

Bebauungsplan „Brombach-Ost“

Begründung

INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	2
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
3. Örtliche Bauvorschriften	22
4. Umweltbelange	23
5. Verkehr	33
6. Technische Infrastruktur	34
7. Denkmalschutz	36
8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	37
9. Flächenbilanz	41

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 6,55 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 keinem der Anlieger mehr zur Energieerzeugung genutzt wird. In einigen Bereichen ist der Kanal bereits teilweise verschlammt und ähnelt in seinem Bewuchs einem natürlichen Gewässer.

Im Osten befindet sich das Wiesevorland samt eines Stauwehrs mit Fischtreppe. 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 Schichtbetrieb.

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. In diesem Bereich ist auch der Bau eines weiteren S-Bahn-Haltepunkts geplant.

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 in Kapitel 6 „Technische Infrastruktur“ näher erläutert.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

Bestehende Bauleitpläne

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



Abb. 1: Bestehender Bebauungsplan und Umgrenzung des Plangebiets

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 Hugenmatt“ aus dem Jahr 1954. Dieser setzt Baufluchten fest, regelt aber nicht die Art der Nutzung.

Überlagerung bestehender Bauleitpläne

Da sich die städtebaulichen Absichten der Stadt gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen deutlich verändert haben, ist auch für den Fall des Wegfalls des Bebauungsplans „Brombach-Ost“ nicht sinnvoll, wenn der zuvor beschriebene Bauleitplan „Hugenmatt II“ wiederaufleben würde. Daher wird in der Satzung festgehalten, dass der Bebauungsplan „Hugenmatt II“ in den überlagerten Bereichen außer Kraft gesetzt wird. Wenn die Gemeinde die Aufhebung des überlagerten Bauleitplans in die Beschlussfassung aufnimmt, ist kein separates Aufhebungsverfahren notwendig wäre (Urteil BVwerG vom 10.8.1990; 4 C 3.90).

Vorbereitende Bauleitplanung

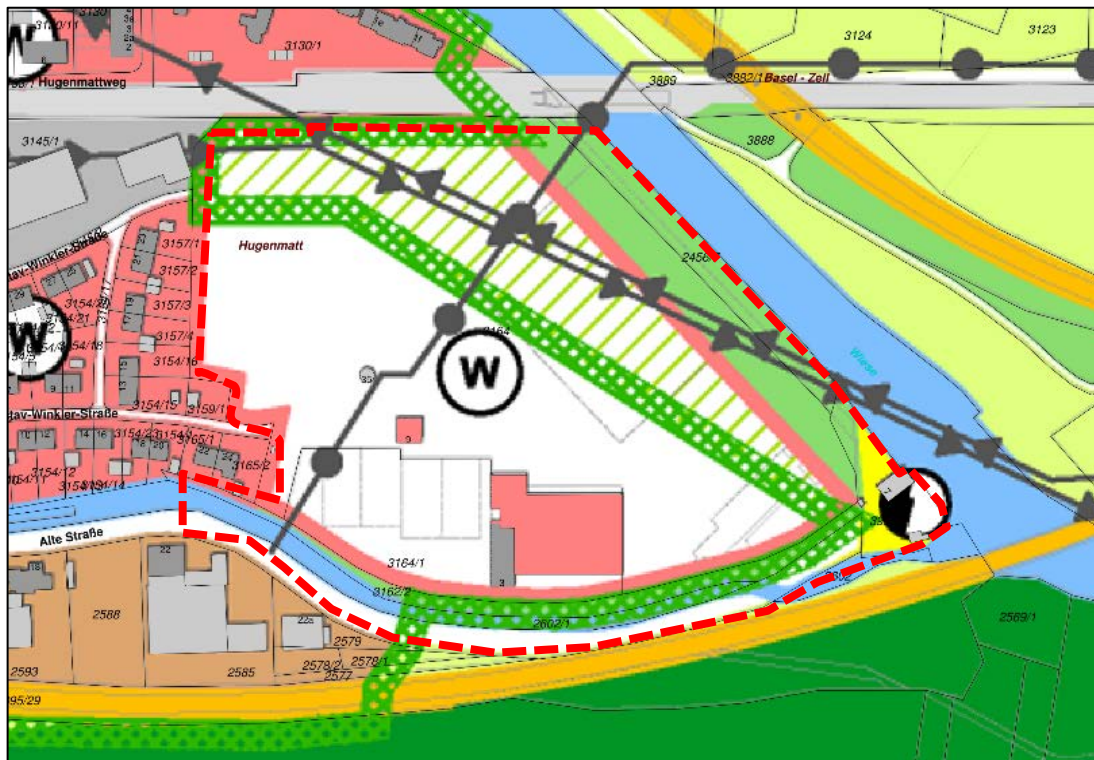


Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

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 zu ändern ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Der Einleitungsbeschluss erfolgte im Gemeinsamen Oberzentrausschuss am 22.02.2017. Die Offenlage fand in der Zeit vom 30. Dezember 2019 bis 07. Februar 2020 statt.

1.4. Erfordernis der Planung

Im Zuge der Bearbeitung der Planung des Wohngebiets „Hugenmatt 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 Zentral-klinikums 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 (bzw. zwischenzeitlich als potentielle Wohnbaufläche vorgesehene Bereiche) 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 angebunden, die eine engmaschige Erschließung für Fußgänger und Radfahrer (auch aus Richtung des S-Bahn Haltepunkts) bilden.

