

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Hugenmatt IV - Gewerbe“

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss

11.12.2018

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan „Hugenmatt IV - Gewerbe“ wird begrenzt,

- im Westen von den Grundstücken Flst. Nr. 3008/4 und 3008/21,
- im Norden von den Grundstücken Flst. Nr. 3008/25,
- im Süden durch die Alte Straße und
- im Osten durch die Karl-Wenk-Straße.

Das neue Plangebiet überdeckt den Bebauungsplan „Hugenmatt“, vom 24. März 1954 in dem Teil des Geltungsbereiches des neuen Planes. Der überlagerte Teil des Bebauungsplanes „Hugenmatt“ tritt mit Rechtskraft des neuen Planes „Hugenmatt IV – Gewerbe“ außer Kraft.

1.2 Planungsrecht

1.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen vom 25. November 2011, eine Änderung ist nicht erforderlich.

1.2.2 Planungsrechtliche Situation

Für einen Teilbereich des Planbereiches an der Karl-Wenk-Straße besteht seit 24. März 1954 der rechtskräftige Baufluchtenplan „Hugenmatt“. Für den übrigen, westlichen Teil des künftigen Bebauungsplanes existiert lediglich ein historischer Baufluchtenplan ohne Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt daher gemäß § 34 BauGB, d.h. Vorhaben müssen sich in die Umgebung einfügen. Im diesem Bereich befinden sich

verschiedene Nutzungen: neben der Wohnsiedlung „Gustav-Winkler-Straße“ liegt unmittelbar nördlich davon ein Industriebetrieb.

1.3 Anlass der Planaufstellung

Die Fußballvereine Lörrach und Brombach sind zum FV Lörrach-Brombach fusioniert. Für den Spielbetrieb wurden die Sportanlagen im Grütt erneuert.

Für den Neubau der Sporthalle wurde ein Standort an der Franz-Ehret-Straße gefunden, die alte Halle kann somit nach Bezug des Neubaus abgebrochen werden. In Brombach können nun die bestehenden städtischen Sportflächen vermarktet werden. Der westliche Teilbereich Hugematt IV soll zu einer Gewerbefläche entwickelt werden. Der Abbruch der bestehenden Halle kann erst nach Erstellung der neuen Sporthalle erfolgen.

Es besteht Kaufinteresse einer in Lörrach ansässigen Firma. Geplant ist eine Logistikhalle mit einer Grundfläche von ca. 70 x 125 m und einer Höhe von ca. 18 bis 25 m.

Im nördlichen Teil werden überbaubare Flächen für die Erweiterung des bestehenden Betriebes bereitgestellt. Die Gebäudehöhe in diesem Bereich ist auf 14,0 m begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,95 ha.

2. Planungskonzept

2.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die vorhandenen gewerblichen Flächen werden Richtung Osten erweitert, da bei bestehenden Betrieben Erweiterungsbedarf besteht.

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 die allgemeine Zweckbestimmung der Planung könnte durch die starke schalltechnische Beschränkung nicht mehr erfüllt werden. Der Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit von im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Da die Flächen vorrangig dem Gewerbe zur Verfügung stehen sollen, wird der Einzelhandel aufgrund der in Lörrach sehr begrenzt vorhandenen gewerblichen Flächen ausgeschlossen. Aus selbigem Grund sind auch Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen, obwohl in der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes für das Bebauungsplangebiet „Hugenmatt IV - Gewerbe“ Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise zugelassen werden könnten.

Da das Gebiet an mehreren Seiten von Wohnnutzungen umgeben ist, wurde die Zulässigkeit auf die Stätte der Leistung beschränkt. Eine Ansammlung von Fremdwerbeanlagen würde „optisch lauter“ wirken als lediglich Werbeanlagen ortsansässiger Betriebe, die für die Stadt schützenswerter sind als Fremdwerber.

