

Bebauungsplan „Brombach-Ost“

Begründung

INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	2
2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
3. Örtliche Bauvorschriften	17
4. Umweltbelange	18
5. Verkehr.....	25
6. Infrastruktur	29
7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	29
8. Flächenbilanz	30

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 6,56 ha. und umfasst eine derzeit mit Ausnahme der Karthalle im Süden ungenutzte Fläche am östlichen Ortsrand des Lörracher Ortsteils Brombach. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet lässt sich in drei Teile gliedern: Im Westen schließt eine große Freifläche, die teilweise mit Sportflächen belegt war, unmittelbar an eine bestehende Doppelhaus-Siedlung aus den 60er Jahren an. Die Nutzung der Sportanlagen wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Der südliche Teil ist mit Tennisplätzen sowie einer Kartbahn-Halle belegt. Die Flächen sind noch bis 2029 im Erbbau-Recht vergeben und fließen somit als „zweiter Bauabschnitt“ in die Planungsüberlegungen mit ein. Dieses Grundstück grenzt an den Gewerbekanal an, der heute jedoch von keinen Anliegern mehr zur Energieerzeugung genutzt wird. In einigen Bereichen ist der Kanal bereits teilweise verschlammt und ähnelt in seinem Bewuchs einem natürlichen Gewässer.

Ganz im Osten befindet sich das Wiesevorland samt eines Stauwehrs, an dem Energie gewonnen wird und derzeit eine Fischtreppe erstellt wird. Das Wiesevorland wird durch einen Deich vom Plangebiet getrennt.

Neben der Wohnsiedlung entlang der Gustav-Winkler-Straße grenzen unterschiedliche Nutzungen an das Plangebiet an: im Nordwesten befindet sich der Gewerbebetrieb „Karl Wenk GmbH“, der Gravuren für Druck- und Prägewalzen herstellt. Das Unternehmen produziert im Schicht-Betrieb.

Nördlich grenzt der Gleiskörper der Regio-S-Bahn an, der im Nordosten die Wiese quert. Der nächste Haltepunkt „Brombach/Hauingen“ liegt rund 750m Luftlinie entfernt. Anschließend an die Bahntrasse folgt eine Siedlung mit viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, die parallel zur Wiese ausgerichtet sind.

Östlich grenzt die Wiese als Gewässer erster Ordnung an; im weiteren folgt die B317, welche die überörtliche Erschließungsachse Richtung Basel (A5), der Anschlussstelle „Lörrach-Mitte“ der A98 darstellt und so den ländlichen Raum des Wiesentals und Landkreises in Richtung Feldberg mit dem Oberzentrum verbindet. Im Bundesverkehrswegeplan 2030 wird der 4-streifige Ausbau der B317 mit

der Dringlichkeitseinstufung „weiterer Bedarf mit Planungsrecht“ geführt. Bereits jenseits der B317 liegt eine Fläche, auf der das Zentralklinikum für den Landkreis Lörrach angesiedelt werden soll.

Im Süden liegt der Gewerbekanal sowie jenseits davon ein weiteres, kleines Gebiet für gewerbliche Nutzung. Dort befindet sich auch die Alte Straße, über welche das Plangebiet derzeit erschlossen ist. Diese befindet sich jedoch in einem schlechten baulichen Zustand; auch die Brücke über den Gewerbekanal ist nur eingeschränkt tragfähig. Parallel zur Alten Straße verläuft die Schopfheimer Straße, welche vor dem Ausbau der B317 Haupt-Erschließungsstraße nach und durch Brombach war. Die Straße ist weiterhin sehr breit ausgebaut, erfüllt jedoch keine überörtliche Funktion mehr.

Das Plangebiet ist mit verschiedenen ober- und unterirdischen Leitungen versehen, die zu berücksichtigen sind. Diese werden im Abschnitt „Infrastruktur“ näher erläutert.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

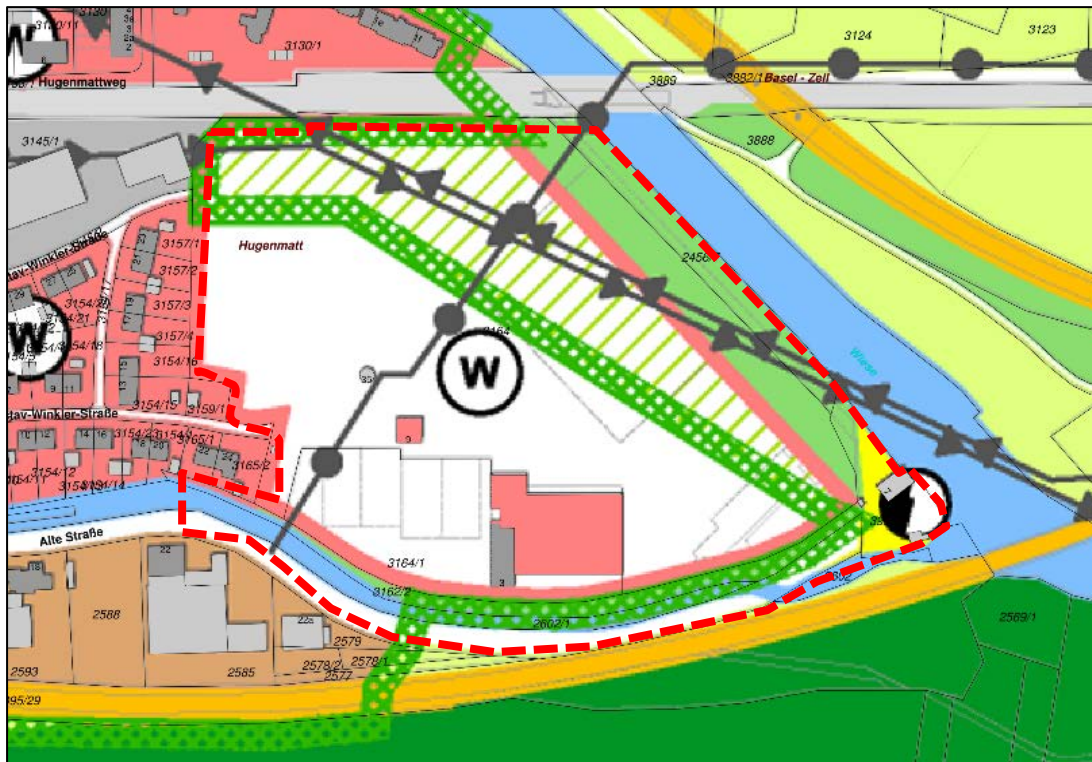


Abb. 1: Bestehender Bebauungsplan und Umgrenzung des Plangebiets

Für das Gebiet besteht der Bebauungsplan „Hugenmatt II“ mit Rechtskraft vom 13.06.1980. Der Bauleitplan setzt für die Fläche Sportanlagen, Parkplätze, eine Sporthalle und Clubheim sowie eine Eingrünung und ein einzelnes Baufenster für

ein Wohngebäude (WA) im Südwesten fest. Entlang der Alten Straße sind Stellplätze sowie eine Wendeanlage festgesetzt. Im Norden des Gebiets wurde ein weiteres einzelnes Grundstück als „WA“ festgesetzt. Im selben Bebauungsplan werden Teile des Gebiets jenseits des Gewerbekanals als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Für das direkt westlich angrenzende Gebiet besteht lediglich der einfache Bebauungsplan „Nr. 204/02 Hugematt“ aus dem Jahr 1954. Dieser setzt Baufluchtlinien fest, regelt aber nicht die Art der Nutzung.



