

| | | |
|-----|---|----|
| A | STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 2 |
| A.1 | Landratsamt Lörrach – Umweltschutzamt | 2 |
| A.2 | Landesdenkmalamt Baden-Württemberg | 4 |
| A.3 | Regionalverband Hochrhein-Bodensee | 5 |
| A.4 | Kabel BW GmbH & Co. KG | 5 |
| A.5 | Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein Bereich Waldshut-Tiengen | 6 |
| B | KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 8 |
| B.1 | Regierungspräsidium Freiburg – Höhere Raumordnungsbehörde..... | 8 |
| B.2 | badenova AG & Co. KG | 8 |
| B.3 | EnBW Regional AG | 8 |
| B.4 | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Freiburg | 8 |
| C | PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN | 8 |
| C.1 | Bürgerinformation..... | 8 |
| C.2 | Bürger 1 | 9 |
| C.3 | Bürger 2 | 10 |
| C.4 | Bürger 3 | 10 |
| C.5 | Bürger 4 | 12 |

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|--|
| A.1 | Landratsamt Lörrach – Umweltschutzamt (Schreiben vom 18.09.2003) | |
| A.1.1 | <p>Naturschutz</p> <p>Der Erarbeitung des GOP erfolgte sach- und fachgerecht. Die dort erarbeiteten Ausgleichsmaßnahmen wurden ausreichend im BP festgesetzt. Allerdings sollte in der Satzung noch aufgeführt werden, dass der GOP Bestandteil der Satzung ist. § 1a BauGB wird ausreichend Rechnung getragen. Das Plangebiet liegt teilweise im LSG Tüllinger Berg. Der BP widerspricht dem Schutzzweck der LSG-Verordnung vom 20.12.1979 nicht, so dass eine Befreiung nicht erforderlich ist. Der BP ist deshalb mit dem Landschaftsschutzgebiet vereinbar.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Umweltbericht mit GOP wurde im Rahmen der Wiederaufnahme des Verfahrens aktualisiert und angepasst. In den Bebauungsplan wurden daraufhin entsprechende grünordnerische Festsetzungen integriert.</p> |
| A.1.2 | <p>Abwasserbeseitigung / Versorgung</p> <p>Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss getrennt abgeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung und für Drainagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO).</p> <p>Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 oder 20 BauGB).</p> <p>Niederschlagswasser von Neubaugebieten ist nach Möglichkeit dezentral zu beseitigen, d.h. zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies schadlos möglich ist (§ 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg i.V. mit der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).</p> <p>Wir weisen diesbezüglich auf die Broschüre zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Landkreises Lörrach hin.</p> <p>Drainagen sind aus Gründen des Was-</p> | <p>Die Anregungen werden berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Entwässerung des Plangebiets hat im Trennsystem zu erfolgen. ▪ Das anfallende Niederschlagswasser wird kontrolliert in den Stammbachgraben eingeleitet werden. Alternativ ist auch eine Rückhaltung in Zisternen / Mulden mit gedrosselter Einleitung in den Regenwasserkanal möglich. Eine breitflächige Versickerung ist aufgrund des Versiegelungsgrades und der wenigen Freiflächen leider nicht machbar. ▪ Unbeschichtete Dacheindeckungen sind nicht zulässig, um Verunreinigungen des Grundwassers auszuschließen. ▪ Die Dachflächen sind auf 50% der Gesamtdachflächen extensiv zu begrünen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|--|---|
| | <p>serhaushaltes zu vermeiden (§ 1 a (2) WHG und § 3 a (2) WG Baden-Württemberg).</p> <p>Dachflächen von Flachdächern sind extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).</p> | |
| A.1.3 | <p>Gewässer</p> <p>Entlang des Stammbachgrabens ist ein mind. 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung und auch von Nebenanlagen freizuhalten.</p> | Dies wird berücksichtigt. |
| | <p>Der Abwägung unterliegende Fachbe- lange</p> | |