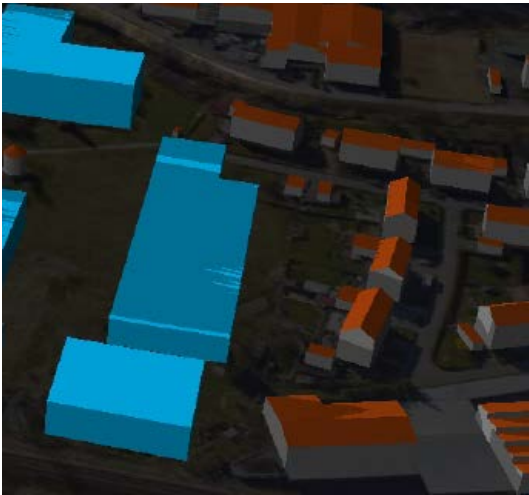
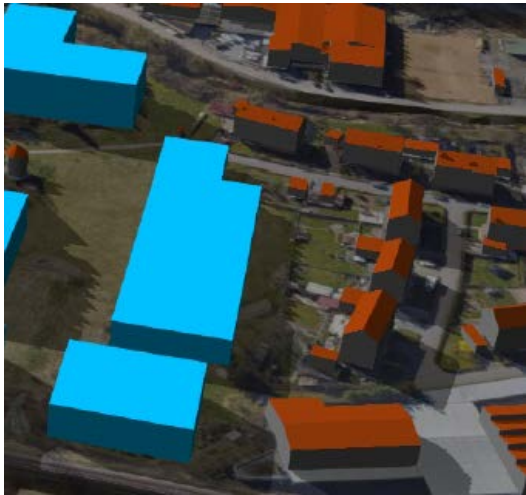
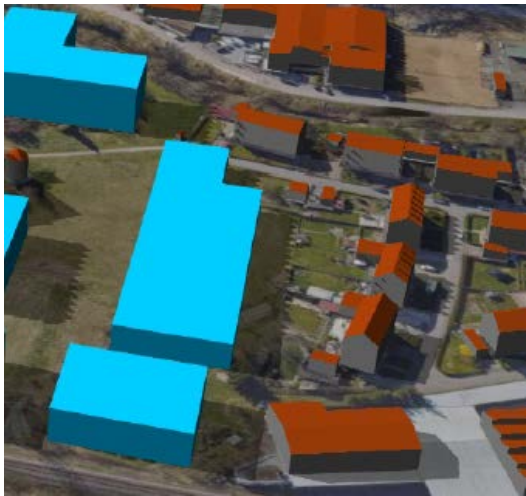
Die Anordnung der Gebäude orientiert sich an der Lage der Erschließungsstraße einerseits, nach Westen zusätzlich an einer möglichst guten Riegelwirkung zum städtebaulichen Schallschutz. Im Baufenster zwischen Planstraße und Wohnbebauung ist der Standort für das städtische Museumsdepot vorgesehen. Durch 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 eine Abstufung zum offenen Landschaftsraum zu bewirken.

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.

Es wurde auch geprüft, ob die geplante Bebauung eine Verschattung der bestehenden Wohnbebauung zur Folge hat. Hierzu wurde der städtebauliche Entwurf in das 3D-Stadtmodell eingefügt. Es wurde deutlich, dass eine Verschattung der Bestandsgebäude lediglich im Frühjahr und Herbst in den frühen Morgenstunden (bis ca. 7:00 Uhr) besteht. In den Sommermonaten ist dies bereits um 7:00 Uhr nicht mehr der Fall. Im Winter wird die Gustav-Winkler-Siedlung am Morgen durch den Hang vollständig verschattet. Siehe beigefügte Auszüge aus dem 3D-Stadtmodell:

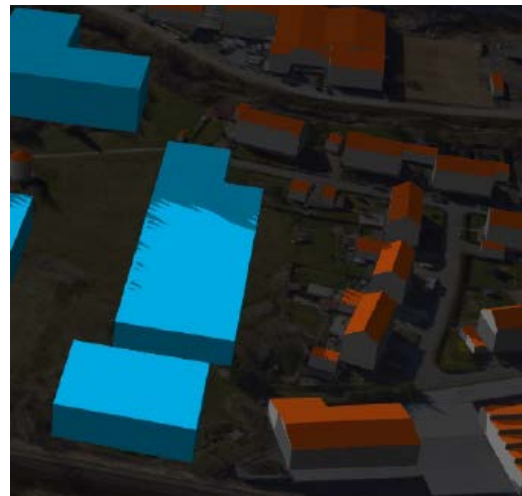
21. März	
07 Uhr 	09 Uhr 
21. Juni	
07 Uhr 	09 Uhr 

21. Oktober

07 Uhr



09 Uhr



Da es sich um die letzte entwickelbare Gewerbefläche in Lörrach handelt, ist eine hohe Dichte vorgesehen, zum Abmilderung ist eine Eingrünung des Gebietes an drei Seiten geplant:

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 als Fläche P1 in den Planteil 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

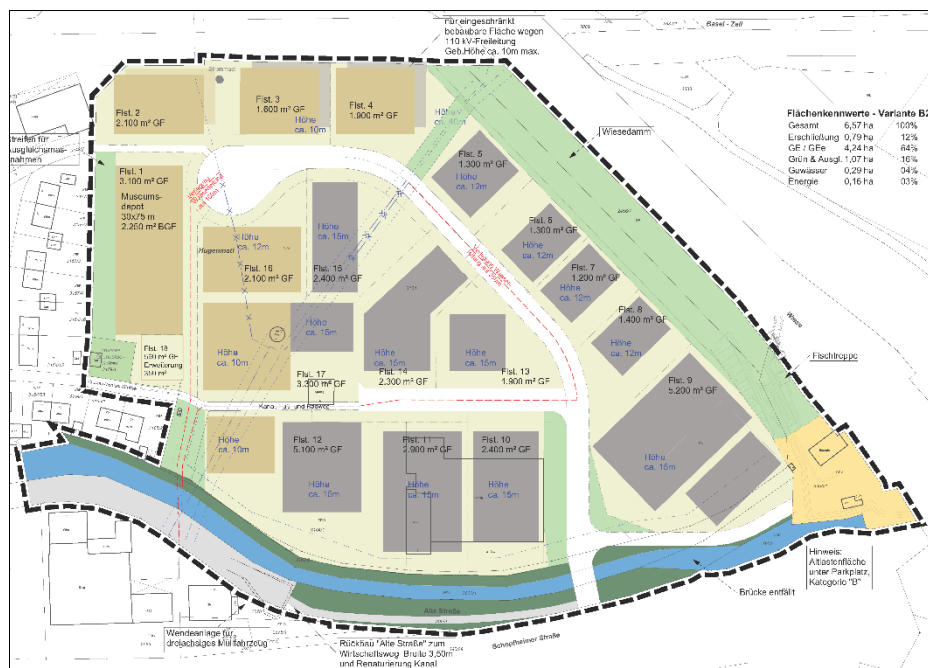


Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf; Variante B

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 einschlägigen Regelwerke 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 verfeinert (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.

