUNG VON SOLARENERGIE UND PFLANZGEBOT</b> .....	<b>8</b>
<b>8. ABWÄGUNG IM RAHMEN DES § 13a BauGB ÜBER DIE BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DES ARTENSCHUTZES</b> .....	<b>8</b>
<b>9. DENKMALPFLEGE</b> .....	<b>8</b>
<b>10. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE</b> .....	<b>8</b>
<b>11. ABWASSERBESEITIGUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>12. REALISIERUNG UND KOSTEN</b> .....	<b>9</b>
<b>13. BODENORDNUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>14. ANLAGEN</b> .....	<b>9</b>
14.1 Begründung Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße“ von 2003 .....	9
14.2 Begründung Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 1. Änderung“ von 2008 .....	9
14.3 Lageplan mit Abgrenzung der überlagerten Bebauungspläne .....	9
• „Südlich Grabenstraße“ von 2003 .....	9
• „Südlich Grabenstraße – 1. Änderung“ von 2008 .....	9

## **1. ALLGEMEIN**

### **1.1 Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet umfasst ein innerstädtisches Quartier, begrenzt durch die Grabenstraße im Norden, durch die Turmstraße im Südosten und Süden sowie die Tumringer Straße im Westen. Der Geltungsbereich ergibt sich im Einzelnen aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Das Plangebiet gehört zum Kernbereich der Innenstadt von Lörrach. Während die Bereiche Turmstraße und Tumringer Straße als etablierte Bestandteile der Fußgängerzone mit einem durchgängigen und stabilen Einzelhandels- und Gastronomiebesatz belegt sind, ist der Bereich Grabenstraße einschließlich des Bereiches Chesterplatz aktuell eher als handelsbezogene Nebenlagen einzustufen. Auch die Verbindung zwischen der Grabenstraße über den Chesterplatz zur Turm-/ Tumringer Straße hat bisher nur bedingt zu einer Stärkung der Grabenstraße beigetragen. Die (versuchsweise) Einrichtung einer Fußgängerzone in der Grabenstraße soll städtebaulich und funktional zu einer Stärkung der Straße als Teil der Innenstadt beitragen. In Anbetracht der eingeleiteten Entwicklung mit großflächigem Einzelhandel nördlich des Plangebietes auf dem Postplatz ergibt sich somit mit der bereits zur Fußgängerzone umgewidmeten östlichen Turmstraße in Verbindung mit der geplanten Umwandlung des westlichen Teils der Palmstraße zur Fußgängerzone eine Netzergänzung.

Die Obergeschosse im Plangebiet sind nur ausnahmsweise mit Handel oder Gastronomie besetzt. Die überwiegende Nutzung besteht aus Dienstleistungen, Lager und ausnahmsweise Wohnen (z.B. Chesterplatz). Allerdings sind in den Obergeschossen z.T. auch Leerstände zu verzeichnen.

Im Plangebiet sind in den Erdgeschosszonen, wie auch in der gesamten Innenstadt - wenn überhaupt - nur kurzzeitige Leerstände vorhanden. Auf Grund der hohen innerstädtischen Attraktivität übersteigt die Nachfrage nach Ladenlokalen im Erdgeschoß das Angebot bei weitem.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,96 ha.

### **1.2 Anlass für die Planaufstellung und Ziele der Planung**

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 14. Juli 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Grabenstraße – 2. Änderung“ beschlossen. Parallel wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Anlass der Planaufstellung war eine beantragte Nutzungsänderung innerhalb des Planungsgebiets von einer Wettannahmestelle in ein Wettbüro. (In Wettannahmestellen dürfen die Kunden nicht durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten animiert werden, sich länger aufzuhalten und in geselligem Beisammensein (gemeinschaftliches Verfolgen der Sportübertragungen) Wetten abzuschließen.)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13/05 „Südlich Grabenstraße“, rechtswirksam seit 19. Juli 2003. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Für das betroffene Grundstück ist ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Der Änderungsantrag in ein Wettbüro

- ist gemäß bestehendem Bebauungsplan zulässig, da er keine Regelungen zu Wettbüros enthält und Vergnügungsstätten als Nutzung nicht ausgeschlossen sind,
- sollte aber auf der Grundlage des bestehenden Vergnügungsstättenkonzeptes aufgrund der Unterschreitung der empfohlenen Laufdistanz (200 m) zur nächsten Vergnügungsstätte in der Tumringer Straße ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer informellen Anfrage für ein Wettbüro in direkter Nachbarschaft zum jetzigen Antrag im Herbst 2015 wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen abgeprüft und in Zusammenarbeit mit dem Büro Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung erörtert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das bestehende Vergnügungsstättenkonzept vor dem Hintergrund des geänderten Landesglücksspielgesetzes überarbeitungsbedürftig ist.