| A.1.4 | <p>Abwasserbeseitigung / Wasserversorgung</p> <p>In Pkt. 8 der örtlichen Bauvorschriften wird aufgeführt, dass anfallendes Dachwasser in Regenwasserzisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden soll. Falls diesbezüglich eine verbindliche Festsetzung erfolgen soll, ist folgende Formulierung in den Bebauungsvorschriften aufzunehmen:</p> <p>Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsenteleertes spezifisches Volumen von mind. 2 m²/100 qm Dachfläche aufweisen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO).</p> | s. hierzu Ziffer A.1.2. |
| A.1.5 | <p>Bodenschutz</p> | |
| A.1.5.1 | <p><u>Flächennutzungsplan</u></p> <p>Die Bestandaufnahme und die Beurteilung der durch die Planung betroffenen Böden erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 31 (1995) und ist ausreichend.</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist für das Schutzgut Boden ausreichend. Eine Ausgleichsmaßnahme wurde festgelegt.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 Lörrach-Weil am Rhein ist das geplante Baugebiet bereits als Wohnbaufläche berücksichtigt. Es bedarf somit keiner FNP-Änderung mehr und der BPL kann aus dem FNP entwickelt werden kann.</p> |
| A.1.5.2 | <p><u>Bebauungsplan</u></p> <p>Der Massenausgleich des Aushubes im Planungsgebiet ist über die Festlegung der Gründungshöhen und Höhen der Er-</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Vorhabenplanung ist eine geringfügige Erhöhung des Geländes bereits vorgesehen, um die</p> |

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--|---|--|
| | <p>schließungsstraßen zu steuern. Die Abfuhr von Aushub aus dem Planungsgebiet ist zu minimieren.</p> <p>Wege und Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Dies ist im Textlichen Teil festzuschreiben.</p> | <p>Bebauung vor Hochwasserereignissen zu schützen. Eine weitere Festsetzung zum Umgang mit dem Bodenmaterial ist nicht vorgesehen und wird nicht für erforderliche gehalten.</p> <p>Dies wird berücksichtigt, indem eine entsprechende Festsetzung aufgenommen wird.</p> |
| Anregungen und Bedenken | | |
| A.1.6 | <p>Zur Hochwassersituation des Stammachgrabens haben wir leider keine Kenntnisse, es wird daher empfohlen, eine entsprechende Untersuchung durchführen zu lassen. Evtl. wird im Rahmen des Objektschutzes entlang des geplanten Gebäudes ein Erdwall erforderlich in Verbindung mit einem wasserdichten Kellergerüst.</p> <p>Sofern eine lagemäßige Gewässerverlegung beabsichtigt werden sollte, ist hierfür rechtzeitig ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren einzuleiten.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es liegen Untersuchungsergebnisse vor, die in der Vorhabenplanung und im Bebauungsplan bereits berücksichtigt wurden. Hierzu zählt v.a. die Höhenlage des Gebäudes, um Gefahren durch Hochwasserereignisse in Folge von Starkregen auszuschließen.</p> <p>Eine Verlegung des Gewässers ist nicht vorgesehen.</p> |
| A.1.7 | <p>Die Beseitigung des Schmutzwassers kann mittels Einleitung in die Kanalisation in der Friedrich-Hecker-Str. erfolgen, die über den Mischwassersammler im Berner Weg in das Regenüberlaufbecken (RÜB) Tumringen Süd entwässert.</p> <p>Flächenmäßig ist das BP-Gebiet im Einzugsgebiet des RÜB nicht erfasst und in der Bemessung nicht berücksichtigt. Hydraulisch wird sich dieser Tatbestand auf das Bemessungsvolumen kaum merklich auswirken, da nur Schmutzwässer eingeleitet werden und es sich bei dem Vorhaben um keine bemessungsrelevanten Größenordnungen handelt.</p> <p>Die hydraulische Leistungsfähigkeit der weiterführenden entwässerungstechnischen Anlagen ist eigenverantwortlich zu überprüfen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p> |
| Hinweise | | |
| A.1.8 | <p>Wir bitten uns über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung unserer vorgebrachten Belange gem. § 3 (2) BauGB zu informieren.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Das Ergebnis der Abwägung wird nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.</p> |
| <p>A.2 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg (Schreiben vom 27.08.2003)</p> | | |