Als weitere Variante wurde auf Hinweis aus der Öffentlichkeit auch die Verlagerung der Wendeanlage in den Bereich des Brunnenhäuschens geprüft. Dies hätte für das erste Wohnhaus eine größere Entfernung von der Wendeanlage zur Folge (siehe Abb. 6). Hieraus hätten sich folgende Konsequenzen ergeben:

Das Gebiet GEe1, in dem das Museumsdepot untergebracht werden soll, würde mit knapp 60 Metern sehr tief. Dieses Gebiet ist aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung mit den größten Restriktionen im Plangebiet versehen, weshalb die Vermarktung der Flächen umso schwieriger wird, je größer die Fläche wird. Gleichzeitig geht einfacher nutzbare Fläche verloren.

Die Erschließung des nördlichen Grundstücks an der Bahntrasse wird ebenfalls deutlich schwieriger. Die Strecke von westlichen Ende des Baufensters bis zur Erschließungsstraße beträgt über 80 Meter. Mit zunehmender Länge wird das Grundstück aufgrund der Höhenbeschränkungen (Freileitungen) ebenfalls schwieriger zu vermarkten.

Es ist offen, ob das Brunnenhaus samt der darin befindlichen Messeinrichtungen eine umlaufende Baustelle ohne weiteres verkraften könnte. Für die Rohrleitungen sind umfangreiche Tiefbauarbeiten erforderlich, es u.U. sind rund Abgrabungen rund um das Bauwerk erforderlich. Das Gebäude im Zentrum der Wendeanlage würde zumindest zu einem komplexeren Bauablauf führen.

Zwar würde der Abstand zum Wohngebäude deutlich größer, die damit einhergehenden Restriktionen wurden als derart umfangreich bewertet, dass von der Verlagerung abgesehen wurde.

Um die ersten beiden Wohngebäude (Gustav-Winkler-Straße 22 und 24) von Fahrverkehr zu entlasten, wurde auch ein abknicken der Wendeanlage nach Osten diskutiert. Hierbei würde jedoch einerseits die Straßenführung unübersichtlich, außerdem ginge Baufläche an den Verkehrsraum verloren. Dies hätte neben höheren

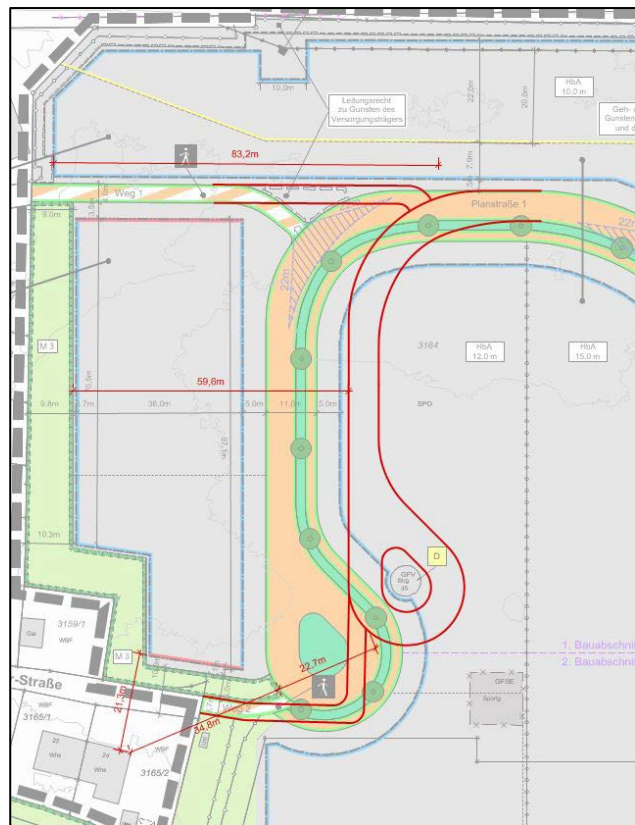


Abb. 6: Alternative Lage der Wendeanlage

Kosten für die Erschließungsanlagen Mindereinnahmen bei der Vermarktung zur Folge. Daher wird auch diese Variante verworfen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art der baulichen Nutzung

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. Vgl. hierzu auch bestehende Rechtsprechung BVerG 4 B 71/87.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art regelmäßig zulässig, sofern diese das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören
Dies umfasst:

- a. Gewerbebetriebe,
- b. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zum Schutz des örtlich ansässigen Gewerbes,
- c. Öffentliche Betriebe wie zum Beispiel ein Museumsdepot oder andere Einrichtungen der Kommune,
- d. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- e. Lagerplätze und Stellplätze, sofern diese dem Hauptbaukörper untergeordnet sind. Das bedeutet, dass ein Gebäude auf dem Grundstück deutlich wahrnehmbar eine größere Fläche einnimmt als etwaige Lagerflächen oder Stellplätze.

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.

Ausgeschlossen wurden folgende Nutzungen:

- 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. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.

- f. 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.
- g. 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.
- h. 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.

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 die vom Haupteingang her gemessen

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 des angrenzenden Wohngebiets.

Die HbA ist im Gebiet GEE1 auf maximal 10,5 Meter beschränkt, um einen angemessenen Übergang zur anschließenden Wohnbebauung sicherzustellen. Im Bereich der Planstraße 1 zugewandten Fassaden ist ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu einer HbA von 12,50 Metern zulässig. Dies soll eine bessere Akzentuierung ermöglichen. Die Belange der westlich anschließenden Wohnbebauung bleiben weiterhin gewahrt, die diese punktuellen Hochpunkte dort nicht raumwirksam werden.