Wohnen für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonal ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. In diversen Gewerbegebieten ist das Einsickern von Wohnen durch Betriebsleiterwohnen zu beobachten. Diese grundsätzlich für kleine, inhabergeführte Betriebe gedachte Sonderform des Wohnens verselbstständigt sich mit der Zeit häufig (durch Betriebsverkäufe, Grundstücksteilungen u.ä.), sodass das Wohnen nicht mehr als betriebsgebunden bezeichnet werden kann.

Der hohe Schutzstatus des Wohnens führt dann dazu, dass die gebietstypischen Emissionspegel nicht mehr angewandt werden können und sich Betriebe einschränken müssen.

Um dieser Tendenz entgegen zu wirken, wurde in diesem Bebauungsplan Wohnen für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonal ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich an den bestehenden Gebäuden westlich des Planbereiches. Die maximale Höhe soll im westlichen Bereich 25 m betragen. Aus Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung werden im östlichen Bereich die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf 18 m und im nördlichen Bereich auf maximal 14 m begrenzt.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 14 Meter erfolgt auch, um die Verschattung der geplanten Bebauung für die Wohnbebauung in akzeptablen Grenzen zu halten.

Die hierfür erstellte Verschattungsstudie auf Basis des städtischen 3D-Stadtmodells macht deutlich, dass die Wohnbebauung nur zu Randzeiten in geringen Umfang betroffen ist.

Für die Gewerbeflächen ist entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vorgesehen. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht vorgesehen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Um den Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und Straßenbegrenzungslinie frei zu halten, wird die Nutzung dieser Fläche eingeschränkt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind daher weder Gebäude und Gebäudeteile sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, noch Garagen und Carports zulässig.

2.3 Bauweise

Damit der Gewerbebetrieb gegliedert in Erscheinung tritt, sind Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der Gebäude darf jedoch mehr als 50 m aufweisen, so dass die abweichende Bauweise festgesetzt wird.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Gestaltung der Gebäude und Werbeanlagen

Werbeanlagen

Aus Gründen des Ortsbildes werden sowohl der Standort als auch die Größe der Werbeanlagen begrenzt.

Zur Regelung überdimensionierter Anträge ist die Beschränkung der Werbeanlagen auf eine dem Gebäude bzw. den baulichen Anlagen angemessenen Größe, die Festlegung des Anbringungsortes sowie der möglichen Beleuchtung der Werbeanlagen aus städtebaulicher Sicht notwendig.

3.2 Grundstücksgestaltung

Die vorhandenen Geländebeziehungen sind aus gestalterischen Gründen im Wesentlichen beizubehalten. Auffüllungen und Abtragungen dürfen nur eine geringe Geländeänderung verursachen. Das Landschaftsbild ist zu wahren. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen.

Entlang der „Alten Straße“ ist ein 10 m breiter Streifen als „private Grünfläche“ (als extensiv bewirtschaftete Grünfläche) festgesetzt. Um diese Ein- und Ausfahrt für die Erschließung des angrenzenden Betriebes in ihrer Lage flexibel zu lassen, kann dieser Grünstreifen auf eine Breite bis max. 8 m, variabel auf 80 m, gemessen von der westlichen Grundstücksgrenze an der „Alten Straße“ unterbrochen werden.

3.3 Dachform und Dachaufbauten

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig, da über die dort mögliche Dachbegrünung eine Form der Regenrückhaltung sowie die Schaffung von ökologisch nutzbaren Flächen möglich sind.

Als Flachdach werden Dächer von 0-10° definiert. Diese Dächer sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zumindest extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen und entsprechend der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Für die Begrünung müssen mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden.

Eine der Hauptnutzung dienende Dachterrasse bis zu einer Fläche von 50 m² ist von Pflicht zur Begrünung ausgenommen, ansonsten ist eine Dachterrassennutzung nicht zulässig.

4. Umweltbelange

4.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge des Bebauungsplans „Hugenmatt IV- Gewerbe“ mit einer Gesamtfläche von ca. 2,95 ha ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) geplant. Hiervon entfallen ca. 0,11 ha auf die geplanten Verkehrsflächen sowie 2,84 ha auf die geplanten Baugrundstücke.

