

---

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Alte Weberei Conrad“, Lörrach**

---

Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
Offenlage vom 20. August bis 28. September 2018

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
A	<p><b>BN-Netze, Stellungnahmen vom 23.07.2018 und 20.08.2018</b></p> <p>Auf dem Grundstück FlSt.-Nr. 202/1 befindet sich eine Gasdruckregelanlage mit dazugehörigen Erdgashochdruckleitungen der bnNETZE GmbH. Diese Anlage dient der Versorgung der Stadt Lörrach mit Erdgas. Der Zugang zu unserer Anlage, auch während den Bauarbeiten, muss jederzeit gewährleistet bleiben. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen. Das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien ist im Schutzbereich unzulässig. Derzeit finden Gespräche mit der Stadt Lörrach über eine Verlegung der Gasdruckregelanlage statt. Solange sich die Anlage in Betrieb befindet gelten die o.g. genannten Auflagen.</p> <p>Eine Erdgasversorgung für das Verfahrensgebiet ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Brombacher Straße möglich.</p> <p>Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, bzw. durch Anschluss an bestehende Versorgungsleitungen sichergestellt werden. Im Wassernetz steht für das Verfahrensgebiet ein Versorgungsdruck von 4 - 4,5 bar zur Verfügung. Der Ruhedruck bezieht sich auf 345 m NN. Bezüglich der möglichen Gebäudehöhe sind unter Umständen bauseits Druckerhöhungsanlagen in den Planungen vorzusehen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Plangebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens des Eigenbetriebs Stadtwerke der Stadt Lörrach (Wasserversorgung) nicht aus dem Trinkwasserrohnetz bereitgestellt.</p> <p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDA V, AVBWasserV und</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Aufgrund des ergänzenden Schreibens (der STN von BN-Netze angefügt) wird deutlich, dass die Gasdruckregelanlage nur bis Mitte 2019 Bestand haben wird.</p> <p>Um den Sachverhalt entsprechend zu dokumentieren wird die Leitung in den <u>textlichen Teil</u> der nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen. Aufgrund des baldigen Rückbaus erfolgt aber keine Darstellung der Leitungen im Planteil.</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Detailfragen zum Anschluss der geplanten Gebäude werden im Rahmen der weiteren Gebäudeplanung erörtert. Die Stellungnahme wurde hierzu an die Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p>den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.</p>	
	<p><b>Ergänzendes Schreiben der BN-Netze vom 05.11.2018</b></p> <p>Der Netzbetreiber teilt mit, dass die Gasdruckregelanlage mit dazugehörigen Erdgashochdruckleitungen aller Vorrang nach im ersten Halbjahr 2019 verlegt wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>B</b></p>	<p><b>ED-Netze, Stellungnahme vom 20.08.2018</b></p> <p>Bitte beachten Sie die vorhandenen Leitungen der ED Netze GmbH. Details dazu finden Sie auf der Internetseite <a href="https://planservice.regiodata-service.de">https://planservice.regiodata-service.de</a>. Das Plangebiet können wir aus dem Ortsnetz versorgen.</p> <p>Zusammen mit den übrigen Beteiligten an der Erschließung legen wir Details fest und vergeben die Bauarbeiten an Fachfirmen. Das ist auch als Gesamtausschreibung möglich. Für diese brauchen wir mindestens sechs Wochen Vorlaufzeit. Ansprechpartner bei uns ist Klaus Rothfuß. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92-3832 oder per Mail an <a href="mailto:Klaus.Rothfuss@ednetze.de">Klaus.Rothfuss@ednetze.de</a>.</p> <p>Sollte die Kommune die notwendigen Arbeiten zur Erschließung an eine Firma vergeben, die nicht bei der ED Netze GmbH zugelassen ist, muss</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p>unser Jahresvertragsunternehmer unsere Arbeiten übernehmen. Daher raten wir Ihnen, bei der Ausschreibung ein Bauzeitfenster für die Tiefbau- und Verlegearbeiten unserer Kabel zu berücksichtigen. Dadurch vermeiden Sie später mögliche Kosten, falls sich der Bau verzögert.</p> <p>Für eine zukunftssichere Planung der elektrotechnischen Erschließung des Baugebietes, berücksichtigen wir schon jetzt das Thema E-Mobility. Hierfür benötigen wir auch die Unterstützung der Gemeinde. Von besonderem Interesse für uns sind hierbei die Verteilung der Wohneinheiten und die geforderte Anzahl von PKW-Stellplätzen.</p> <p>Wir bitten darum, rechtzeitig in die weitere Planung einbezogen zu werden, um eine wirtschaftliche und sichere Zielnetzplanung für das Baugebiet vornehmen zu können.</p>	
<b>C</b>	<p><b>Netze-BW, Stellungnahme vom 21.08.2018</b></p> <p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen.</p> <p>Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung unseres Unternehmens am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen</b>
<b>D</b>	<p><b>Unitymedia, Stellungnahme vom 10.08.2018</b></p> <p>... im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
	<p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	