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, Rheinfeldern) 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 ermöglichen, damit möglichst viele Betriebe im Gebiet untergebracht werden können. Wie bereits erläutert handelt es sich um die derzeit letzte gewerbliche Entwicklungsfläche, sodass eine hohe Ausnutzung der Grundstücke geboten ist. Die Begrenzungen der Gebäudehöhe sowie die umgebende Eingrünung tragen dazu bei, dass gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

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. Deren Ziel ist eine möglichst hohe Abschirmung des Gebiets vom westlich angrenzenden Wohngebiet. Für dieses Ziel ist insbesondere auf der Westseite (in Richtung Wohngebiet) eine geschlossene Fassade herzustellen. Zur Planstraße 1 hin sind Lücken hingegen denkbar, solange ein ausreichender Schallschutz zum Wohngebiet gewahrt werden kann.

In den übrigen Baufeldern gilt eine abweichende Bauweise: dort sind Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig. Dies dient der Unterbringung von größeren Gewerbebetrieben. Unverträgliche Gebäudelängen sind nicht zu erwarten, da das Flächenlayout solch große Hallen nicht zulässt.

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 mit maximal zwei Quadratmetern 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 untereinander ist unverbindlich.

2.7. Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Das Leitungsrecht im Norden wird zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträgers der dort verlaufenden Erdgasleitung festgesetzt.

Um den Anschluss vom Weg1 zur Planstraße1 zu vereinfachen wird im Bereich der Einmündung ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Entlang des Wiesedamms sind zwei Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Lörrach und des RP Freiburg festgesetzt. Diese drei Meter breiten Streifen werden im Notfall zur Dammsicherung benötigt und sind entsprechend freizuhalten. Eine Nutzung z.B. als Umfahrt oder Freifläche ist zulässig.

2.8. Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. gepuffert einzuleiten. Eine Versickerung muss über 30 cm des belebten und begrünten 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. In diesen Fällen wird ein Retentionsvolumen von 2m³ pro 100 m² angeschlossener Versiegelungsfläche mit einer maximalen Einleitmenge von 0,50 l/s pro 1000 m² Grundstücksfläche festgeschrieben. Ein Mindestabfluss von 0,50 l/s pro Grundstück wird festgesetzt.

Die Erläuterung zu den festgesetzten Werten ist im Kapitel „Infrastruktur“ dargelegt.

2.9. 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 Kapitel 4 der Begründung sowie den Umweltbericht mit Grünordnungsplan und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, welche ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Im Plangebiet wird für Fassaden mit einer Fläche von mehr als 200 m² sowie einem Anteil von weniger als 10% Öffnungen eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Bei den Öffnungen sind Fenster, Tore, Lüftungsöffnungen usw. mitzurechnen. Für eine Begrünung müssen ausreichend große, geschlossene Fassadenbereiche zur Verfügung stehen, weshalb der Grenzwert von 10% angesetzt wurde. So können auch flache, aber durchgängige Fensterbänder berücksichtigt werden, die sich für eine solche Begrünung nicht eignen.

Der Wert von 200 m² resultiert aus einem Kompromiss zwischen den Belangen des Kleinklimas sowie einem Eingriff in das freie Wirtschaften der Betriebe: Im Gebiet ist eine zumindest extensive Begrünung der Dächer vorgesehen. Eine Festsetzung von Fassadenbegrünung ab 200 m² bezieht bei einer typischen Gebäudehöhe von 10 Metern beispielsweise Fassaden mit einer Länge ab 20 Metern ein. Bei einem niedrigeren Grenzwert würden auch Fassaden von sehr kleinen Betrieben betroffen sein. Bei diesen Betrieben soll aus Gründen der Wirtschaftsförderung aber eine doppelte Belastung durch Dach- **und** Fassadenbegrünung vermieden werden.

2.10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Grundsätzlich ist bei jedem Vorhaben im Plangebiet im Baugenehmigungsverfahren durch ein Schallgutachten eines Sachverständigen der Nachweis zu er-

bringen, dass die in der Nachbarschaft bestehenden Wohnnutzungen nicht wesentlich gestört werden. Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten wurden im beigefügten Schallgutachten des Büros Dr. Dröscher dargelegt.

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 Schall-Immissionen 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, sodass das Gebiet für Gewerbetreibenden eine attraktive Adresse bildet.

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 beigelegt ist. Weiterhin wird auch auf den Artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen, die ebenfalls dem Bebauungsplan beigelegt ist. Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen werden durch Festsetzung im zeichnerischen sowie textlichen Teil ebenfalls übernommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 6,55 ha des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hugenmatt II“ überplant. Abzüglich der Gewässerflächen mit 0,28 ha, Grünflächen mit 1,52 ha, öffentlichen Verkehrsflächen mit 0,68 und der Fläche für Energiegewinnung mit 0,17 ha ergibt sich eine Nettobaufläche für das Gewerbegebiet von etwa 4,07 ha.

Abzüglich der bereits zulässigen Flächenversiegelung von 2,57 ha im rechtskräftigen Plangebiet ergibt sich durch die Neuplanung eine zusätzliche Flächenversiegelung von 1,76 ha. Für den Bereich der Bebauungsplanung wurden als **Konfliktschwerpunkte** festgestellt:

- Verluste von Beständen des FFH – Lebensraums „Magere Flachlandmähwiesen“ mit einem Flächenumfang von ca. 4.170 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. 1,76 ha mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der bereits beeinträchtigten Bodenfunktionen.
- Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen von ca. 1,76 ha.
- Beeinträchtigung des Schutzguts Oberflächengewässer durch den Bau der

neuen Zufahrt.

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft durch die Überbauung und Versiegelung von ca. 1,76 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 **Pflanzerhaltungsfläche 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. 2,18 ha mit einer min. 12 cm starken Substratschicht sowie Einsaat mit einer standortgerechten, gebietsheimischen 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 überbaubaren 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 zu beschränken (die genaue Dauer ist durch die ökol. Baubegleitung zu regeln), 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,

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 Querung über den Gewerbekanal sowie ggf. bei baulichen Maßnahmen im südlichen Plangebiet zu berücksichtigen. Der genaue Zeitraum ist durch die ökol. Baubegleitung zu bestimmen.