Derzeit sind innerhalb des Plangebietes 1,7 ha an versiegelten oder überbauten Flächen vorhanden. Etwa 0,75 ha entfallen auf die Rasenflächen des vorhandenen Sportplatzes sowie kleinere Ruderalflächen im Seitenbereich. Weitere 0,3 ha entfallen auf eine Grünfläche mit Fettwiesenbestand und eine Hainbuchenhecke entlang der Verkehrswege im südlichen und östlichen Randbereich. Die ehemalige, ruderalisierte Gleisanlage besitzt eine Flächengröße von ca. 0,2 ha.

Beeinträchtigungen

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine komplette Neuordnung des Gebietes. Während die westlichen und nördlichen Bereiche bereits derzeit weitgehend überbaut sind oder als Verkehrsflächen genutzt werden, sind im südlichen und südwestlichen Randbereich Sportflächen sowie begleitende Grünflächen vorhanden.

Durch die Bebauung erfolgt im Wesentlichen der Verlust der Sportplatzfläche, der Ruderal- und Grünlandflächen sowie der 15 verstreut angeordneten Einzelbäume im Plangebiet.

Durch die Neuausweisung bzw. Überplanung des Vorhabenbereichs entstehen folgende Beeinträchtigungen:

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust der vorhandenen Sportplatzfläche sowie begleitender Grünland- und Ruderalflächen sowie von 15 Einzelbäumen.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Versiegelung und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der anthropogen vorbelasteten Böden auf einer Fläche von 0,68 ha.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser durch die Verringerung der Grundwasserneubildung auf den zusätzlich versiegelten Flächen von 0,68 ha.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Luft durch die Zunahme der versiegelten Flächen um ca. 0,68 ha sowie den Verlust der 15 Einzelbäume.
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Verlust der Sportplatzfläche sowie der vorhandenen Einzelbäume bei gleichzeitigem Neubau großer Gewerbehallen.

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen.
- Entfernung von Einzelbäumen und Gehölzbeständen sowie Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutperiode der Vögel.
- Sicherung der vorhandenen Hainbuchenhecke entlang der Süd- und Ostgrenze zum Erhalt der gestalterischen Abschirmung und Trennwirkung zwischen Gehweg bzw. Siedlungsflächen und den neuen Gewerbeflächen durch Festsetzung einer Pflanzbindung.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und Grundwasser während der Bauarbeiten. (z.B. Treib- und Schmierstoffe).
- Fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens.
- Versickerung von unverschmutztem Oberflächenabwasser (vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis) auf dem jeweiligen Grundstück über eine 30 cm hohe belebte und begrünte Bodenschicht oder eine geeignete Filtereinrichtung.
- Retention von Dachabwässern durch Dachbegrünung. In Bereichen ohne Dachbegrünung muss eine Regenrückhaltung mit einer Abgabe von 0,2 l/sec. vorgesehen werden.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und Stellplätzen.

Kompensation

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen erfolgen umfangreiche grünordnerische Maßnahmen. Im südlichen und östlichen Randbereich erfolgt die Festsetzung einer extensiv genutzten Wiesenfläche, die sich durch den Verzicht auf Düngung und extensive Bewirtschaftung mittelfristig zu einer mageren und artenreichen Grünlandfläche entwickeln wird. Des Weiteren erfolgen Festsetzungen von Pflanzgeboten für 44 Einzelbäume im Bereich der festgesetzten Grünfläche sowie im geplanten Parkplatzbereich. Darüber hinaus sind flach geneigte Dächer und die süd-exponierten Fassaden zu begrünen.