Der vorbereitende Bauleitplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen stellt das Plangebiet als Wohnbau-Potentialfläche dar. Dies entspricht nicht der geplanten gewerblichen Nutzung, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern ist.

1.4. Erfordernis der Planung

Im Zuge der Bearbeitung der Planung des Wohngebiets „Hugematt Wohnen“ stellte sich heraus, dass das Gebiet aufgrund von Lärmimmissionen durch die umliegenden Verkehrswege für eine Wohnnutzung nur eingeschränkt geeignet ist. Danach wurde die Fläche bis zum Sommer 2016 für die Entwicklung des Zentralklinikums vorgesehen. Wie zuvor bereits beschrieben sollen nun jedoch die Flächen jenseits der Wiese hierfür genutzt werden, die ursprünglich der Erweiterung

des Gewerbegebietes „Entenbad-Ost“ dienen sollten, weshalb es zu einem akuten Engpass an gewerblichen Bauflächen kommt.

Durch die Umwandlung der Wohnbau-Potentialfläche in gewerbliche Baufläche kommt es daher zu keinem effektiven Zuwachs an gewerblicher Baufläche in Lörrach, es wird lediglich der Verlust des Gebiets „Entenbad-Ost“ kompensiert. Betrachtet man die Einschränkungen der Nutzbarkeit der Flächen aufgrund der Nähe zu Wohngebieten (Lärmschutz), so stellt die Fläche keinen gleichwertigen Ersatz für das „Entenbad-Ost“ dar.

Der Bebauungsplan wandelt also brachgefallene Sportflächen in ein Gewerbegebiet samt zugehöriger Ausgleichs- und Abschirmungsmaßnahmen und sichert die Verfügbarkeit städtischer Gewerbeflächen. Dies dient neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet der Sicherung von örtlichen Unternehmen und Arbeitsplätzen im Oberzentrum.

1.5. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Städtebauliches Konzept



Abb. 3: Städtebaulicher Entwurf; Variante B3

Für die Anordnung der Baufelder bzw. Baukörper und eine bestmögliche Integration des Gewerbegebiets ins Umfeld wurden mehrere Varianten erarbeitet. Grundsätzlich bestanden die Rahmenbedingungen

- das westlich angrenzenden Wohngebiet möglichst frei von zusätzlichen Verkehren zu halten,
- Flächen für ein städtisches Museumsdepot vorzusehen,
- eine Realisierung in zwei Abschnitten zu ermöglichen und
- einen baulichen Schallschutz zu Gunsten der Wohngebiete vorzusehen.

Die in Abb. 3 dargestellte Variante B3 hat sich als bestes Szenario hervorgetan, da es alle Rahmenbedingungen erfüllt und dabei noch weitere Vorteile bietet:

Die Erschließung findet neu über ein zu erstellendes Bauwerk über den Gewerbekanal via der Schopfheimer Straße statt; die Alte Straße kann auf einer Länge von rund 130 Metern zurückgebaut und so Boden entsiegelt werden, die alte, nicht ausreichend tragfähige Brücke entfällt ebenfalls. Die Alte Straße samt Brückenbauwerk hätte ohnehin vollständig erneuert werden müssen; über die Schopfheimer Straße wird der gewerbliche Verkehr auf kürzestem Weg zur B317 geleitet. Der kreuzungsfreie Ausbau der Anschlussstelle ist Teil der Ausbauplanung der Bundesstraße.

Die innere Erschließung verläuft größtenteils über die Planstraße 1 mit einer Wendeanlage, von der eine untergeordnete Straße das Wasserkraftwerk bzw. Wehr erschließt. An Planstraße 1 sind zwei Geh- und Radwege angedockt, die eine engmaschige Erschließung für Fußgänger und Radfahrer (auch aus Richtung des S-Bahn Haltepunkts) bilden.

Die Anordnung der Gebäude orientiert sich an der Lage der Erschließungsstraße einerseits, nach Westen zusätzlich nach einer möglichst guten Riegelwirkung zum städtebaulichen Schallschutz. Im Baufenster zwischen Planstraße und Wohnbebauung ist der Standort für das städtische Museumsdepot vorgesehen. Durch ein städtisches Gebäude kann sichergestellt werden, dass die Funktion als Lärmschutzriegel langfristig gesichert ist.

Die Bebauung im Plangebiet gliedert sich in der zulässigen Höhe wie folgt:

- Der erste Bereich im Westen (GEe1) darf maximal eine Höhe von 10,0 Metern erreichen, sodass sich zusammen mit den Freiflächen (25 Meter von Baugrenze bis zum ersten Wohngebäude) ein annehmbarer Höhenverlauf zum Bestand darstellt. In diesem Bereich ist die Unterbringung des Museumsdepots vorgesehen. Zum Zwecke des Schallschutzes muss die Bebauung eine Höhe von mind. 7,0 Metern aufweisen.
- Im Norden liegt die maximale Gebäudehöhe ebenfalls bei 10,0 Metern. Grund hierfür ist die im Norden verlaufende Hochspannungsleitung, für die entsprechende Abstände einzuhalten sind.
- Im Zentrum des Gebiets soll eine Gebäudehöhe von bis zu 15,0 Metern – in den Übergangsbereichen 12,0 Metern möglich sein.
- Im westlichen Streifen zur Wiese hin wird die zulässige Gebäudehöhe ebenfalls auf 12,0 Meter beschränkt, um nicht übermäßig in den offenen Landschaftsraum zu wirken.

Durch die Anordnung der Erschließung bleibt im ersten Bauabschnitt die Karthalle nutzbar, im zweiten Abschnitt kann dieses Baufeld von Osten wie auch von Westen erschlossen werden.

Da es sich um die letzte zu entwickelnde Gewerbefläche handelt, ist eine hohe Dichte vorgesehen, das Gebiet soll an drei Seiten eingegrünt werden:

Zum Wohngebiet im Westen hin ist ein Streifen für Ausgleichsmaßnahmen geplant, der auch einen optischen Puffer bildet. Im Süden erhält der Gewerbekanal durch den Gewässerrandstreifen nördlich und den Rückbau der Alten Straße südlich zusätzliche Saumbereiche. Östlich grenzt das Wiesevorland an, auf dessen Deich ebenfalls ein Grünsaum vorhanden ist (teilweise bereits als Biotop kartiert und nachrichtlich übernommen).

Damit das Gebiet trotz einer hohen städtebaulichen Dichte auch gestalterisch überzeugt, werden verschiedene Regelungen bezüglich der Gestaltqualität sowohl in die textlichen Festsetzungen im städtebaulichen Kontext als auch in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Hierzu zählen Regelungen zu den Werbeanlagen, die einerseits im Gebiet für ein gleichberechtigtes Nebeneinander der Betriebe (und damit der Auffindbarkeit derselben dienen). Auch nach außen ist der Umfang an Werbeanlagen begrenzt, damit das Gebiet nicht übermäßig in den Landschaftsraum wirkt. Weiterhin finden sich Festsetzungen zu Pflanzungen,

die neben dem Ausgleich der Eingriffe auch zu einem gestalterisch ansprechenden Gebiet beitragen sollen.