- Da die Baumaßnahmen im 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 Querung 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 Magerrasens 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).
- Ausweisung einer **Maßnahmenfläche M2** zur Aufwertung und Entwicklung einer gewässerbegleitenden Gehölzgalerie im südlichen Plangebiet. Die bestehenden Gehölze sollen erhalten und durch die Pflanzung von Erlen, Weiden, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Holunder und Hainbuche ergänzt werden. Durch die Beschattung und Konkurrenzsituation sollen Knöterich, Brombeeren und 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.
- Festsetzung von etwa 0,21 ha Verkehrsgrünfläche.
- Festsetzung von 0,13 ha sonstigen Öffentlichen Grünflächen.
- Festsetzung von 19 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. 2,18 ha mit einer min. 12 cm starken Substratschicht sowie Einsaat mit einer standortgerechten Gras-Kräutermischung gemäß Anhang 1 der Umweltprüfung.

- Fassaden mit einer Flächengröße über 200 m² sind durch Fassadenbegrünungen zu gliedern, sofern sie einen Anteil von weniger als 10% an Öffnungen aufweisen.
- 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 einer Grundfläche von 1,0 ha magere Flachlandmähwiesen entwickelt. Die Gesamtfläche ist mit einer Fläche von 2,02 ha, größer als benötigt, so dass etwa 1,02 ha für weitere Eingriffe als Kompensationsmaßnahmen verwendet werden können.

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. Weiterhin wird auf die Bestimmungen der Schutzgebiets- und Ausgleichverordnung (SchALVO) verwiesen.

Die Flächen sollen über eine Mahdgutübertragung sowie entsprechend Vorgaben im Hinblick auf die Bewirtschaftung der Flächen 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 drei etwa fünf Meter 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 einer neuen Querung 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 (Maßnahmenfläche M2).

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 erweitert werden soll.

Die Entwicklung und Pflege der **Kompensationsfläche K2** „Erweiterung und Förderung bestehender Trockenrasen“ soll durch eine zweimalige Mahd Mitte Juni und Mitte September erfolgen.

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.

Im Bereich der Maßnahmenfläche M3 wurde eine Schlingnatter gefunden. Zur Sicherung der Art wurde eine Anbindung der Fläche M3 an den Lebensraum der Bahntrasse vorgesehen und per öffentlich-rechtlichem Vertrag gesichert. Dieser

sichert die Schutzmaßnahmen auf der Fläche ab. Ein Verkauf der Fläche oder eine bauliche Nutzung ist daher nicht möglich, solange die Vereinbarung besteht.

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

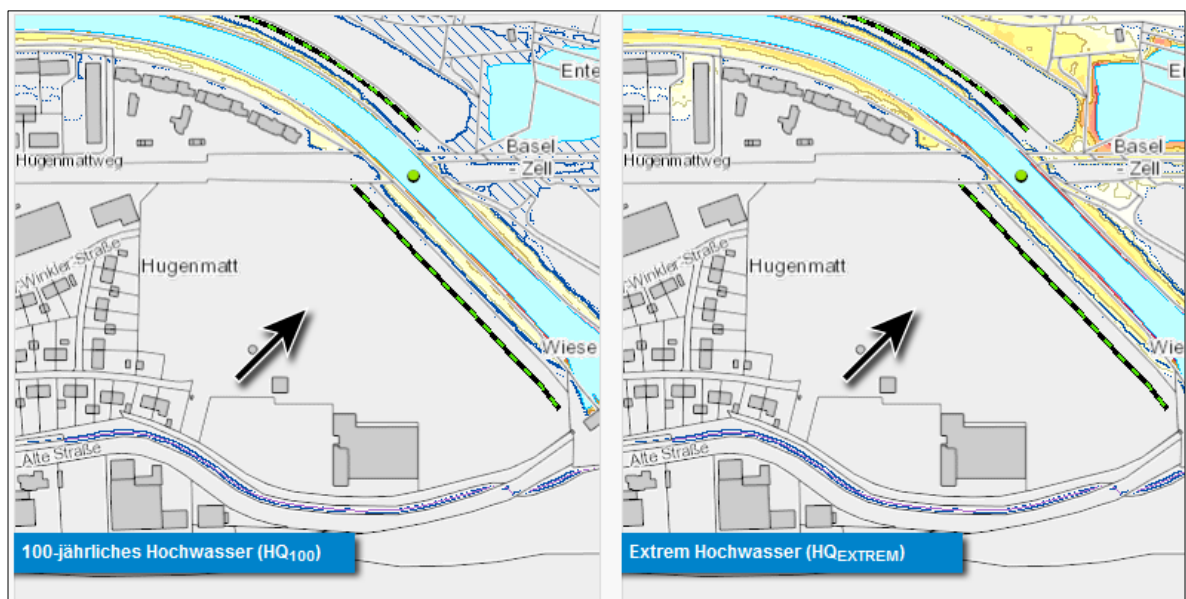


Abb. 7: Hochwasser-Gefahrenkarten. Quelle: Kartendienst der LUBW

Das Plangebiet ist sowohl bei einem hundertjährigen Hochwasser-Ereignis wie auch bei einem extremen Hochwasser-Ereignis geschützt. Die beiden Karten in

Abb. 7 bestätigen dies; hier sind ein hundertjähriges sowie ein extremes Hochwasser-Ereignis dargestellt. Beide Ereignisse wirken sich nicht auf das Plangebiet aus.

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) wird der Abstand unterschritten.

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.

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 BNatSchG 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).

4.3. Starkregen-Ereignisse

Im Falle von Starkregen-Ereignissen wird das Gebiet nicht übermäßig gefährdet. In den tieferliegenden Bereichen sammelt sich das Regenwasser, es kommt jedoch nicht zum Auftreten von weiteren externen Zuflüssen.