Zur Kompensation sind folgende Maßnahmen geplant:

- Festsetzung von Pflanzgeboten für 44 hochstämmige, standorttypische, einheimische Laubbäume.
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 70% der geplanten Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm und einer Bepflanzung von mindestens 15 einheimischen und standortgerechten Arten.
- Festsetzung einer Fassadenbegrünung für fensterlose Fassadenteile mit einer Flächengröße über 100 m².
- *Festsetzung einer 0,39 ha großen mageren Mähwiese im südlichen und östlichen Untersuchungsgebiet.*

Ergebnis

Durch die genannten Maßnahmen können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Grundwasser, Klima/Luft und Ortsbild vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden.

Die Eingriffe für das Schutzgut Boden können nicht durch schutzgutspezifische Maßnahmen (z.B. Flächenentsiegelung oder –extensivierung) kompensiert werden. Die vollständige Kompensation erfolgt über die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere erzielte Überkompensation. In der Summe verbleibt eine Überkompensation, da das Umfeld der geplanten Halle stärker durchgrünt wird als für den Ausgleich nötig. Dies schirmt den Betrieb optisch besser von der umgebenden Bebauung ab.

4.2 Artenschutz

Es sind weder Fledermäuse noch Reptilienarten im Eingriffsgebiet vorgefunden worden. Auch wurden keine Hinweise auf weitere streng geschützte Arten gefunden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) und kompensatorische Maßnahmen sind daher zu diesem Punkt nicht erforderlich.

Für Vogelarten sind gem. Vogelschutzrichtlinie keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Als artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen bauzeitliche Einschränkungen. Die Rodung der Gehölze und der Abbruch von

Gebäuden sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten bzw. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollte dies aus terminlichen Gründen nicht möglich sein, sind die Gehölze und Gebäude durch eine Fachkraft auf einen Brutvogelbesatz zu überprüfen. Rodung und Abbruch sind außerhalb der zulässigen Zeiten nur nach Freigabe der Arbeiten durch eine Fachkraft zulässig.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Verluste von Lebensräumen für die siedlungsfolgenden Vogelarten erfolgen die bereits beschriebene Pflanzung von 44 Einzelbäumen, die extensive Bewirtschaftung der südöstlichen Grünfläche sowie die Dach- und Fassadenbegrünung.

4.3 Entwässerung von Niederschlagswasser

Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen sind versiegelte Flächen zu vermeiden und geeignete Maßnahmen zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vorzusehen. Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberfläche gewählt werden, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erfolgt.

Versickerungen oder dezentrale Ableitungen von Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Grundstücken sind in der Regel wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Ob eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist, ergibt sich aus der baulichen Nutzung und wird jeweils im Rahmen der Bauanträge durch das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, beurteilt. Für die Beseitigung von Regenwasser über Kupfer-, Zink- oder Titanzinkblechdächer in ein Gewässer (auch Grundwasser), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese wird nur erteilt, wenn geeignete Vorbehandlungsanlagen erstellt werden.

4.4 Dachbegrünung

Flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0 - 10°) sind zu mindestens 70% insbesondere aus folgenden Gründen extensiv (Substratschicht von mindestens 12 cm mit Bepflanzung von mind. 15 Arten gem. Pflanzenliste 2) oder intensiv zu begrünen:

- Verbesserung des Gebäudeklimas und der Isolierung
- Verbesserung des Kleinklimas
- Erhaltung der Artenvielfalt (Trittsteinbiotop)
- positive gestalterische Wirkung

Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen auf den Dachflächen sind planbar mit der Dachfläche oder mit einem Abstand von maximal ca. 75 cm über der Dachfläche zu erstellen.

Aus gestalterischen Gründen ist mit Dachaufbauten ein Abstand zur Attika von mind. 1,5 m einzuhalten.

4.5 Fassadenbegrünung

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und um die sehr dominanten Baukörper zu gliedern wird die Begrünung der Fassade Richtung „Alte Straße“ festgesetzt. Weiterhin kann die Begrünung auch den Eingriff in das Landschaftsbild mäßigen.

Die Begrünung dient auch zur Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen.