| A.2.1 | <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt, indem ein Hinweis zum Thema Denkmalschutz in den Bebauungsplan auf-</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---|--|---|
| | <p>Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.</p> <p>Wir bitten Sie, einen entsprechende Hinweis gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Plan zu übernehmen.</p> | <p>genommen wird.</p> |
| <p>A.3 Regionalverband Hochrhein-Bodensee (Schreiben vom 16.09.2003)</p> | | |
| <p>A.3.1</p> <p>Die Geltungsbereiche der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes liegen am Rande eines im Regionalplan Hochrhein-Bodensee ausgewiesenen Grünzuges. In regionalen Grünzügen findet eine Besiedlung nicht statt.</p> <p>Da die geplante Wohnbaufläche außerhalb des Grünzuges liegt sowie von der öffentlichen Grünfläche keine Auswirkungen auf den Grünzug zu erwarten ist, bestehen keine Bedenken zur Änderung des FNP bzw. zum Bebauungsplan.</p> | | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 Lörrach-Weil am Rhein wurde die vorliegende Planung bereits bei der Fortschreibung berücksichtigt. Es bedarf somit keiner FNP-Änderung mehr und der BPL kann aus dem FNP entwickelt werden kann.</p> |
| <p>A.4 Kabel BW GmbH & Co. KG (Schreiben vom 19.08.2003)</p> | | |
| <p>A.4.1</p> <p>Gegen den von Ihnen vorgelegten Bebauungsplan „Am Stammbachgraben“ in Lörrach-Inzlingen bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p> <p>Aus technischer Sicht können die Bauplätze, im Zuge der Erschließung, an das Breitbandkabelnetz angeschlossen werden.</p> <p>Eine endgültige Ausbauentscheidung ist aber erst möglich, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist und die Erschließungstermine bekannt sind. Erst zu diesem Zeitpunkt können wir die Maßnahme verlässlich kalkulieren und Ihnen ein Angebot unterbreiten.</p> | | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|--|
| | <p>Um einen reibungslosen Ablauf sicherzustellen, bitten wir Sie, uns rechtzeitig über den Fortgang zu informieren. Bitte senden Sie Ihre Informationen über Baumaßnahmen nach, 69126 Heidelberg, Im Breitspiel 2-4, unser Büro in Karlsruhe besteht nicht mehr.</p> | |
| A.5 | Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein Bereich Waldshut-Tiengen (Schreiben vom 04.08.2003) | |
| A.5.1 | <p>Aufgrund des höchsten gemessenen Grundwasserwertes von 284,01 m ü. NN (GW - Pegel bei Milchzentrale Lörrach) und dem tiefsten Punkt des geplanten Gebäudes von 286 NN (BBP, Anlage 1, Systemschnitt) ist davon auszugehen, dass das Grundwasser die Bodengebäudeanteile nicht berührt.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Höhenlage des Gebäudes eine Höhe von min. 287,7 m ü. NN aufweisen muss. Damit ist ein ausreichender Abstand zum Grundwasser sichergestellt.</p> |
| A.5.2 | <p>Im Mündungsbereich des Stammbaches zur Wiese besteht die Gefahr des Rückstaus. Sollte die Wiese Hochwasser führen, das Vorland, einschließlich der gesamte Durchlassquerschnitt des Stammbaches geflutet sein, so ist damit zu rechnen, dass der Stammbach nicht mehr abfließen kann und es stellt sich dadurch ein Rückstau im Mündungsbereich des Stammbaches ein, vor allem dann, wenn der Stammbach vor dem Durchlass des Radweges verkleust. Diese Situation gilt es dringendst zu berücksichtigen.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Im Rahmen des Pilotprojekts Erol wurden mögliche Hochwassergefahren durch Starkregenereignisse analysiert. Der Stammbachgraben, als wichtige Ableitungstrasse des Quartiers, ist durch solche Ereignisse ein gefährdeter Bereich und es kann zu Überschwemmungen auf dem Baugrundstück kommen. Durch den Bebauungsplan wird die Höhenlage des Gebäudes so festgesetzt, dass eine Überschwemmung ausgeschlossen werden kann. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde ein Kapitel zum Thema „Starkregen“ aufgenommen.</p> |