Das Büro Dr. Acocella, Stadt und Regionalentwicklung, Lörrach wurde mit der Überarbeitung des Konzeptes beauftragt. Die Überarbeitung konnte jedoch noch nicht abgeschlossen werden. Planungsziel ist die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, da-runter auch Wettbüros, um negative Auswirkungen auf das Plangebiet, insbesondere im Hinblick auf Klumpungs- und Trading-Down-Effekte, zu vermeiden. Erreicht werden sollte dieses Ziel bei der Planaufstellung durch die planungsrechtliche Umsetzung der Empfehlungen des neu überarbeiteten Vergnügungsstättenkonzeptes in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Landesglücksspielgesetzes. Da die Überarbeitung des Konzeptes je-doch noch aussteht, wurden in Zusammenarbeit mit dem Büro Dr. Acocella hinreichende städtebauliche Zielsetzungen und Regelungsinhalte definiert, um das Bebauungsplanverfahren „Südlich Grabenstraße – 2. Änderung abschließen zu können. Diese städtebaulichen Ziele und Regelungsinhalte sind in der Begründung (Anlage 6) dargelegt.

### **1.3 Bebauungsplanänderung – Regelungsinhalte und Verfahren**

Die Bebauungspläne „Südlich Grabenstraße“ und „Südlich Grabenstraße - 1. Änderung“, für die Änderungsbedarf im Hinblick auf die Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten besteht, werden durch den neuen Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 2. Änderung“ ersetzt.

Der Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 2. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,96 ha. Der Schwellenwert für Verfahren nach § 13a BauGB von 20.000 qm zulässiger Grundfläche i.S.v. § 19 (2) BauNVO ist eingehalten. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und dem Erstellen eines Umweltberichtes wird abgesehen.

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften werden übernommen und lediglich durch die unten genannten Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Diskotheken/Tanzcafés, Wettbüros und Wettannahmestellen sowie Dachbegrünung und baulichen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ergänzt.

Die beiden Planzeichnungen werden zusammengeführt und erhalten lediglich redaktionelle Änderungen sowie eine Anpassung in der Darstellung der Grabenstraße im Hinblick auf die bereits vollzogene Umwidmung in eine Fußgängerzone.

Die Textlichen Teile der beiden Planwerke werden zusammengeführt und wie folgt ergänzt:

- Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken/Tanzcafés, beschränkt auf Ober- oder Untergeschosse, unabhängig von der Nutzfläche der Diskotheken/Tanzcafés.
- Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wettbüros und Wettannahmestellen
- Neuordnung/Vereinheitlichung der Festsetzungen zur Dachbegrünung (12 cm Substratstärke) und zu baulichen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in den planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften.

Der Begründung zum Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 2. Änderung“ enthält die städtebauliche Begründung zu den im Textteil geänderten Festsetzungen. Die Begründungen der überlagerten Bebauungspläne „Südlich Grabenstraße“ und „Südlich Grabenstraße - 1. Änderung“ werden der Anlage 6 beigefügt und bleiben Teile der Satzung.

Der Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 2. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

#### **1.4 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich der Satzung ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 Lörrach – Weil am Rhein als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

#### **2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO wird aus den bisher bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Siehe hierzu die der Begründung beigefügten ursprünglichen Begründungen der überlagerten Planwerke.

Die mit der Planänderung vorgenommene Ergänzung der Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

- Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken/Tanzcafés, beschränkt auf Ober- oder Untergeschosse, unabhängig von der Nutzfläche der Diskotheken/Tanzcafés.
- Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wettbüros und Wettannahmestellen

wird wie folgt begründet:

Die Innenstadt von Lörrach ist insgesamt wegen ihrer städtebaulichen und funktionalen Qualität keiner Trading-Down-Gefahr ausgesetzt, dennoch können in Teilbereichen durch einzelne Unterarten Störungen oder Schwächungen entstehen, denen mit diesem Bebauungsplan entgegen gewirkt werden soll.