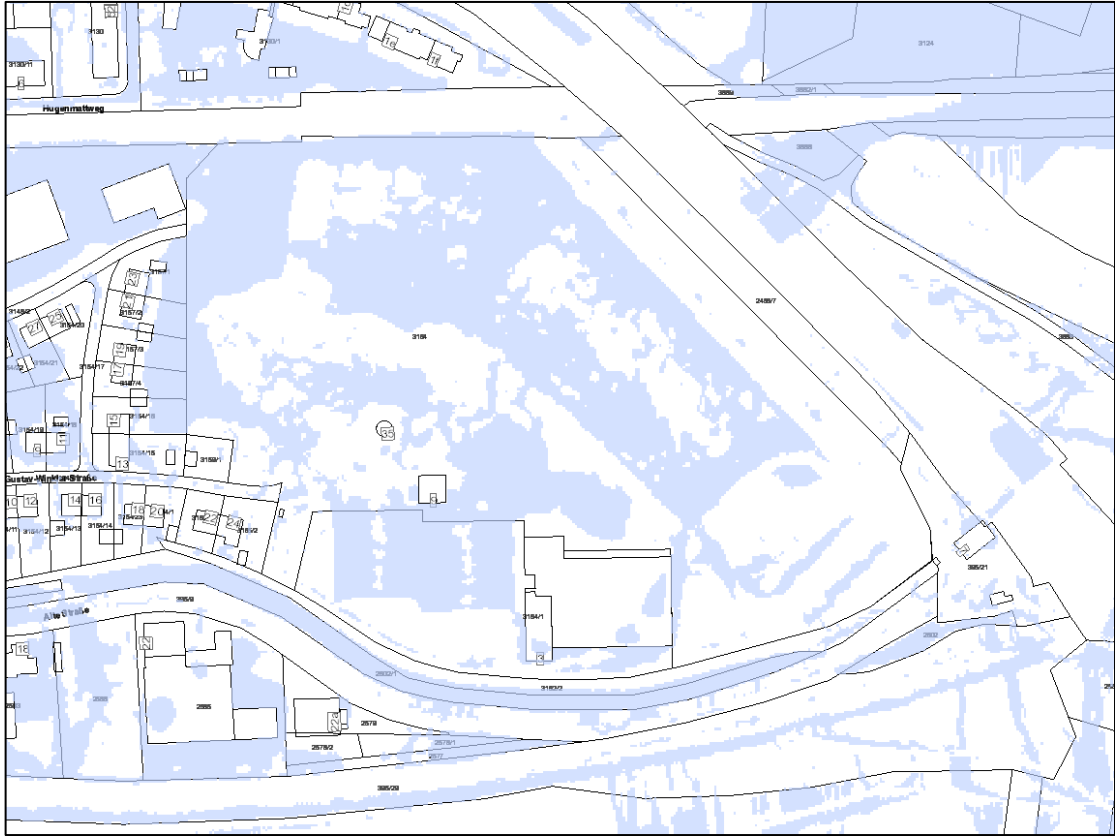


Abb. 8: Überflutungsausdehnung bei einem extremen Ereignis.

Quelle: Geoportal des LRA Lörrach

Im Falle von Starkregen-Ereignissen ist jedoch die Kanalisation in der Regel nicht in der Lage, die Regenmengen direkt abzuführen, weshalb es zu lokalen Einstauungen an Straßen, Tiefgaragen usw. kommen kann.

Dem Eindringen von Wasser kann mit entsprechend abgedichteten Fenstern und anderen Maßnahmen vorgebeugt werden. Weitere Hinweise können der Broschüre „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der LUBW entnommen werden.

Link: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen>.

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 Schwerverkehr (40 to) 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.

Die Alte Straße wird nur noch zur Anbindung des Fuß- Radverkehrs genutzt und kann daher teilweise rückgebaut werden.

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 bereits vorsorglich 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. Die Regelungen der LBO sind entsprechend anzuwenden.

Die bestehende Karthalle kann direkt von der Planstraße 1 angefahren werden. Stellplätze können im direkten Umfeld der Halle angelegt werden.

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.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert und schließt an das bestehende Kanalnetz in der Gustav-Winkler-Straße / Karl-Wenk-Straße an. Das Regenwasser wird am Ende der Karl-Wenk-Straße ortsnahe über die bestehende Einleitungsstelle (42127114) der Vorflut (Wiese) zugeführt. Die Einleitungsstelle befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen. Zur Behandlung des im Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers wird eine Schmutzfangzelle am Rand des Gewerbegebietes erstellt (Weg 1 / Anschluss an Gustav-Winkler-Straße). Die Schmutzfangzelle ermöglicht es, Abflüsse mit dem ersten Schmutzstoß aufzunehmen und nachfolgende Abflüsse ohne weitere Behandlung in Richtung Regenwasserkanal/Fließgewässer abzuleiten. Die Entleerung der Schmutzfangzelle erfolgt mittels Pumpe in den Schmutzwasserkanal. Das spezifische Volumen wird mit $5 \text{ m}^3/\text{ha}$ angesetzt, wobei das Mindestvolumen 5 m^3 beträgt. Schmutzfangzellen können für kleine, stark verschmutzte Flächen ($A_u \leq 2 \text{ ha}$) vorgesehen werden. Bei Trockenwetter haben Schmutzfangzellen außerdem den Vorteil, dass sie bei Unfällen austretende Flüssigkeiten zurückhalten, welche sonst über den Regenwasserkanal in die Vorflut abfließen würden. Durch die baulichen Festsetzungen zur Dachbegrünung (extensiv - Mindeststärke 12 cm, Flächenanteil mindestens 70%) sowie der gewählten GRZ (0,80) sind mittlere Abflussbeiwerte von $\leq 0,50$ zu erwarten, so dass der übliche Anwendungsbereich für Flächen $A_u \leq 2 \text{ ha}$ auch im Gewerbegebiet "Brombach Ost" gegeben ist. Eine darüber hinausgehende Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers ist ggfs. nur gesamthaft für das Einzugsgebiet T25 im Zuge der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) zu betrachten. Der GEP befindet sich derzeit in Überarbeitung gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt; eine Teilgenehmigung / wasserrechtliche Erlaubnis / Interimslösung für das Gewerbegebiet "Brombach Ost" wird angestrebt.