| A.5.3 | <p>Zusätzlich sollen die Belange des beiliegenden Protokolls vom 14.02.2003 (der 05.08.2003 ist falsch) berücksichtigt werden und der Unfallschutz für das Betreiben des Kinderspielplatzes, welchen die Stadt gewährleisten muss.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.5.4 | <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen Ihres Bebauungsplanes ist unter Punkt 8.2.1, 1. Absatz, bereits ein Gewässerrandstreifen von 6,0 m enthalten. In diesen 6,00 Metern sollte mind. ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m ab Oberkante der vorh. Uferböschung des Stammbaches verbleiben. Sie soll aus Unterhaltungs- und Hochwasserschutzgründen geschehen. Zu letzterem Punkt empfehlen wir Ihnen sich mit uns abzustimmen, gerade in Bezug auf die künftige Böschungsgestaltung des Stammbaches entlang der Bebauung.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird wie im WHG vorgesehen, ein Gewässerrand von 5,0 m festgesetzt. In diesem Bereich sind Maßnahmen festgesetzt, die eine standortgerechte Entwicklung des Ufergehölzsaums fördern. Bauliche Eingriffe sind in diesem Bereich nicht zulässig.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|---|---|
| | <p>Der Gewässerrandstreifen ist von jeglichen baulichen und sonst. Anlagen freizuhalten. Hierzu gehören u.a. Garagen, Parkplätze, Gartenhäuser, Einzäunungen und insbesondere Erdauffüllungen, Abstell- und Verkehrsflächen.</p> | |
| A.5.5 | <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei extremen Hochwässern, auch bei lokalen Starkniederschlägen, mit Überschwemmungen des betreffenden Geländes gerechnet werden muss.</p> | s. hierzu Ziffer A.5.2. |
| | Protokoll | |
| A.5.6 | <p>Herr Jehle stellt den Bplan „Am Stammbachgraben vor. Herr Ritzenthaler weist auf die Hochwassersituation am Stammbachgraben hin. Durch das Einzugsgebiet am Tüllinger Berg ist bei heftigen Gewittern durchaus mit Hochwasser zu rechnen. Eventuell muss zur genauen Abschätzung des Risikos eine Berechnung der abzuleitenden Mengen in Auftrag gegeben werden. Neben einem Wall (wie bereits im Bplan enthalten) entlang der Bebauung und des Spielplatzes ist eventuell auch der Graben zu vertiefen. Eine endgültige Stellungnahme kann von Herrn Ritzenthaler erst nach Vorliegen einer Berechnung abgegeben werden. Die Zugänglichkeit zum Bach muss unbedingt gewährleistet sein.</p> <p>Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit Gevita muss auf die Hochwassersituation hingewiesen werden. Eine entsprechende Bauausführung ist notwendig. Zu klären ist auch die Ableitung des Oberflächenwassers in den Stammbachgraben seitens der Gevita. Zu berücksichtigen ist auch, dass im Bereich der Böschung beim Spielplatz derzeit eine Entwässerungsleitung (Niederschlagswasser) der Gevita-Tiefgarage endet.</p> <p>Die Betonmauer oberhalb des Stammbachgraben-Zuflusses zur Wiese muss dringend erneuert werden. Herr Ritzenthaler plant diese Maßnahme für ca. April/Mai 2003. Vor Beginn der Maßnahme wird Herr Ritzenthaler mit der Gewässerdirektion und dem Unteren Naturschutz (auch bezüglich des sich dort befindenden § 24a Biotopes) Kontakt auf-</p> | <p>Die neuen Hochwassergefahrenkarten zeigen keine Überflutungsgefahr für den Bereich des Stammbachgrabens. Im Baugebiet könnten jedoch Starkregenereignisse zu Hochwasserereignissen führen. Dies wurde im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Gebäudebezugshöhe berücksichtigt. Weitere Maßnahmen werden zum aktuellen Zeitpunkt als nicht erforderlich erachtet.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-----|--|--------------------|
| | <p>nehmen. Die Sicherung soll mit Granitsteinen und Begrünungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Begrünungsmaßnahmen könnten in den Ausgleich mit aufgenommen werden.</p> <p>Weder die weiteren Aktivitäten im Rahmen des Bebauungsplanes noch die zukünftigen Maßnahmen im Rahmen der Wieserenaturierung sind von der Betonmauersanierung betroffen. Dies wird von Frau Lemberger bestätigt. Sie weist daraufhin, dass der Ausgleich für den Bplan möglichst am Gewässer erfolgen soll und das für etwaige Eingriffe in das Gewässer eine wasserrechtliche Genehmigung benötigt würde. Alle Maßnahmen im und entlang des Uferbereiches dürfen keine Verschlechterung für die Gewässersituation ergeben.</p> | |