E	<p><b>Landratsamt Lörrach, Stellungnahme vom 27.09.2018</b></p> <p><b>Bereich Kommunale Abwasserbeseitigung:</b> Keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p> <p><b>Bereich Gewässer / Hochwasserschutz:</b> Keine Betroffenheit.</p> <p><b>Bereich Altlasten / Bodenschutz:</b> Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Fläche „AS Conrads Nachfolger“. Die Fläche ist 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. Erdarbeiten sind von einem Sachverständigen zu begleiten.</p> <p><b>Bereich Immissionsschutz:</b> Im Textlichen Teil unter 8. Passiver Schallschutz heißt es: „... entspricht Schallschutzfenster Klasse 3 nach DIN 2719...“ und später „... entspricht Schallschutzfenster Klasse 2 nach DIN 2719...“. Die Klassen der Schallschutzfenster werden jedoch in der VDI 2719 aufgeführt. Wir empfehlen, den Textlichen Teil dahingehend zu ändern.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Bei der Herstellung der Parkplätze wurde das vorhandene belastete Material entfernt. Eine vollständige Garantie für eine Altlastenfreiheit kann nicht abgegeben werden. In der derzeit nicht asphaltierten Fläche im Norden des Flst. 202/1 werden noch Altlasten vermutet.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Der Text wird angepasst.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch E	<p>Für die Tiefgarage des Verwaltungsgebäudes und der Wohnanlage ist eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zur Bergstraße geplant. An der gegenüberliegenden Wohnbebauung kann es durch die gebündelte Ein- und Ausfahrt zu erhöhten Schallimmissionen kommen. Wir empfehlen, dies im Vorfeld mittels Schallimmissionsprognose zu prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen festzulegen.</p>	<p>Das beauftragte Gutachten empfiehlt keine Maßnahmen zum Schallschutz für die bestehende Wohnbebauung entlang der Bergstraße.</p>
	<p><b>Bereich Naturschutz:</b> Es bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
	<p><b>Bereich Straßen:</b> Die in der LBO in § 37 festgehaltenen Regelungen zu Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Garagen sind für die Wohnungen zu berücksichtigen. Neben der Erschließung mit Kfz und zu Fußgehender (vgl. Anlage_05_Textlicher_Teil_2.pdf, Seite 2 und Anlage_06_Begründung_2.pdf, Seite 8) sollte die Erschließung mit dem Fahrrad berücksichtigt werden.</p> <p>Auch für das öffentliche Gebäude empfehlen wir eine gute Erschließung für den Radverkehr zu berücksichtigen. Zum einen sind entsprechende attraktive Erschließungswege mit dem Fahrrad vorzusehen, sowie attraktive, ebenerdige, überdachte Fahrradabstellanlagen für Arbeitende und Besucher mit einzuplanen.</p> <p>Weitergehender Hinweis: In der Machbarkeitsstudie Radschnellverbindungen des Landkreises Lörrach wird momentan die Machbarkeit einer Radschnellverbindung Wiesental zw. Zell i. W. und Basel u.a. über die Bergstraße überprüft und ermittelt.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Wohnanlage ist nicht Teil des Plangebiets. Das Plangebiet ist sowohl von der Brombacher Straße als auch von der Bergstraße mit dem Fahrrad gut zu erreichen.</p> <p>Auf die Regelungen der LBO wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger der Wohnbebauung weitergegeben.</p>
	<p><b>Bereich Gesundheit:</b> Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen, insbesondere im Bereich der Ablagerung von Wiese-Schottern eine erhöhte</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Der Hinweis wird entsprechend übernommen.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch E</p>	<p>Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Nach dem Zigarettenrauch wird Radon in Deutschland als die zweithäufigste Ursache für Lungenkrebs betrachtet. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen.</p> <p>Es wird daher empfohlen, die mögliche Belastung des Baugebiets bereits vor der Bebauung zu ermitteln. Mindestens sind jedoch die künftigen Bauherren über die mögliche Belastung zu informieren, damit ggf. bereits in der Planungsphase auf bauliche Maßnahmen zur Minimierung des Eintritts radonhaltiger Luft in die Innenräume geachtet werden kann.</p> <p>Prävention ist billiger und meist erfolgreicher als eine nachträgliche Sanierung. Unter Umständen können Bodenluftmessungen des Baugrundes sinnvoll sein. In der Regel sind aber einfache Radonschutzmaßnahmen preisgünstiger als Standorterkundungen.</p> <p>Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.</p>	
	<p><b>Bereich Brand- und Katastrophenschutz:</b> Bei dem weiteren Vorgehen sollten folgende Punkte Berücksichtigung finden:</p> <p>Zu- und Durchfahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst Die ggf. erforderlichen Zu- und Durchfahrten sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu kennzeichnen. Aufstellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche für die Feuerwehr sind ebenfalls zu kennzeichnen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Hinweise sind im Baugenehmigungsverfahren abzu prüfen und nicht Teil der Bauleitplanung. Sie werden daher an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
<p>noch E</p>	<p>Die Flächen (Stell-, Aufstell- und Bewegungsflächen) sowie die Zu- und Durchfahrten sind gemäß der aktuellen Fassung der VwV Feuerwehrlflächen des Land Baden-Württemberg sowie der DIN 14090 auszuführen und zu kennzeichnen.</p> <p>Brandschutz</p> <p>Die Eintreffzeiten für die Feuerwehr werden gemäß den Vorgaben „Hinweise zur Leistungsfähigkeit der Feuerwehr“ im Land Baden-Württemberg eingehalten.</p> <p>Löschwasserversorgung</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden gemäß den Vorgaben der DVGW „Arbeitsblatt W 405“ bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung mit Hydranten ist sicherzustellen. Die Hydranten sollen maximal in 100 Meter Abstand aufgestellt werden. Ebenfalls sollten Hydranten nicht mehr als 40 Meter von einem Gebäude entfernt sein.</p>	
<p>F</p>	<p><b>ANUO, Stellungnahme vom 27.08.2018</b></p> <p>Es bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen</b></p>

Lörrach, den 08.04.2019 – Fä / Stadtbau Lörrach