Zur Sicherung von bestehenden Wasserleitungen ist im Südwesten ein öffentlicher Grünstreifen vorgesehen; im Nordosten ergibt sich durch einen ebensolchen Freihaltebereich eine Zäsur, die auch für eine Fortsetzung eines Fußweges zur Wiese genutzt werden kann. Langfristig bietet sich dort ein Brückenschlag zum geplanten S-Bahn Haltepunkt am Zentralklinikum an.

Planungsalternativen



Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf; Variante A

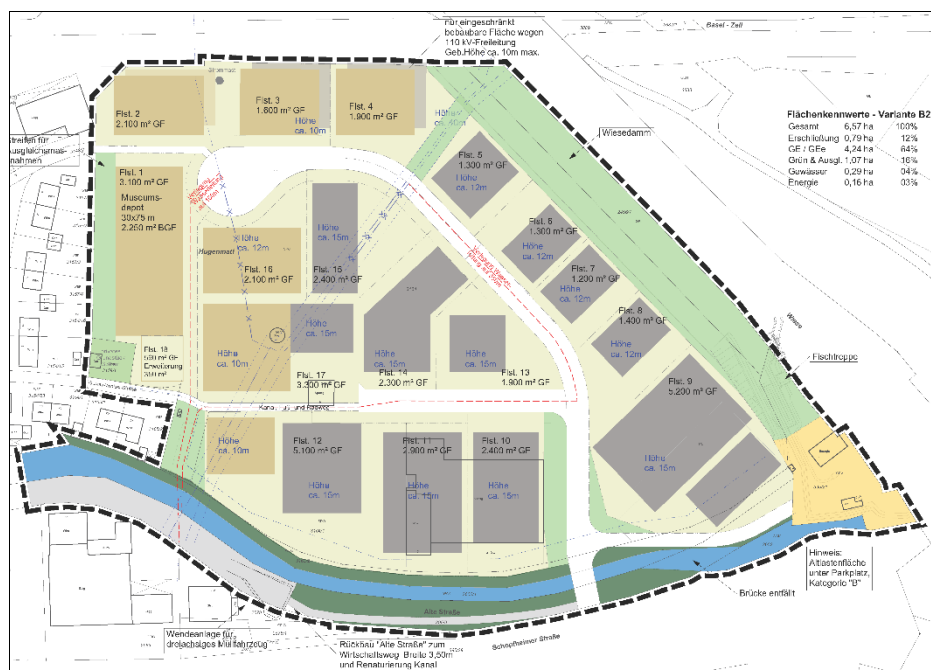


Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf; Variante B

Ursprünglich lag für die Nutzung des Gebiets ein städtebaulicher Entwurf für ein Wohngebiet vor. Im Laufe der Voruntersuchungen wurde jedoch deutlich, dass sich das Gebiet nur unzureichend für eine Wohnnutzung eignete: Einerseits war das Gebiet insbesondere im Winter nur gering besonnt, darüber hinaus waren die Lärmemissionen der B317 bereits im zweistreifigen Ausbau so schwerwiegend, dass die Grenzwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden konnten. Daher wurde dieser Planungsansatz verworfen.

Der in Abb. 3 dargestellte finale städtebauliche Entwurf entwickelte sich aus mehreren verworfenen und weiter entwickelten Alternativen. Die dargestellten früheren Varianten kamen aus unterschiedlichen Gründen nicht zum Zuge:

- Die Beibehaltung der „Alten Straße“ als Erschließungsstraße stellte sich technisch wie stadtgestalterisch unbefriedigend dar (Variante A, Abb. 4),
- Die Variante mit einer Stichstraße zur Karthalle wurde aufgrund ihrer Verkehrsführung und der sehr langen nötigen Leitungsverlegung nochmals zur finalen Variante weiterentwickelt (Variante B, Abb. 5).

Im Umweltbericht sowie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird deutlich, dass sich im Gebiet durch die Brache eine hochwertige Pflanzenwelt entwickelt hat. Diese würde bei einer Nichtumsetzung der Planung vorerst weiter bestehen. Langfristig ist es aus Gründen der gesamtstädtischen Entwicklung aber geboten, das Areal baulich zu entwickeln, da es eine der letzten Flächen innerhalb der Tallage darstellt, die auf der Gemarkung Lörrach vorhanden sind. Statt dessen eine Entwicklung von städtebaulich nicht integrierten Lagen außerhalb der Stadt zu forcieren, würde eine Vervielfachung an Verkehr gegenüber der Entwicklung dieses Gebietes hervorrufen, aber auch hohe Kosten für die Anbindung (und Instandhaltung) an städtische Infrastruktur erfordern.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art der baulichen Nutzung

2.1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die geplante Nutzung GEe fügt sich aufgrund der Festsetzung in die angrenzende Bebauung ein und berücksichtigt die Bestandsgebäude. Die Einschränkung rechtfertigt sich in der Zuordnung des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes zu den in der näheren Umgebung vorhandenen Gewerbegebieten und zu den übrigen Gewerbegebieten in Lörrach, in denen eine uneingeschränkte Ansiedlung zulässig ist (u. a. 036/05 Blasring / Bärenfelser Straße, Ob der Gass II, 32/02 Schwarzwaldstraße / Brombacher Straße, 004/06 Weisentalstraße / Gewerbekanal). Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist eine Gliederung mehrerer Gewerbegebiete im Verhältnis zueinander innerhalb einer Gemeinde möglich. Über die Festsetzung wird sichergestellt, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden und für Gewerbebetriebe dennoch Entwicklungsmöglichkeiten ohne Restriktionen innerhalb des Gemeindegebietes bestehen.

Die Schallimmissionen aus dem Plangebiet wurden im vorliegenden Fall nicht über eine Schallemissionskontingentierung planerisch beschränkt, da die Kontingente aufgrund der in der unmittelbaren Nachbarschaft bestehenden Wohnnutzungen so stark beschränkt werden müssten, dass die gewerblichen Flächen aus schalltechnischer Sicht nicht mehr sinnvoll genutzt werden können. Die allgemeine Zweckbestimmung der Planung könnte durch die starke schalltechnische Beschränkung nicht mehr erfüllt werden. Der Nachweis zur Nachbarschaftsvertäglichkeit von im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme folgender Betriebe bzw. Nutzungen regelmäßig zulässig, sofern diese das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören:

- a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Das Gebiet ist aufgrund bestehender Lärmquellen nicht als Wohnstandort geeignet. Die Summe von Verkehrslärm der B317, dem Schienenverkehr sowie der durchaus beträchtliche Lärm des Absturzes am Stauwehr sowie die dort laufenden Turbinen zur Stromerzeugung stellen in Summe eine Geräuschbelastung dar, die eine Wohnnutzung nicht zulässt. Zudem sollen im Plangebiet keine Wohnnutzungen zugelassen werden, um die im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen nicht weitergehend zu beschränken.
- b. Lagerhäuser und Lagerplätze i.S.v. § 8.(2). Nr. 1 BauNVO sowie Stellplätze, soweit sie nicht untergeordneter Bestandteil eines Betriebes sind. Diese Nutzungen weisen bei sehr geringer Produktivität einen sehr hohen Flächenbedarf auf. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Schaffung eines geschlossenen und kompakten Siedlungskörpers wird diese Nutzung gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- c. Werbeanlagen der Außenwerbung, die für Fremdwerbung bestimmt sind. Diese Werbeanlagen stellen zwar eine gewerbliche Nutzung dar, sie dienen jedoch keinen örtlichen Betrieben sondern Preisen beliebige Waren und Dienstleistungen an. Dadurch rauben sie örtlichen Betrieben Raum und Wahrnehmung, sodass die eigentlich präsenten Unternehmen ggfs. unter Fremdwerbeanlagen zu leiden haben. In attraktiven Lagen (hier: Nähe zur B 317) kann sich die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen auch auf den Bodenpreis auswirken. Daher sind selbstständige Werbeanlagen abseits der Stätte der Leistung unzulässig.
- d. Vergnügungsstätten aller Art werden ebenfalls ausgeschlossen. Entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept vom 21.11.2011 sind Spielhallen und Wettbüros zum Schutz der Gewerbebetriebe, zur Wahrung der Gebietstypik sowie zur Wahrung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der in Lörrach ansässigen Gewerbetreibenden unzulässig.
- e. Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, sind ebenfalls ausgeschlossen. Die besonderen städtebaulichen Gründe für diesen Ausschluss liegen darin, dass mit dieser Regelung