Unterarten von Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter (z.B. table dance, erotikgeprägte Nachtbars, Swingerclubs) sollen im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum einen sind im Plangebiet neben Einzelhandel auch gastronomische Einrichtungen

gen vorhanden, zum anderen wird in den Obergeschossen auch gewohnt, so dass sich die Unverträglichkeit aus dem möglichen Konfliktpotenzial zwischen den einzelnen Nutzungen ergibt.

Die - auch im Plangebiet - nahezu durchgängige attraktive funktionale Situation soll auf Dauer planungsrechtlich auch im Hinblick auf weitere Unterarten von Vergnügungsstätten gesichert werden. In den Erdgeschosszonen sollen daher keine die funktionale Stärke „störenden“ Nutzungen zulässig sein; Vergnügungsstätten sind in diesem Fall störende Nutzungen. Einerseits sind diese Betriebe in der Lage – gerade in Nebenlagen – auf Grund der höheren Ertragsstärke auch höhere Mieten zu zahlen und können die in den Erdgeschosszonen vorrangig gewünschten Einzelhandelsbetriebe verdrängen. Zudem sind Besucher von Vergnügungsstätten primär am Besuch dieser Einrichtungen interessiert<sup>1</sup> ("Fast jeder Mensch besucht in unterschiedlicher Häufigkeit gastronomische Betriebe, Geschäfte oder Einrichtungen; Spielstätten aber sind Spielern vorbehalten, Nichtspieler betreten sie nicht und „dazwischen“ scheint es nichts zu geben."), so dass von diesen Betrieben bestenfalls auch keine Funktionsstärkung der Innenstadt zu erwarten ist; eine Standortschwächung kann auf Grund der empfundenen Beeinträchtigung zumindest des unmittelbaren Umfeldes eher die Folge sein.

Je nach Dichte sind Vergnügungsstätten vor allem dann störend, wenn sie unmittelbar im Stadtbild erkennbar sind, so dass ein Ausschluss dieser Nutzungen im Erdgeschoss einen Beitrag zur Erhaltung der städtebaulichen Qualität darstellt.

In den Obergeschossen sollen im Plangebiet vorrangig innenstadtstärkende Nutzungen angesiedelt werden. Nach den Erfahrungen und Untersuchungen<sup>2</sup> des Büros Dr. Acocella in der Stadt Lörrach sind gerade auch das Aufsuchen von Dienstleistungsangeboten (Ärzte, Steuerberater, Rechtsanwälte etc.) wichtige Gründe zum Besuch der Innenstadt. Diese Besuche werden häufig mit dem Einkaufen und umgekehrt genutzt, so dass sie damit der städtebaulichen und funktionalen Stärkung der Innenstadt bzw. dem Plangebiet dienen.

Eine allgemeine Nutzung der Obergeschosse durch Vergnügungsstätten soll daher ebenfalls ausgeschlossen werden, um auch hier der gewünschten Nutzung, in diesem Fall durch Dienstleistungen, Vorrang zu geben. Ausnahmsweise können Wettbüros zugelassen werden, sofern sie durch ihre Ansiedlung keine Außenwirkung, z.B. durch Werbung im Erdgeschoss, erzeugen, die einer Ansiedlung im Erdgeschoss gleichkommt und keine städtebaulich unverträgliche Dichte entsteht. Die städtebauliche Unverträglichkeit ergibt sich einerseits über eine mögliche Blickbeziehung zwischen den Angeboten und andererseits aus der absoluten Entfernung zwischen einzelnen Wettbüros bzw. zwischen Wettbüros und sonstigen bereits vorhandenen Vergnügungsstätten in der Innenstadt.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. dazu z.B. Ludwig, Volker (2006) "Wenn der nicht Will, dann will der nicht" – Lebensweltanalyse von Spielern an Unterhaltungsautomaten mit Gewinnmöglichkeit, Dissertation Universität Dortmund.

<sup>2</sup> Vgl. Büro Dr. Acocella letzte Passantenbefragung in der Innenstadt 2015 in: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung Märkte- und Zentrenkonzepts für die Stadt Lörrach, 2016, S. 41.

<sup>3</sup> Die Definition der städtebaulich unverträglichen Dichte ergibt sich aus der örtlichen Situation. Vgl. dazu z.B. VG Ansbach, Beschluss vom 10.10.2016, Az. AN 9 S 16.00869, Rn. 8 juris. Wann ein städtebaulicher Zusammenhang gegeben ist ergibt sich aus der jeweiligen Örtlichkeit. Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.07.2017, Az. 2 A 470/15, Rn. 51 juris.