4.6 Klima

Das Gebiet wurde hinsichtlich der Klimasituation vom Büro IMA (Immissionen, Meteorologie, Akustik) Richter & Röckle GmbH & Co.KG mit Sitz in Freiburg untersucht. (Bericht vom 22.Juni 2012):

„Die Fläche wird derzeit überwiegend als Sportplatz genutzt und ist nur gering versiegelt. Im Westen und Norden schließen Gewerbeflächen an, im Süden und Osten befindet sich Wohnbebauung. Die Hauptwindrichtungen sind West und Ost. In den Abendstunden können kurzzeitig auch Winde quer zur Tallängsrichtung auftreten.

Aufgrund der geringen Rauheit des Plangebiets herrschen derzeit gute Luftaustauschbedingungen, so dass thermische und lufthygienische Belastungen aus dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet gut verdünnt werden. Die Rasenfläche des Sportplatzes wirkt zudem thermisch ausgleichend. Davon profitieren hauptsächlich die westlich und östlich anschließenden Gebiete. Eine Bebauung des Plangebiets reduziert zum einen den Luftaustausch, zum anderen nimmt die thermische Belastung zu.

Empfehlung: Bei dem anzusiedelnden Gewerbe ist hauptsächlich darauf zu achten, dass emissionsarme Betriebe ausgewählt werden. Geruchsemitternde Betriebe sind zu vermeiden. Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren (z.B. sind wenig genutzte Kfz-Stellflächen mit Rasenbausteinen anzulegen, Dachflächen sind zu begrünen oder mit Material mit hoher Albedo zu bestücken. Albedo bedeutet Rückstreuvermögen, d.h. durch eine hohe Rückstrahlung der kurzweilig eingestrahnten Sonnenstrahlung kann eine starke Aufheizung der Flächen vermieden werden.

Bei größeren versiegelten Bereichen ist eine Verschattung durch Bäume anzustreben.“

5. Verkehr / Infrastruktur

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz erschlossen.

Die LKW-Andienung erfolgt wie bisher von der Erschließung „Alte Straße“. Über die Karl-Wenk-Straße wird der PKW Parkplatz der Mitarbeiter erschlossen, insofern wird das angrenzende Wohngebiet nicht wesentlich gestört.

5.2 **Ruhender Verkehr**

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken sicher zu stellen.

5.3 **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die nächstgelegene Bushaltestelle an der Schopfheimer Straße ist – je nach Anschluss aus dem Plangebiet zwischen 350 m und 600 m entfernt. Der nächste S-Bahnanschluss „Lörrach - Brombach - Hauingen“ ist ca. 650 m entfernt. Da durch die Gewerbegebietserweiterung eine erhöhte ÖPNV-Nachfrage entsteht, ist eine näherliegende Bushaltestelle wünschenswert.

6. **Ver- und Entsorgung**

Zusätzliche Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

6.1 **Energieversorgung**

Die Energieversorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

6.2 **Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung im Plangebiet sind gesichert.

7. **Folgeeinrichtung**

Durch den Bebauungsplan entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen.

8. **Städtebauliche Daten**

Gewerbegebiet	2,44 ha	82,9 %
Elektrizität	0,01 ha	0,1 %
Erschließung und Verkehrsgrün	0,11 ha	4,0 %
Grünfläche privat	0,39 ha	13,0 %
Plangebiet	2,95 ha	100,0 %