verhindert werden kann, dass das geschäftliche Niveau des Gebietes absinkt, Betriebe von einer Niederlassung im Gewerbegebiet Brombach-Ost Abstand nehmen oder sich nach Standorten andernorts umsehen.

- f. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen, da im Stadtgebiet ein deutlicher Mangel an Flächen für produzierendes Gewerbe sowie Handwerker herrscht und Einzelhandel vorrangig in integrierten Lagen anzusiedeln ist. Darüber hinaus stehen auch nur sehr begrenzt Entwicklungsflächen zur Verfügung. Daher liegt der Fokus in Brombach-Ost auf produzierendem Gewerbe, Handwerksbetrieben und bereits in Lörrach ansässigen Unternehmen.

Diese Regelung entspricht auch den Aussagen des Märkte- und Zentrenkonzepts von 2016, welches Aussagen zu Einzelhandelsstandorten trifft.

- g. Tankstellen sind im Gebiet ausgeschlossen, da diese zunehmend Einzelhandelsbetriebe darstellen; Einzelhandel ist jedoch in diesem Gebiet aus o.g. Gründen unerwünscht. Darüber hinaus zögen Tankstellen im Plangebiet Verkehr nicht nur von der B317 an, sondern auch aus der Ortslage Brombach, die jedoch von zusätzlichem Verkehr ausgenommen werden soll.
- h. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in zentralen, integrierten Bereichen der Stadt unterzubringen, damit diese auch zu Fuß bzw. mit Öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erreichbar sind. Beides ist hier nicht der Fall, weshalb diese Nutzung im Gebiet ausgeschlossen ist.

Folgende Nutzungen sind lediglich ausnahmsweise zulässig:

- a. Anlagen für kulturelle Zwecke sind nur zulässig, wenn es sich dabei um Vorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung handelt. Da für gewerbliche Nutzungen nur wenige Flächen zur Verfügung stehen, soll das Gewerbegebiet maßgeblich dieser Nutzung zur Verfügung stehen.
- b. Der Verkauf von selbst hergestellten bzw. hinzugekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche im Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb ist ausnahmsweise zulässig. Auch wenn Einzelhandel grundsätzlich unzulässig ist, sollen produzierende Betriebe die Möglichkeit erhalten, vor Ort i.S. eines „Werksverkaufs“ ihre selbst produzierten Waren

zu verkaufen.

Die Verkaufsfläche ordnet sich dem Hauptbetrieb unter, wenn sie 10% der Betriebsfläche bzw. 100 m² nicht überschreitet.

2.2. Höhenlage baulicher Anlagen und Höhenentwicklung

Die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen dient einem einheitlichen Erscheinungsbild der Betriebe; etwaige größere Geländemodellierungen durch Abgrabungen und Auffüllungen sollen vermieden werden. Mit einem Spielraum von +20/-10 cm haben die Bauherren aufgrund des recht ebenen Geländes ausreichend Möglichkeiten, die Gebäude ihrem Bedarf entsprechend anzuordnen. Barrierefreie Zugänge sind ebenfalls möglich, da die Baufenster allesamt einen ausreichenden Abstand von der Verkehrsfläche ausweisen, sodass das Gelände entsprechend verzogen werden kann.

Die leicht erhöhte Lage des Erdgeschosses dient der Vorsorge bei Starkregen-Ereignissen.

Die Höhenentwicklung im Gebiet wird über die Gesamthöhe baulicher Anlagen (HbA) gesteuert. Sie bezieht sich auf nächstliegende öffentliche Verkehrsfläche und ist je Baufenster im Planteil festgesetzt. Die unterschiedlichen Höhen sichern ein geschlossenes, kompaktes Siedlungsbild. Die Mindesthöhe von 7,0 Metern im **GEE1** dient dem Schallschutz der umliegenden Wohngebiete.

Eine Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten um bis zu drei Metern ist zulässig, sofern diese einen Abstand von mindestens zwei Metern von der nächstgelegenen Attika aufweisen. So bleibt die Dachkante bzw. Attika das dominierende Gestaltungselement und das aufgehende Bauteil tritt in seiner Raumwirkung zurück.

Im Norden des Plangebiets (siehe Lageplan) sind vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger der Hochspannungsleitung (ED-Netze, Rheinfelden) die genaue maximale Gebäudehöhe sowie die Vorkehrungen beim Bau abzustimmen.

2.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die im Planteil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Um eine hohe Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen kann durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen die GRZ bis zum Wert von 0,9 überschritten werden.

Die Überschreitung soll eine möglichst flächensparende Bauweise fördern, damit möglichst viele Betriebe im Gebiet untergebracht werden können.

Neben der GRZ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im Planteil gesteuert. In einigen Bereichen des Plangebiets sind Baulinien festgesetzt. Diese sichern die in der Schallprognose angenommenen Kubaturen ab. Daher sind Rücksprünge lediglich in untergeordnetem Maß zulässig.

Auf die Festsetzung einer GFZ oder BMZ wird verzichtet, damit die maximal zulässige Höhe möglichst ausgenutzt werden kann. Eine „gestapelte Produktion“ oder zumindest die Unterbringung von Verwaltungseinheiten auf Produktionshallen sind sehr erwünscht und sind gegenüber einer rein eingeschossigen Bauweise zu bevorzugen.

2.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden je nach Gebietstyp unterschiedliche Bauweisen festgesetzt:

im Gebiet GEe1 gilt die geschlossene Bauweise, um eine möglichst hohe Abschirmung des Gebiets vom westlich angrenzenden Wohngebiet zu erreichen. In den übrigen Baufeldern gilt eine abweichende Bauweise: dort sind Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen und Baulinien. Die Festsetzung der Baulinie soll sicherstellen, dass die bestmögliche Riegelwirkung für einen guten städtebaulichen Schallschutz erzielt wird.

2.5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können mit Ausnahme von Werbeanlagen und Lagerflächen, die nicht untergeordneter Bestandteil eines Betriebes sind, im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich in Form einer Tafel mit maximal zwei m² Ansichtsfläche je Seite und Grundstückszufahrt zulässig. Diese Regelung dient einer guten Sichtbarkeit der Hauptbaukörper zum Verkehrsraum hin und vermeidet eine Ansammlung von Werbung, in welcher die Verkehrswegweisung an Zufahrten leiden könnte.

2.6. Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

2.7. Geh- / Fahr- Leitungsrecht

Im Osten des Gebiets ist auf der Fläche für Energie ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

Das Leitungsrecht im Norden wird zu Gunsten des Versorgungsträgers der dort verlaufenden Erdgasleitung festgesetzt.