Während die Blickbeziehung eindeutig im Stadtbild erkennbar ist, ergibt sich die städtebaulich verträgliche Entfernung aus der gegebenen örtlichen Situation. Die reine Luftlinie kann nicht maßgebend sein, denn durch die bauliche Situation kann trotz sehr geringer „Luftlinien“-entfernung eine städtebaulich verträgliche Situation vorhanden sein. Auf Grund der einsehbaren Straßenlängen im Plangebiet von max. rd. 150 m, ist davon auszugehen, dass auf dieser geringen Distanz schon zwei im Straßenbild erkennbare Vergnügungsstätten dazu geeignet sein können, eine Standortabwertung insgesamt herbeizuführen.<sup>4</sup>

Wettannahmestellen sind im Erdgeschoss nur als eine untergeordnete Nutzung in einem Einzelhandelsbetrieb zulässig, sofern sie die Kriterien eines Wettbüros nicht erfüllen. (In Wettannahmestellen dürfen die Kunden nicht durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten animiert werden, sich länger aufzuhalten und in geselligem Beisammensein (gemeinschaftliches Verfolgen der Sportübertragungen) Wetten abzuschließen.)

Einer Nutzung der Geschosse unterhalb des Erdgeschosses durch Vergnügungsstätten stehen grundsätzlich zwar keine städtebaulichen Gründe entgegen, da diese dem unmittelbaren Innenstadtbezug entzogen sind. Allerdings sollen die Nutzungsmöglichkeiten auf Wettbüros und Diskotheken/Tanzlokale unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit auf Grund der Abstände zueinander beschränkt werden.

Neue Spielhallen sind im Plangebiet auf Grund der im LGLüG Baden-Württemberg festgelegten Mindestabstände zu anderen Spielhallen und zu schützenswerten Einrichtungen<sup>5</sup> im 500m-Radius gewerberechtlich ohnehin nicht zulässig. Städtebaulich würden sie analog zu den Wettbüros bewertet, sollen aber auch auf Grund der gewerberechtlichen Regelungen im Plangebiet allgemein ausgeschlossen werden.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus den bisher bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Siehe hierzu die der Begründung beigefügten ursprünglichen Begründungen der überlagerten Planwerke.

## **3. BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE Bauweise**

Die geschlossene Bauweise wird aus den bisher bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Siehe hierzu die der Begründung beigefügten ursprünglichen Begründungen der überlagerten Planwerke.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

---

<sup>4</sup> Vgl. dazu VG Stuttgart, Urteil vom 15.04.2014, Az 5 K 1953/13, Rn. 52ff. juris.

<sup>5</sup> Schulen oder Jugendheime, Jugendherbergen, Jugendmusikschulen, Wohngruppen von Jugendlichen, die unter der Betreuung des Jugendamts stehen, sowie Einrichtungen für den Schulsport. Nicht hierzu zählen – reine - Grundschulen, Kindertagesstätten, Kinderkrippen oder Kinderspielflächen. Vgl. dazu Anwendungshinweise des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft zum Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGLüG) für den Bereich der Spielhallen (§ 42); Dez. 2015

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird aus den bisher bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Siehe hierzu die der Begründung beigefügten ursprünglichen Begründungen der überlagerten Planwerke.

### **3.3 Höhenlage der Gebäude**

Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wird aus den bisher bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Siehe hierzu die der Begründung beigefügten ursprünglichen Begründungen der überlagerten Planwerke.

### **3.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird aus den bisher bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Siehe hierzu die der Begründung beigefügten ursprünglichen Begründungen der überlagerten Planwerke.

## **4. ERSCHLIESSUNG**

### **4.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wird aus den bisher bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Siehe hierzu die der Begründung beigefügten ursprünglichen Begründungen der überlagerten Planwerke.

### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr werden aus den bisher bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Siehe hierzu die der Begründung beigefügten ursprünglichen Begründungen der überlagerten Planwerke.

### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr bleibt über die Haltestellen in der Grabenstraße und der Turmstraße gegeben. Ferner liegt der Hauptbahnhof der Stadt Lörrach in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets.