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

| | |
|------------|---|
| B.1 | <p>Regierungspräsidium Freiburg – Höhere Raumordnungsbehörde (Schreiben vom 30.09.2003)</p> |
| B.2 | <p>badenova AG & Co. KG (Schreiben vom 05.08.2003)</p> |
| B.3 | <p>EnBW Regional AG (Schreiben vom 01.08.2003) – keine weitere Beteiligung</p> |
| B.4 | <p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Freiburg (Schreiben vom 01.10.2003)</p> |

C STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------------|---|--|
| C.1 | <p>Bürgerinformation (Akttenotiz vom 11.09.2003)</p> | |
| C.1.1 | <p>Höhe der baulichen Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Möglichkeit der allgemeinen Reduzierung der Höhe der baulichen Anlage zur Verbesserung der Aussicht von den oben liegenden Gebäuden. - Möglichkeit der Reduzierung der Gebäudehöhe des Eingangsbereichs (Eckbereich) unter die Firsthöhe der | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das hochbauliche Konzept wurde noch einmal von Grund auf verändert. Die gewählten Gebäudehöhen (Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt bei maximal 301,6 m ü. NN liegen) passen aufgrund des geplanten Flachdaches in das Höhenprofil der Bestandsbebauung in der direkten Nachbarschaft (Höhe der Bestandsbebauung liegt zwischen 301 und 304 m ü. NN).</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------------|---|--|
| Flügelbauten | | |
| C.1.2 | Dachform | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung als Satteldach mit Neigungen entsprechend der Dächer der umgebenden Bebauung | <p>Aufgrund der Funktionalität des geplanten Gebäudes hat sich die Stadt dazu entschieden, an dieser Stelle ein Flachdach zu ermöglichen. Hierdurch kann bei einer hohen Ausnutzung der Geschossfläche eine geringere Gebäudehöhe erzielt werden. Zudem bieten Flachdächer die Möglichkeit der Begrünung, was einen wertvollen ökologischen Beitrag leistet und ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt wird.</p> |
| C.1.3 | Erschließung | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Ver- und Entsorgung (An- und Ablieferung) des Gebäudes über den Wiesenweg statt über die Friedrich-Hecker-Straße - Klärung des Stellplatzbedarfs gesamt und verträgliche Anordnung einer ausreichenden Zahl von Besucherstellplätzen. | <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die An- und Ablieferung wird über die Haupteerschließungsstraße erfolgen und somit über die Friedrich-Hecker-Straße.</p> <p>Dies wird teilweise berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurde das Thema Stellplatzkonzept bereits behandelt. Die erforderlichen Stellplätze sind letztendlich jedoch im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen. Die Planung sieht jedoch eine Tiefgarage vor, wodurch insgesamt eine Verlagerung von Stellplätzen im Gebiet erreicht werden soll.</p> |
| C.2 | Bürger 1 (Schreiben vom 02.10.2003) | |
| C.2.1 | Wir haben wohl wie die Meisten im Prinzip keine Einwände gegen das Vorhaben, zumal es wegen vorliegen „öffentlichen Interesses“ wohl in jedem Falle genehmigt wird. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| | <p>Entscheidend wird jedoch sein, wie die Zufahrt der Bau- und Lieferfahrzeuge während der Bauzeit geregelt wird. Wir haben die Folgen vor Jahren beim Bau der Gevita selbst erlebt. (Es wurde uns damals von der Gevita eine Reinigung der Tiefgarage versprochen aber den Betrag haben wir weder von der Gevita noch von der Gevita je erstattet bekommen.) Welche Verschmutzung der Fr.