2.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Abmilderung des Eingriffs wurde für die Flachdächer extensive Dachbegrünung mit einer Schichtstärke von mind. 12 cm festgesetzt. Diese Maßnahme trägt durch Verdunstung von Niederschlagswasser zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Darüber hinaus werden im Plangebiet verschiedene Maßnahmen festgesetzt: diese reichen von Minimierungsmaßnahmen über Pflanzgebote bis zu Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung von FFH-Mähwiesen.

Siehe hierzu Abschnitt 4 der Begründung sowie den Umweltbericht mit Grünordnungsplan und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, welche ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2.9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutz:

Grundsätzlich ist bei jedem Vorhaben im Plangebiet im Baugenehmigungsverfahren durch ein Schallgutachten eines Sachverständigen der Nachweis zu erbringen, dass die in der Nachbarschaft bestehenden Wohnnutzungen nicht wesentlich gestört werden.

Auf den im Lageplan dargestellten „Flächen mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm“ dürfen zum Schutz vor Gewerbelärm keine schutzbedürftigen Räume mit offenbaren Fenstern gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016) errichtet werden, sofern nicht durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass die Anforderungen gemäß

TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Fassung 26. August 1998) für die vorgesehene Nutzung erfüllt werden.

Durch die bestehende Indoor-Kartbahn sowie durch das bestehende Wasserkraftwerk mit Maschinenhaus werden im Plangebiet relevante gewerbliche Schallimmissionen hervorgerufen. Da bei Gewerbelärm die Richtwerte vor den Fenstern einzuhalten sind, ist in diesem Fall keine Konfliktbewältigung durch Schallschutzfenster möglich. Die Schallimmissionen des Wehrs mit Wasserkraftwerk und Maschinenhaus wurden in der vorliegenden Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren nicht erfasst. Bei diesen technischen Anlagen (bspw. Schallimmissionen des Generators) können erhebliche Belästigungen durch Geräusche, die vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hz besitzen (tieffrequente Geräusche) nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Diese tieffrequenten Geräusche können grundsätzlich nur auf Grundlage der konkreten Planung / geplanten Anordnung schutzbedürftiger Räume prognostiziert werden. Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen im Plangebiet ist deshalb im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die vorgesehene Nutzung nicht überschritten werden und auch die weitergehenden Anforderungen der TA Lärm zu tieffrequenten Geräuschen erfüllt sind.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auch in einem Gewerbegebiet bedarf es der Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften, um die Gestaltqualität sicherzustellen. Dies dient einerseits der Außenwirkung des Gebietes auf Besucher bzw. Kunden, hilft aber auch im Gebiet selbst: Durchgängig gestaltete Einfriedungen, Werbeanlagen usw. erleichtern die Orientierung und ergeben ein hochwertiges Ortsbild, das so auch für die Gewerbetreibenden vor Ort attraktiv ist.

Neben Einfriedungen, Dachgestaltung und Geländemodellierung haben Werbeanlagen den größten Einfluss auf das Erscheinungsbild einer Siedlung. So trägt eine einheitliche Gestaltung zu einem harmonischen Ortsbild bei, genauso wäre es im Gesamtbild der baulichen Anlagen sehr unvorteilhaft, wenn bspw. Werbeanlagen unreglementiert entstehen und sich gegenseitig zu übertrumpfen versuchen. Dies wirkt sich bis in die Belange des Naturschutzes und Landschaftsbilds aus, da Werbeanlagen je nach Größe weithin sichtbar sein können. Dies trifft beim Plangebiet „Brombach-Ost“ insbesondere auf die der B317 zugewandten Bereiche zu, die besonders attraktiv für Werbeanlagen sind.

Daher werden in den Örtlichen Bauvorschriften Werbeanlagen, Einfriedungen, Dachaufbauten u.ä. geregelt.

4. UMWELTBELANGE

4.1. Schutzgüter

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter sowie den Artenschutz kurz dargestellt. Eine vollständige Abhandlung findet sich im Umweltbericht mit Grünordnungsplan, der dem Bebauungsplan beige-fügt ist. Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen werden durch Festsetzung im zeichnerischen sowie textlichen Teil ebenfalls übernommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 6,56 ha des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hugenmatt II“ überplant. Abzüglich der Gewässerflächen mit 0,28 ha, Grünflächen mit 1,32 ha, öffentlichen Verkehrsflächen mit 0,65 und der Fläche für Energiegewinnung mit 0,16 ha ergibt sich eine Nettobaufläche für das Gewerbegebiet von etwa 4,15 ha.

Insgesamt ist festzustellen, dass die max. zulässige Flächenversiegelung im Plangebiet derzeit mit etwa 2,57 ha festgelegt ist. Unter Anwendung einer GRZ von 0.9 ergibt sich durch die Planänderung innerhalb der Bauflächen eine zulässige Flächenversiegelung von etwa 3,74 ha. Zuzüglich der Fläche für Energiegewinnung mit 0,16 ha und der öffentlichen Verkehrsflächen mit 0,67 ha ergibt sich eine max. zulässige Flächenversiegelung im Plangebiet von 4,55 ha.

Abzüglich der bereits zulässigen Flächenversiegelung von 2,57 ha im rechtskräftigen Plangebiet ergibt sich durch die Neuplanung eine zusätzliche Flächenversiegelung von 1,98 ha. Für den Bereich der Bebauungsplanung wurden als **Konfliktschwerpunkte** festgestellt:

- Verluste von Beständen des FFH – Lebensraums „Magere Flachlandmähwiesen“ mit einem Flächenumfang von ca. 2.650 m².
- Verluste von nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Flächen mit „sonstigen Magerrasen“ mit einem Flächenumfang von ca. 1.230 m².
- Verluste von nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Heckenbeständen mit einem Flächenumfang von ca. 460 m²,
- Weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust der bisher im rechtskräftigen BPlan festgesetzten Grün- und Sportflächen sowie der ausgewiesenen Pflanzgebote für Einzelbäume.

- Zusätzliche Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 1,98 ha mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der bereits beeinträchtigten Bodenfunktionen.
- Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen von ca. 1,98 ha.
- Beeinträchtigung des Schutzguts Oberflächengewässer durch den Bau der neuen Zufahrt.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft durch die Überbauung und Versiegelung von ca. 1,98 ha kleinklimatisch gering wirksamer Flächen, den Verlust von Einzelbäumen sowie den damit einhergehenden Überhitzungserscheinungen auf den versiegelten Flächen.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung durch die Überplanung der Sportflächen in Gewerbeflächen.