### **4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Aus der ursprünglichen Begründung:

„Östlich der Lgb.Nr. 263/2 wird vorsorglich ein Gehrecht zugunsten der Lgb.Nr. 263/2 festgesetzt, da sich die Eigentumsverhältnisse im Rahmen des Umlegungsverfahrens möglicherweise ändern können: An dieser Stelle befindet sich ein Fluchtweg des Kaufhauses.“

Da sich die Bezeichnung der von diesem Gehrecht betroffenen Grundstücke tatsächlich eine Änderung ergeben hat werden die Flurstücknummern redaktionell geändert.

## **5. VER- UND ENTSORGUNG**

Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber den beiden ursprünglichen Planwerken.

## **6. FOLGEEINRICHTUNGEN**

Ein weiterer Bedarf an Folgeeinrichtungen wird durch diese Planung nicht ausgelöst.

## **7. BAULICHE ANLAGEN ZUR NUTZUNG VON SOLARENERGIE UND PFLANZGEBOT**

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung weichen in den überlagerten Plänen voneinander ab. Die Substratstärke ist im Ursprungsplan mit 15 cm und im Teilbereich der 1. Änderungsplanung mit 8 cm festgesetzt. Neu wird eine einheitliche Substratstärke von 12 cm festgesetzt, was den aktuellen Anforderungen der Stadt Lörrach entspricht. Die bestehenden divergierenden Festsetzungen zu baulichen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie werden ebenfalls vereinheitlicht und durch die Regelung möglicher Aufständungen von Anlagen ergänzt.

## **8. ABWÄGUNG IM RAHMEN DES § 13a BauGB ÜBER DIE BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DES ARTENSCHUTZES**

Der Geltungsbereich der Satzung ist bereits bebaut und weitestgehend versiegelt. Änderungen an Festsetzungen und Vorschriften, die bauliche Änderungen oder Änderungen an ökologisch wirksamen Änderungen zur Folge hätten, werden durch diese Änderungsplanung nicht hervorgerufen.

Im Plangebiet sind Standorte für Gebäudebrüter bekannt.

Vor baulichen Veränderungen, Sanierungen (auch energetisch) oder Abriss ist der Artenschutz zu prüfen.

## **9. DENKMALPFLEGE**

Auf die Begründung der Hinweise zur Denkmalpflege in den überlagerten Planwerken wird verwiesen.

Die Adresse und Telefonnummer des Landesdenkmalamtes wurde aktualisiert.

## **10. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE**

Entsprechend einem Hinweis des Landratsamtes vom 11.09.2018 wurde in der beigefügten Begründung zum überlagerten Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße“ von 2003 die dort aufgeführte Fläche „AS Tschudin (chem. Reinigung)“ gestrichen.

Im selben Schreiben wurde auf folgende Fläche hingewiesen:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Fläche „Karstadt Warenhaus GmbH, Ölunfall“. Diese Fläche ist mit B (=Belassen) nach Sanierung und dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft. Es befinden sich nach erfolgter Sanierung noch Restbelastungen im Boden. Bei Erdarbeiten anfallender Aushub ist deshalb nicht frei verwendbar, sondern muss untersucht und entspre-

chend seiner tatsächlichen Belastung entsorgt werden. Die Fläche sollte zudem möglichst versiegelt bleiben, damit der Zutritt von Niederschlagswasser minimiert wird. Die Fläche umfasst die Flurstücke 263/3, 368, 269, 14587, 14596 und 14597.

## **11. ABWASSERBESEITIGUNG**

Nach Hinweis des Landratsamtes Lörrach vom 11.09.2018 wurden folgende nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise ergänzt:

Die Keller neuer Wohngebäude sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstehendes Niederschlagswasser zu schützen.

Die Verlegung von Drainagen um das jeweilige Bauwerk und deren Anschluss an die Kanalisation sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

## **12. REALISIERUNG UND KOSTEN**

Mit der Umsetzung der Planänderungen zur Art der Nutzung sind keine baulichen Veränderungen oder Kosten verbunden.

## **13. BODENORDNUNG**

Mit der Umsetzung der Planänderungen zur Art der Nutzung sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

## **14. ANLAGEN**

### **14.1 Begründung Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße“ von 2003**

### **14.2 Begründung Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 1. Änderung“ von 2008**

### **14.3 Lageplan mit Abgrenzung der überlagerten Bebauungspläne**

- „Südlich Grabenstraße“ von 2003
- „Südlich Grabenstraße – 1. Änderung“ von 2008