9. **Bodenordnung**

Es sind keine besonderen Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

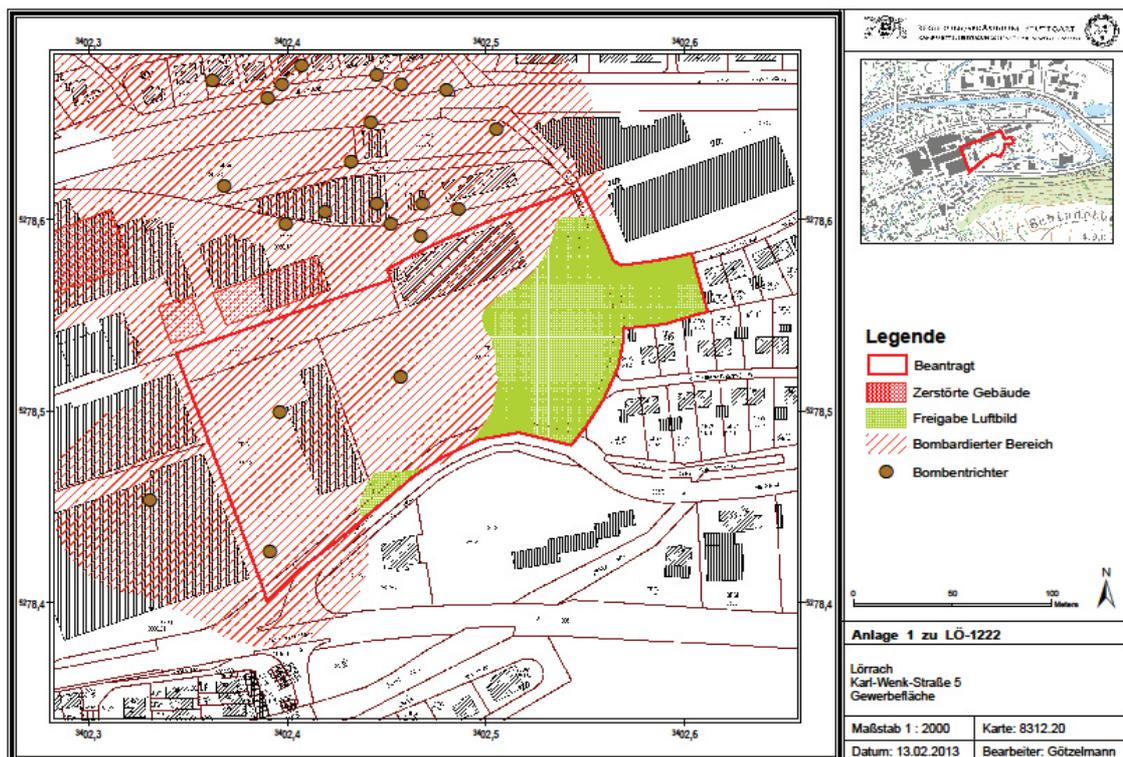
10. Kampfmittel-Verdachtsflächen

Beim Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst - wurde für das Bebauungsplangebiet eine Luftbildauswertung durchgeführt. Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und gehen nicht darüber hinaus.

Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden müssen (siehe beiliegenden Plan Nr. LÖ 1222).



11 Altlastenflächen

Der Planbereich befindet sich komplett in der schwermetallbelasteten Wiesental-
aue. Der östliche Teil (Flst. Nr. 30008/27) zudem auf dem Altstandort „AS Schöpfung
– Dieseltankstelle / Lokschuppen“. Beide Flächen sind im Bodenschutz- und Altlasten-
kataster mit dem Handlungsbedarf „B“ (= Belassen) und dem Kriterium der Ent-
sorgungsrelevanz eingetragen.

Aufgehobenes 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.

Fällt bei Baumaßnahmen Erdaushub an, ist eine Analyse gemäß „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterials“ vom 14. März 2007 notwendig.

Diese Arbeiten sind von einem Sachverständigen durchzuführen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sowie der Nachweis über das entsorgte Material sind dem Landratsamt Lörrach – Fachbereich Umwelt – unaufgefordert vorzulegen.

12 Störfallbetrieb

Bis Ende 2018 wurde ein nahegelegener Industriebetrieb als Störfallbetrieb geführt. Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Freiburg besteht die Störfall-Relevanz zwischenzeitlich nichtmehr. Die dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten beziehen sich jedoch teilweise noch auf diese älteren Stand, weshalb diese die Thematik teilweise noch anders darstellen.