Im Hinblick auf die **Vermeidung und Minimierung** von Beeinträchtigungen werden berücksichtigt:

- Erhalt der bestehenden Feldhecke entlang der Wiesendamböschung durch Ausweisung einer Pflanzenerhaltungsfläche P1 auf einer Grundfläche von etwa 1.400 m²,
- Rückbau der bestehenden Brücke über den Gewerbekanal (Alte Straße) mit Ergänzung der Gehölgalerie,
- Teilentsiegelung der Alten Straße auf einer Grundfläche von etwa 450 m²,
- die ausgewiesenen Maßnahmenflächen sind während des gesamten Bauzeitraumes abzusperren und frei von Ablagerungen jeglicher Art zu halten,
- Festsetzung einer Dachbegrünung von insgesamt ca. 1,8 ha mit einer min. 12 cm starken Substratschicht sowie Einsaat mit einer standortgerechten Gras-Kräutermischung gemäß Anhang 1 der Umweltprüfung,
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und Pkw – Stellplätzen,
- Gestaltung der nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grün- oder Gartenflächen,

- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe),
- anfallender Erdaushub ist nicht frei verwertbar und muss gemäß der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV) behandelt werden,
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens, bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten,
- der Eingriff am Gewässer ist auf wenige Arbeitstage beschränken, die dauerhafte Wasserführung im Gewerbekanal muss gewährleistet bleiben,
- in den Durchlass ist standortgerechtes Sohlsubstrat mit einer Mindeststärke von 30 cm einzubauen. Im Rohr sind entlang der Ufer min. 50 cm starke und über dem Mittelwasser liegende Bermen einzubauen, um ein Durchwandern des Rohrs durch Kleintiere zu ermöglichen,
- das Gewässer im Bereich der abgebrochenen Brücke ist durchgängig mit naturnahen Ufer- und Sohlstrukturen zu gestalten. In den Uferbereichen sollte, soweit möglich, auf eine Ufersicherung verzichtet werden. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sind die Sicherungsmaßnahmen mit naturnahen Gewässerbauweisen umzusetzen,
- das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. gepuffert einzuleiten. Eine Versickerung muss über 30 cm des belebten und begrüntem Oberbodens oder über geeignete Filtereinrichtung (z.B. Spezialsubstrat) erfolgen. Sofern die Voraussetzung (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung nicht nachgewiesen werden kann, ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorzusehen. Die maximal zulässige Einleitmenge für ein 10-jährliches Niederschlagsereignis beträgt 0,5l/s je 100 m² Grundstücksfläche.

Im Hinblick auf den **Artenschutz** sind zur Vermeidung und Minimierung weiterhin vorzusehen:

- Die Entfernung von Einzelbäumen und Gehölzbeständen bzw. Abbruch von Gebäuden ist nur außerhalb der Brutperiode der Vögel bzw. nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse von Anfang November bis Ende Februar zulässig.

- Zur Verhinderung des Eintretens der Verbotstatbestände gegenüber Amphibien und Reptilien ist gemäß Abb. 7 der Artenschutzrechtlichen Prüfung ein amphibien- und reptiliensicherer Schutzzaun ab Ende März anzubringen. Von der Planfläche aus müssen Querungshilfen angebracht werden, sodass Individuen das Plangebiet weiter verlassen können. Des Weiteren müssen die Eingriffsbereiche vor Baubeginn erneut auf möglicherweise im Gebiet verbliebene Amphibien untersucht werden.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegenüber des Teichhuhns sind bauzeitliche Einschränkungen beim Abbruch der bestehenden und Bau der geplanten Brücke über den Gewerbekanal sowie ggf. bei baulichen Maßnahmen im südlichen Plangebiet zu berücksichtigen.
- Da die Baumaßnahmen zweiten Bauabschnitt (Abbruch Gebäude, Neubau Gebäude oder sonstiger Anlagen) voraussichtlich erst ab dem Jahr 2029 erfolgen, sind in der Vegetationsperiode vor Beginn der Bauarbeiten erneut artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und die sich daraus ergebenden Vorgaben (artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Zur Vermeidung und Minimierung der Verbotstatbestände für die Fischfauna dürfen die Bauarbeiten im Gewässer für die neue Zufahrt nur außerhalb der Fischlaichzeiten sowie nach einer Elektrobefischung und Bergung der vorhandenen Fischfauna erfolgen. In den Durchlass ist standortgerechtes Sohlsubstrat mit einer Mindeststärke von 30 cm einzubauen. Im Rohr sind entlang der Ufer min. 50 cm starke und über dem Mittelwasser liegende Bermen einzubauen, um ein Durchwandern des Rohrs durch Kleintiere zu ermöglichen.
- Während der Bauarbeiten an der neuen Brücke ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Gewässerfauna eine ausreichende Wasserversorgung der ober- und unterstromigen Kanalabschnitte sicherzustellen. Ein Trockenfallen des Gewässers ist grundsätzlich zu vermeiden.
- Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für Insekten sind im Plangebiet die Grünlandbereiche, welche nicht als Maßnahmenflächen ausgewiesen werden, im Jahr vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine regelmäßige Mahd so zu pflegen, dass eine Wuchshöhe der Gräser von 10 cm nicht überschritten und die Lebensraumfunktion der Eingriffsbereiche somit aufgehoben

wird. Die Maßnahmenflächen M1 und M3 sind gemäß dem Infoblatt zur Bewirtschaftung für FFH-Mähwiesen zu pflegen. Zusätzlich sind für die Artengruppe Insekten die Rasensoden im Bereich des kartierten sonstigen Magerasens vor Beginn der verstärkten Mahdtermine zu entnehmen und innerhalb der Maßnahmenfläche M3 einzubringen.

- Entlang des Gewerbekanals sind die Bestände an Rohr- Glanzgras und Sauergräsern als Nahrungsspektrum für die Schiefkopfschrecken dauerhaft zu erhalten.
- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung zur Sicherung und Dokumentation der artenschutzrechtlichen Vorgaben.

Darüber hinaus stehen keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zur Verfügung. Die vorhandenen Bäume können aufgrund des Flächenzuschnitts der Gewerbeanlagen nicht erhalten werden oder sind aufgrund von Schäden langfristig nicht sinnvoll zu erhalten.

Zur **Kompensation** der Eingriffe im Plangebiet werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Ausweisung der Maßnahmenfläche M1 gemäß zeichnerischem Planteil zur Entwicklung einer mageren Grünlandfläche durch die Entfernung der bestehenden Dominanz- und Neophyten- Bestände sowie der Bewirtschaftung gemäß dem Info-Blatt für Flachlandmähwiesen der LUBW (vgl. Anhang II des Umweltberichts) auf einer Grundfläche von 0,5 ha.
- Ausweisung einer Maßnahmenfläche M2 zur Aufwertung und Entwicklung einer gewässerbegleitenden Gehölzgalerie im südlichen Plangebiet auf einer Grundfläche von etwa 0,34 ha. Die bestehenden Erlen sollen erhalten und durch die Pflanzung von Weiden, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Hainbuche und Vogelkirsche ergänzt werden. Durch die Beschattung und Konkurrenzsituation soll das aufkommende Springkraut zurückgedrängt werden.
- Ausweisung einer Maßnahmenfläche M3 zur Entwicklung von Strukturhabitaten für Eidechsen sowie Einbringung der Grassoden des bestehenden sonstigen Magerrasens zur Förderung von Insektenhabitaten im westlichen Plangebiet auf einer Grundfläche von etwa 0,12 ha.
- Festsetzung von etwa 0,08 ha Verkehrsgrünfläche.

- Festsetzung von 0,14 ha sonstigen Öffentlichen Grünflächen.
- Festsetzung von 17 Pflanzgeboten für standortgerechte, einheimische und hochstämmige Einzelbäume entlang der Planstraße 1.
- Festsetzung von Pflanzgeboten zur Pflanzung von je einem standortgerechten, einheimischen und Hochstämmigen Einzelbaum je angefangene 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche (mind. ca. 10 Stück) und von je einem Baum pro 10 Pkw – Stellplätze (min. ca. 30 Stück).
- Festsetzung einer Dachbegrünung von insgesamt ca. 1,8 ha mit einer min. 12 cm starken Substratschicht sowie Einsaat mit einer standortgerechten Gras-Kräutermischung gemäß Anhang 1 der Umweltprüfung.
- Anbringung von je 3 Nistkästen Typus Haussperling und Typus Feldsperling vor Beginn der Bruttätigkeiten im Eingriffsjahr an gut sicht- und einfliegbaren höheren Bäumen innerhalb der Pflanzeerhaltungsfläche P1.