Weiterhin ist eine anteilige Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. gepuffert einzuleiten. Versickerung muss über 30 cm des belebten und begrünten 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. In diesen Fällen wird ein Retentionsvolumen von 2 m³ pro 100 m² angeschlossener Versiegelungsfläche mit einer maximalen Einleitmenge (Drosselabfluss) von 0,50 l/s pro 1000 m² Grundstücksfläche festgeschrieben. Ein Mindestabfluss von 0,50 l/s pro Grundstück wird festgesetzt. Bei der angesetzten gewerblichen Nutzfläche von ca. 4,15 ha fällt somit ein maximaler Abfluss von knapp 21 l/s aus den privaten Grundstücken an. Diese Festsetzung lässt den Vorhabenträgern Wahlmöglichkeiten, wie die maximal zulässige Einleitmenge / Drosselabfluss eingehalten werden kann (Zisterne, Gründach mit Retention, Rigolen, Mulden, etc.).

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. Bei der Beseitigung von Regenwasser über Kupfer-, Zink- oder Titanzinkblechdächer in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese kann nur erteilt werden, wenn geeignete Vorbehandlungsanlagen erstellt werden.

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 (HbA) zulässig. Die zu beachtenden Regelungen sind im Zuge des Bauantrags-Verfahrens mit dem Leitungsbetreiber ED-Netze, Rheinfeldern zu besprechen.

Das Gebiet kann mit Breitband-Internet versorgt werden. Eine Versorgung mit Erdgas ist ebenso vorgesehen.

Im Gebiet befindet sich im Gebäude des ehemaligen Pumphauses eine Grundwasser-Messstelle (Betreiber ist das Landratsamt Lörrach). Die Messstelle wird dauerhaft erhalten. Das Gebäude liegt unmittelbar angrenzend an die Wendeanlage (Planstraße 1), sodass das Gebäude dauerhaft erreichbar ist.

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 Planstraße 1.

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

Die frühzeitige Beteiligung wurde nach Bekanntmachung am 10. Mai 2019 in der Zeit vom 20. Mai bis 21. Juni 2019 durchgeführt. Von der Öffentlichkeit wurden drei Stellungnahmen abgegeben.

Ein Bürger beschäftigte sich intensiv mit den Möglichkeiten der Radverkehrsplanung und dem Einfluss des Gebietes auf eine mögliche Wegeführung. Nach Rücksprache mit der zuständigen Stelle beim Landratsamt kann der Stellungnahme nicht gefolgt werden, da eine Planung von Radwegen auf komplett neuen Trassen kurz- und mittelfristig nicht umsetzbar erscheint.

Seitens des Wasserkraftwerks wurde darauf hingewiesen, dass mit dem Bau der Fischtreppe auch ein Wirtschaftsweg zum zugehörigen Pumphaus nötig sei. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

Die Fraktion der Grünen regte die Aufnahme von Fassadenbegrünungen an. Dieser Vorschlag wurde geprüft und für fensterlose Fassaden ab 200 m² aufgenommen.

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

Von den Trägern öffentlicher Belange und den sonstigen Behörden wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Im Folgenden werden die Wesentlichen Stellungnahmen mit den Abwägungsvorschlägen kurz dargestellt:

- Das Landratsamt Lörrach (LRA) weist auf das Fehlen eines Gesamtentwässerungsplans (GEP) hin. Weiterhin eine Reduktion der maximalen Einleitmenge Regenwasser vorgeschlagen.

Stellungnahme: Der GEP wird derzeit überarbeitet. Bis zur Genehmigung des GEP wird eine Zwischenlösung mit dem LRA abgestimmt. Die angeregte Reduktion der maximalen Einleitmenge erfolgt nicht, da bisher vorgesehene Regelung den Vorhabenträgern eine größere Freiheit bei der Wahl der Maßnahmen lässt. Auch die Hydraulik des Abwassernetzes wurde auf Grundlage dieser Werte berechnet.

- Das LRA schlägt eine differenzierte Festsetzung der maximalen Einleitmengen an Regenwasser vor: „Die Rückhaltung hat durch 2 m³ Retentionsvolumen pro

100 m² angeschlossener Versiegelungsfläche mit einer maximalen Einleitmenge von 0,5 l/s zu erfolgen“.

Stellungnahme: Die Anregung wird grundsätzlich übernommen, lediglich die Beschränkung auf das Retentionsvolumen entfällt, da den Bauherren freigestellt werden soll, auf welche Art die Retention erfolgen soll.

- Der Vorschlag zum Bau eines Durchlasses mit einer Länge von rd. 15m für den Bau der Erschließungsstraße entspräche nicht den gewässerökologischen Vorgaben.

Stellungnahme: Im Rahmen einer Besprechung im LRA wurde der Sachverhalt erläutert. Die ökologische Gesamtsituation gegenüber dem heutigen Zustand wird deutlich verbessert. Der Bau einer Brücke anstelle des Durchlasses würde hingegen massive Eingriffe in die Uferzone bedeuten. Daher kamen alle Beteiligten überein, dass die vorgeschlagene Planung mit einem großzügigen Durchlass (3,20m Breite) die insgesamt beste Lösung darstellt.

- Das LRA wendet zum Umgang mit Immissionen ein, dass nur Gewerbebetriebe zulässig seien, die das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören. Das LRA bezieht sich hierbei auf die Zulässigkeit von Betrieben i.S. des Mischgebiets.

Stellungnahme: Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets stellt im vorliegenden Fall eine geeignete Möglichkeit bereit. Zwar dürfen in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zunächst grundsätzlich nur gewerbliche Nutzungen realisiert werden, die typischerweise in einem Mischgebiet zulässig wären. Diese typisierende Betrachtungsweise kann jedoch durch eine Einzelfallbetrachtung (konkreter schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zur Erfüllung der Anforderungen gemäß TA Lärm) stets überwunden werden. Unabhängig von der Ausweisung als „eingeschränktes“ oder „uneingeschränktes“ Gewerbegebiet ist im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht jede gewerbliche Nutzung zulässig, die die Anforderungen der TA Lärm erfüllt.