-Hecker-Straße entstand haben wir -alle wohl noch gut in Erinnerung. Außerdem ist die Zufahrt über den landwirtschaftlich genutzten Weg äußerst eng, weshalb meines Erachtens nur die Zufahrt der Baufahrzeuge während der Bauzeit über den Weg an der Wiese die einzige Möglichkeit ist. Dieses wird ja seit Wochen beim Umbau der GABA praktiziert.</p> | <p>Der Baustellenverkehr soll so verträglich wie möglich gestaltet werden, da der Vorhabenträger an einer guten Nachbarschaft interessiert ist. Es wird zu gegebener Zeit ein Baustellenverkehrskonzept erarbeitet. Dies kann jedoch nicht Thema des Bebauungsplans sein.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| C.2.2 | <p>Ferner sind für die Pflegekräfte genügend Stellplätze zu schaffen, da die Stellplätze in der Fr.-Hecker-Straße jetzt schon voll ausgelastet sind. Bei 12-15 Pflegekräften sind wohl 15 Stellplätze erforderlich zumal bei Schichtbetrieb das Personal die Plätze braucht und das Personal der vorherigen Schicht diese noch nicht freigegeben hat. Auch sollte dem Personal die Zufahrt über den Weg an der Wiese gestattet werden.</p> <p>Weiter müssen Stellplätze für Besucher eingerichtet werden. Bei ca. 70-80 Heimplätzen sind bei nur zweimaligem Besuch pro Woche sicher 20 Stellplätze kaum ausreichend.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Für das neue Pflegegebäude müssen min. 8 Kfz-Stellplätze und 8 Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Das Stellplatzkonzept sieht insgesamt 14 Kfz- und 8 Fahrradstellplätze vor und stellt somit mehr Stellplätze als baurechtlich notwendig zur Verfügung.</p> |
| C.2.3 | <p>Ferner muss die Stadt dafür sorgen, dass beim Abgraben der Böschung entlang des landwirtschaftlich genutzten Weges oder anderer Baumaßnahmen das Gelände entsprechend gegen ein Abrutschen gesichert wird, damit an den umliegenden Wegen und Häusern kein Schaden entsteht (siehe Theodor-Heuss-Str. beim Neubau der Gevita).</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> |
| C.2.4 | <p>Es sind also diesen 4 Punkten</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zufahrt und Abfahrt der Baufahrzeuge über den Weg an der Wiese, 2. Stellplätze für das Pflegepersonal im Neubau, 3. Stellplätze für Besucher in genügender Zahl zum Teil im Neubau, 4. Absicherung des Geländes gegen abrutschen, bei erteilen der Baugenehmigung <p>absolute Priorität einzuräumen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die vorherigen Erläuterungen verwiesen.</p> |
| <p>C.3 Bürger 2 (Schreiben vom 18.10.2003)</p> | | |
| C.3.1 | <p>Wir schließen uns den Ausführungen des Bürgers 1 (C.2) an.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu vorherige Erläuterungen (Ziffer C.2).</p> |
| <p>C.4 Bürger 3 (Schreiben vom 23.09.2003)</p> | | |
| C.4.1 | <p>Wir Anwohner der Wohnanlage Friedrich-Hecker-Str. 34 haben Bedenken wegen der Erweiterung des Pflegeangebotes der „GEVITA“, weil:</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| C.4.1.1 | <p>Durch die zu erwartenden Baumaßnahmen eine erhebliche Belastung und Störung der Anwohner durch die Zufahrt der</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Baustellenverkehr soll so verträglich wie mög-</p> |

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 11 von 13

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|---|--|
| | <p>Baufahrzeuge über das Rondell der Friedrich-Hecker-Straße und eine Behinderung der Zu - und Abfahrt aus unserer Tiefgarage entsteht (erinnert sei an die Errichtung der „GEVITA“).</p> | <p>lich gestaltet werden, da der Vorhabenträger an einer guten Nachbarschaft interessiert ist. Es wird zu gegebener Zeit ein Baustellenverkehrskonzept erarbeitet. Dies kann jedoch nicht Thema des Bebauungsplans sein.</p> |