Externe Kompensationsmaßnahmen:

Im Landschaftspark Grütt werden auf den stadteigenen Grundstücken Flst.- Nr. 13973 und 13973/1, Gemarkung Lörrach auf einer Grundfläche von 1,72 ha mageren Flachlandmähwiesen entwickelt (**Maßnahmenfläche K1**). Über diese Kompensationsmaßnahme erfolgt zum einen der Ausgleich für den Verlust der mageren Mähwiesen innerhalb des Plangebietes nach § 19 Abs. 2 BNatSchG, zum anderen auch die Kompensation der innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensierbaren Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Die Maßnahmenfläche K1 zur Entwicklung einer Mageren Flachlandmähwiese befindet sich im „WSG 019 Lörrach: TB 1-4 Grütt, Zone I und II bzw. IIA“ innerhalb der engeren Schutzzone (Zone II). In der Rechtsverordnung des WSG vom 19.10.2006 selbst sind keine Verbote zur Ausbringung von Düngemittel auf den Grünlandflächen festgehalten. Allgemein gelten Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen zur Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel.

Vorbehaltlich einer vertiefenden Vegetationsprüfung der derzeitigen Qualität der aufzuwertenden Grünlandflächen im Frühjahr / Sommer 2018 bzw. der Berücksichtigung der Informationen zur derzeitigen Bewirtschaftungsintensität (Schnittfrequenz und Düngung), sollen die Flächen über eine Mahdgutübertragung sowie entsprechende Vorgaben im Hinblick auf die Bewirtschaftung der

Flächen (Schnittzeitpunkt, Düngung usw.) gemäß dem Info- Blatt für die Bewirtschaftung von Flachlandmähwiesen der LUBW (vgl. Anhang II des Umweltberichts) zum FFH-Lebensraumtyp „Flachlandmähwiese“ entwickelt werden.

Alternativ ist eine Streifenansaat mit einer Bodenvorbereitung von 3 etwa 5 m breiten Streifen mit anschließender Heudruscheinsaat möglich.

Ersatz von entfallenden Biotopflächen gem. § 30 BNatSchG

Durch die Verlegung der Zufahrtsstraße direkt von der Schopfheimer Straße aus soll ein direkter Anschluss des Gewerbegebietes über den Gewerbekanal ermöglicht werden. Die bestehende Zufahrtsbrücke wird im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes rückgebaut. Durch den Bau der neuen Brücke wird eine Teilfläche eines nach §30 BNatSchG geschützten Feldgehölzes überplant.

Durch die Neuanpflanzung von standorteigenen Gehölzen entlang des Gewässerrandstreifens des „Gewerbekanal“ soll sich ein durchgehendes gewässerbegleitendes Gehölz entwickeln. Gemäß ausgewiesener Maßnahmenfläche M2 „Aufwertung und Entwicklung einer gewässerbegleitenden Gehölzgalerie“ wird der bestehende Erlenbestand erhalten und durch die Pflanzung von Weiden, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Hainbuche und Vogelkirsche ergänzt werden. Die bestehenden Springkrautbestände sollen so beschattet und eingeschränkt werden.

Ersatz von 1.230 m² Magerrasen an der Wiese, Entenbad / erhobener sonstiger Magerrasen:

Der Verlust der bestehenden Magerrasen/ Trockenrasenanteile im Plangebiet soll auf Flst.- Nr. 3883/1, Gemarkung Brombach, Stadt Lörrach außerhalb des Plangebietes ersetzt werden. Dort besteht bereits eine biotopkartierte Trockenrasenfläche, welche durch eine angepasste Pflege und die Entnahme von Gehölzen um 1.230 m² erweitert werden soll. Gehölze innerhalb der Grünlandfläche sind vollständig mit Wurzelstrunk zu entfernen. Die Fläche ist dauerhaft von Gehölzen freizuhalten.

Die Entwicklung und Pflege der Kompensationsfläche K2 „Erweiterung und Förderung bestehender Trockenrasen“ soll durch eine 2-malige Mahd Mitte Juni und Mitte September erfolgen. Das Mahdgut ist dabei stets zu entfernen.

Artenschutz:

Es konnten im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes Bestände der Zauneidechse und des Grasfrosches festgestellt werden. Im südlichen Plangebiet wurde eine Blindschleiche nachgewiesen. Als brütende Vogelarten konnten innerhalb des Plangebietes das Teichhuhn sowie der Haus- und Feldsperling festgestellt werden. Es wurden auch Aussagen zu Schreitvögeln, Raubvögeln oder zu sonstigen im Randbereich brütenden Vogelarten gemacht.

Weiterhin wurden Aussagen zu den Artengruppen Insekten und Fischen getroffen. Da eine Betroffenheit von besonders und streng geschützten Schmetterlings- und Heuschreckenarten besteht, wird die Gestaltung der Maßnahmenflächen auf den Lebenszyklus der Arten angepasst.

Insgesamt wurden die bereits aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen aufgestellt und nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 werden bei Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.

Ergebnis:

Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild vollständig kompensiert oder auf ein unerhebliches Maß minimiert werden.

Eingriffe in das Schutzgut Boden werden anteilig über die Festsetzung der Dachbegrünung mit einer Substratauflage von mind. 12 cm minimiert. Der vollständige Ausgleich erfolgt über die Verrechnung des Kompensationsüberschusses beim Schutzgut Pflanzen und Tiere.

4.2. Hochwasser und Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet ist sowohl bei einem hundertjährigen Hochwasser-Ereignis wie auch bei einem extremen Hochwasser-Ereignis geschützt.

Der Gewässer-Randstreifen von fünf Metern dient neben dem Hochwasserschutz insbesondere der Sicherung der ökologischen Vielfalt im Umfeld der Gewässer. Lediglich im Bereich von bestehenden Verkehrsanlagen (Alte Straße) oder dem

Anschluss an solche (Übergang von Planstraße 1 zur Straße zum Wasserkraftwerk) wird der Abstand unterschritten.