Der bezeichnete Störgrad bezieht sich neben den schalltechnischen Anforderungen auch auf die übrigen Emissionen (z.B. Erschütterungen, Staub, Gerüche).

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

Die formelle Beteiligung wurde nach Bekanntmachung am 21. Dezember 2019 in der Zeit vom 30. Dezember 2019 bis 07. Februar 2020 durchgeführt. Von der Öffentlichkeit wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben:

- Die Wohnbebauung würde vom Gewerbegebiet „eingekreist“ werden. Das Bauvolumen des geplanten Museumsdepot im Westen des Gebiets sei für die anschließende Wohnbebauung unzumutbar.

Stellungnahme: Die Wohnsiedlung entstand ursprünglich zur Unterbringung von Angestellten der angrenzenden Betriebe. Die Situation entspricht daher einer historisch gewachsenen Gemengelage. Der Bebauungsplan geht umfänglich auf den Schutzanspruch der bestehenden Wohnnutzung ein.

Das Museumsdepot wird sich aller Voraussicht nach lärm mindernd für die angrenzenden Wohngebäude auswirken, da das Gebäude diese vom übrigen Gebiet sowie der B317 abschirmt. Die B317 sorgt heute für eine deutlich wahrnehmbare Verlärmung des gesamten Gebiets.

Die Kubatur des Museums nimmt in der Tat Aussicht, wurde aber daher auch in einem größeren Abstand von den Wohngebäuden platziert: Das Depot liegt 25,5 Meter von der nächsten Wohnbebauung entfernt. Der dazwischen vorgesehene Grünstreifen soll – ebenso wie die vorgeschriebene Fassadenbegrünung die Fassade gliedern und kleinteiliger wirken lassen.

- Das Plangebiet solle wieder zum Wasserschutzgebiet - und zusätzlich als kleine Parkanlage genutzt und mit Bäumen, Büschen, Sträuchern bepflanzt werden.

Stellungnahme: Der Brunnen (Inbetriebnahme 1930) ist bereits seit mehreren Jahren vom Netz getrennt und verfügt über keine Anlagentechnik mehr. Der ehemalige Brunnen wird lediglich noch als Grundwasser-Messstelle genutzt. Nach Rücksprache mit dem LRA bestand in diesem Bereich noch nie ein Wasserschutzgebiet.

- Der Betreiber der Kartbahn stellt Fragen zur künftigen Zufahrt zur Karthalle sowie zum Ersatz der entfallenden Parkplätze.

Stellungnahme: Zur Zufahrt der Kartbahn besteht im Nordosten des Grundstücks die Möglichkeit zur Einfahrt auf das Grundstück.

Die Parkplätze können auf die Fläche nördlich der Halle verlegt werden; dort wurde ein entsprechender Abstand zum Ersten Bauabschnitt vorgesehen.

- Es wurde erneut eine Stellungnahme zum Bau eines Radschnellwegs vom Klinikum durch das Plangebiet weiter Richtung Innenstadt abgegeben. Die vorgeschlagene Führung sei mit weniger Kreuzungspunkten behaftet als die von Stadt und Landratsamt vorgesehene Route.

Stellungnahme: Der Vorschlag wurde geprüft; der Anregung konnte jedoch aus mehreren Gründen nicht gefolgt werden:

Die vorgeschlagene Route wäre weder geradliniger noch kreuzungsärmer als die Planung der Stadt. Der bisher geplante Weg entlang der Schopfheimer Straße entspricht bei einer machbaren Verbreiterung dem Standard „Radschnellverbindung reduziert“ und kann somit die Anforderungen an eine Radschnellverbindung erfüllen. Für einen entsprechenden Ausbau der vorgeschlagenen Route müssten im Gewerbegebiet umfangreiche Flächen einer Vermarktung entzogen werden.

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

Im Rahmen der Offenlage wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange mehrere Stellungnahmen abgegeben. Ein Großteil der Stellungnahmen war lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Weitere Stellungnahmen wurden wie folgt abgewogen:

- Im Westen des Plangebiets sei die Schlingnatter gefunden worden. Um den Bestand der Art dauerhaft zu sichern wird vorgeschlagen, die Grünfläche M3 bis an das Bahngleis zu verlängern.

Stellungnahme: Im Rahmen der ohnehin nötigen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung der externen Ausgleichsflächen wird ein 9m breiter Korridor mit aufgenommen, der eine Anbindung der Maßnahmenfläche M3 an die Bahntrasse sicherstellt. So kann der Bewegungsraum für die Schlingnatter deutlich ausgeweitet werden.

- Das Sachgebiet Immissionsschutz empfiehlt festzulegen, dass die in der Nachbarschaft bestehende Wohnbebauung in Abhängigkeit der bestehenden Gebietsausweisungen „nicht gestört“ oder „nicht wesentlich gestört“ werden dürfe. Den Immissionsgutachten seien die bestehenden Gebietsausweisungen ohne Berücksichtigung von Gemengelagen zugrunde zu legen.

Stellungnahme: In nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren gewerblicher Nutzungen im Plangebiet ergibt sich die Schutzwürdigkeit von umliegenden Nutzungen gemäß Nr. 6.6. TA Lärm aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Im Schallgutachten zum Bebauungsplan wurde die Schutzwürdigkeit umliegender Wohnnutzungen im unbeplanten Innenbereich „wie in einem allgemeinen Wohngebiet“ bewertet. Dies kann auch in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren als Anhaltspunkt dienen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans können jedoch keine Festsetzungen für Bauflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets getroffen werden. In nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren gelten die Anforderungen der TA Lärm. Eine Gemengelage kann im Baugenehmigungsverfahren lediglich dann zugrunde gelegt werden, wenn die Kriterien gemäß 6.7 TA Lärm erfüllt sind.

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	6,56 ha	100 %
davon		
Eingeschränktes		
Gewerbegebiet:	3,90 ha	59 %
Flächen für Energie:	0,17 ha	3 %
Verkehrsflächen:	0,68 ha	10 %
Grünflächen:	1,52 ha	23 %
Wasserflächen:	0,28 ha	4 %