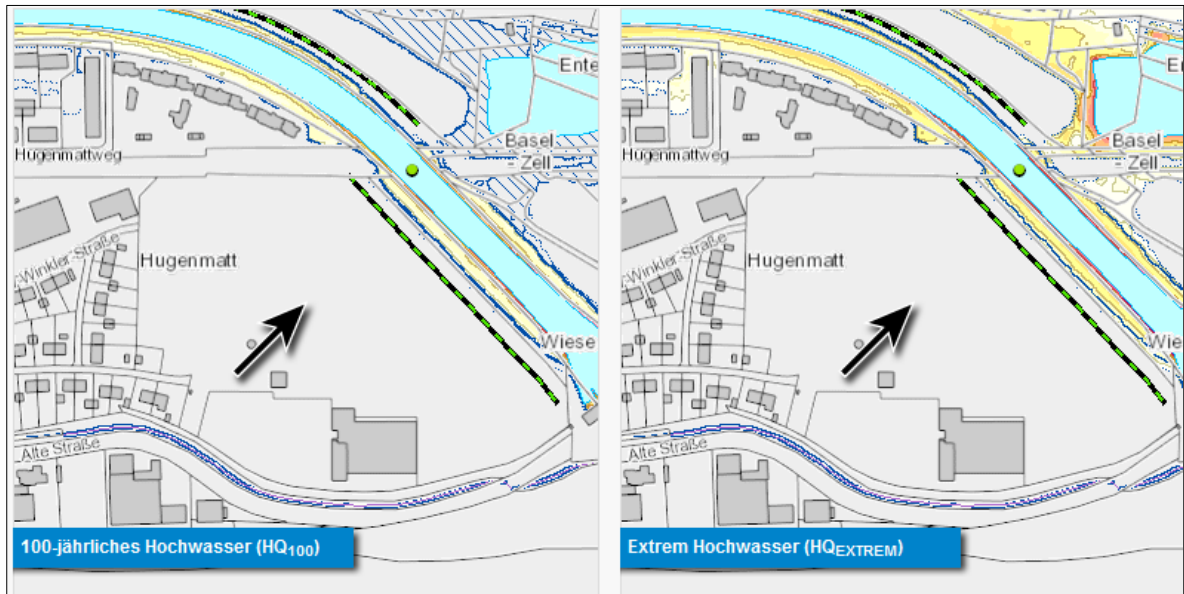


Abb. 6: Hochwasser-Gefahrenkarte. Quelle: Kartendienst der LUBW

Die Verkehrsfläche der Alten Straße bleibt in diesem Bereich unverändert – dort wo die Alte Straße zurückgebaut wird, verbessert sich die Situation für das Gewässer deutlich, da der verbleibende Fußweg so weit wie möglich von Gewässer entfernt gelegt wird. Eine vollständige Einhaltung des Gewässerrandstreifens würde jedoch dazu führen, dass der Weg nicht in der für die Gewässerbewirtschaftung notwendigen breite angelegt werden könnte. Bei der Anbindung des Wasserkraftwerks an die geplante Erschließung wurde ein möglichst großer Teil des bestehenden Weges genutzt – daher verbleibt nur eine geringe Fläche für den Gewässerrandstreifen. Diese Einschränkung betrifft aber einen nur wenige Meter langen Bereich, ermöglicht aber eine flächensparende Bauweise.

Da es sich bei dem Kanal um ein geregeltes Gewässer handelt, ist dieser von Hochwasserereignissen nicht betroffen. Hinzu kommt, dass der Gewerkanal ursprünglich auf eine Menge von 5 m³/sec ausgebaut ist, die heutige Durchflussmenge laut Genehmigung maximal 500 l/sec betragen darf. Da aufgrund von Undichtigkeiten weiter stromabwärts selbst dieser Wert nicht erreicht wird, verbleibt ausreichend Kapazität für Sonderfälle. Die im Plan reduzierten Gewässerrandstreifen haben also keine negativen Auswirkungen auf das Gewässer.

Für Gewässer erster Ordnung gilt gem. § 61 NBatSchG im Außenbereich ein Gewässerabstand von 50 Metern. Der Bebauungsplan legt – ebenso wie der Vorgängerplan in diesem Bereich Nutzungen fest, sodass es sich rein planungsrechtlich um einen Innenbereich handelt, für welchen der o.g. Abstand nicht gilt. Weiterhin schottet der Wiesedamm das Gewässer vom Plangebiet deutlich ab (siehe Hochwassergefahrenkarte).

5. VERKEHR

Planerisches Ziel ist es, das westlich angrenzende Wohngebiet nicht mit zusätzlichen Verkehren zu belasten und den neuen Quell- und Zielverkehr möglichst effizient den überörtlichen Verkehrswegen zuzuführen.

Mit dem vorliegenden Planentwurf werden beide Ziele erreicht: sämtliche gewerblichen Flächen des Baugebiets werden über eine neue Straße erschlossen. Diese bietet mit nur einer Abzweigung zum Wasserkraftwerk eine einfache Orientierung, die Wendeanlage ist auch für große LKW nutzbar. Durch die Anbindung an die Schopfheimer Straße ist eine kurze Anbindung an die B317 gegeben, deren Anschlussstelle mittelfristig kreuzungsfrei ausgebaut werden soll. Dieser Ausbau und das LKW-Durchfahrtsverbot durch den Brombacher Ortskern sollten dafür sorgen, dass das Gebiet sehr gut für den Liefer- und Besucherverkehr angebunden ist. Gleichzeitig soll der Ortskern von zusätzlichem Schwerlastverkehr verschont bleiben.

Für Fußgänger und Radfahrer erfolgen zwei zusätzliche Anbindungen von der Gustav-Winkler-Straße ins Plangebiet. So kann insbesondere für Radfahrer der Weg von der derzeit nächstgelegenen S-Bahn Haltestelle „Brombach/Hauingen“ ins Gewerbegebiet verbessert werden.

Im Zuge des Baus des Zentralklinikums vis-a-vis der Wiese soll dort ein weiterer S-Bahn Halt entstehen. Um diesem langfristig eine Option einer Anbindung über einen Fußgängersteg über die Wiese in Gewerbegebiet zu sichern, wird im Bebauungsplan ein Fußweg (Weg 4) festgesetzt.

In der Gustav-Winkler-Siedlung endet bisher die Buslinie 10. Es ist zu prüfen, ob diese Linie weiter ins Gewerbegebiet Brombach-Ost verlängert werden kann.

Im öffentlichen Raum sind keine Stellplätze vorgesehen, da im Gebiet nur auf die dortigen Betriebe zielgerichteter Verkehr zu erwarten ist. Entsprechende Stellflächen sind daher in ausreichendem Umfang auf den Privatgrundstücken vorzusehen.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser und Abwasser wird sichergestellt. Hierzu werden die im Gebiet bereits befindlichen Haupt-Wasserleitungen in die neu geplante Straße verlegt und in den Übergangsbereichen im Nordosten und Südwesten entsprechende Freiflächen ausgewiesen, die aufgrund des Leitungsverlaufs freizuhalten sind.

Entlang der nördlichen Gebietsgrenze verläuft eine oberirdische Hochspannungs-Freileitung, die von ED-Netze betrieben wird. Im zeichnerischen Teil sind der Mast, die Leitungsachse sowie der Schutzstreifen (20 m ab Leitungsachse) nachrichtlich übernommen.

Im Bereich der Freileitung sind Gebäude nur bis max. 10 m Höhe zulässig. Die zu beachtenden Regelwerke sind im Zuge des Bauantrags-Verfahrens mit dem Leitungsbetreiber ED-Netze, Rheinfelden zu besprechen.

In wieweit eine Versorgung mit Breitband-Internet und Gas möglich und wirtschaftlich sind, wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgefragt.

7. DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet befindet sich das ehemalige Pumphaus, das als Kulturdenkmal eingetragen ist. Das Gebäude ist zu erhalten und liegt in unmittelbarer Nähe der geplanten Erschließungsstraße.

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 Des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

8. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

8.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.

8.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.

8.3. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

8.4. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	6,56 ha	100 %
<i>davon</i>		
Eingeschränktes		
Gewerbegebiet:	4,09 ha	62 %
Flächen für Energie:	0,16 ha	2 %
Verkehrsflächen:	0,65 ha	10 %
Grünflächen:	1,38 ha	21 %
Wasserflächen:	0,28 ha	4 %