| C.4.1.2 | <p>Das die zur Zeit schon bestehenden Parkraumprobleme auch in der Umgebung nach Errichten eines Erweiterungsbau der „GEVITA“ durch Personal, Besucher und Lieferverkehr sich erheblich verstärken wird. Noch vorhandene Grünflächen und Ruhezone werden bei einem Erweiterungsbau durch dieses erhöhte Verkehrsaufkommen zum Opfer fallen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die gesellschaftliche Entwicklung in den nächsten Jahren wird es zu einem rasanten Anstieg der Pflegebedürftigen kommen. Es ist auch mit Aufgabe der Stadt Lörrach dieser Entwicklung zu begegnen, indem sie die Schaffung von Pflegeplätzen unterstützt. Der nun gewählte Standort eignet sich schon aufgrund der bereits vorhandenen Bestandsnutzungen in der Nachbarschaft für dieses Vorhaben, da Synergien genutzt werden können. Im Rahmen der Baugenehmigung sind zudem entsprechende Stellplätze für das Vorhaben nachzuweisen. An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass es durch den Neubau nicht nur zur Schaffung zusätzlicher Plätze sondern auch zu einer Verlagerung innerhalb der Gevita kommt. Der Verlust von unversiegelten Flächen wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Der Spielplatz bleibt erhalten, wird jedoch in nördliche Richtung verlagert.</p> |
| C.4.1.3 | <p>Durch diese Veränderungen der Örtlichkeiten wird die Wohnqualität in dieser Wohnanlage erheblich herabgesetzt und zieht eine massive Wertminderung der Eigentumswohnungen nach sich.</p> | <p>Diese Ansicht wird nicht geteilt.</p> <p>Durch die Errichtung des Pflegeheims am Standort wird keine wesentliche Veränderung der örtlichen Gegebenheiten angestoßen, sondern die bereits am Standort bestehende Infrastruktur erweitert. Das Plangebiet ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans schon als Baufläche vorgesehen. Der Bau der Pflegeeinrichtung ist dabei auch im Sinne des öffentlichen Interesses. Bei der Vorhabenplanung wurde darauf geachtet, dass eine gute städtebauliche Integration des neuen Gebäudes in die Nachbarschaft erreicht wird. Die Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass ein harmonisches Einfügen der Bebauung in den Bestand gegeben ist. Durch die Anordnung des Gebäudes wird zudem ein guter Übergang zu den angrenzenden Freiräumen ermöglicht. Zur Gewährleistung einer guten städtebaulichen Lösung wurde das Vorhaben von Beginn an durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Lörrach begleitet. Da die Projektentwicklung am Standort mit Rücksichtnahme auf die verschiedenen Belange vorgenommen wird, geht die Stadt grundsätzlich davon aus, dass es zu keinem Wertverlust der Häuser und Wohnungen kommen wird.</p> |
| C.4.1.4 | <p>Eventuell könnten sich Bausubstanzschäden an den Gebäuden und der Tief-</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|---|
| | garage durch diese Bebauung ergeben. Erinnert sei an die Errichtung der „GEVI-TA“ mit Absacken eines Teiles der Theodor-Heuss-Straße. | Jeder Bauherr haftet im Rahmen des privaten Nachbarrechts für von ihm verursachte Schäden. Festsetzungen hierzu kann der Bebauungsplan nicht treffen. |
| C.5 | Bürger 4 (Schreiben vom 25.09.2003) | |
| C.5.1 | <p>Mit großem Interesse haben wir die Vorstellung des Bebauungsplans "Am Stammbachgraben" angehört. Grundsätzlich liegen gegen das geplante Vorhaben und dessen Nutzung keine Einwände vor. Die Erhaltung des Kinderspielplatzes freut uns besonders.</p> <p>Im gemeinsamen Gespräch der Eigentümer des Hauses Friedrich-Hecker-Straße 21 - 29 stellten sich jedoch einige Probleme heraus. Wir bitten, diese unbedingt bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| C.5.2 | <p>Architektonische Eingliederung in umstehende Gebäude</p> <p>Insgesamt wirkten die geplanten Gebäude in Ihren Ausführungen sehr groß und dominant im Verhältnis zu den bisherigen Bebauungen. Besonders die beiden Wohnflügel erinnerten uns eher an Fabrikhallen als an ein Wohnheim. Der gläserne Turm erschien, auch durch die erforderliche Mehrhöhe, sehr wuchtig. Wünschenswert wäre, das Niveau des heutigen Spielplatzes für das Erdgeschoss beizubehalten und die Tiefgarage auszuheben, unter Beibehaltung der geplanten Stockwerkzahl. Der Abschluss des Baugebietes zum Spielplatz hin in Form der "gläsernen Brücke" findet unsere Zustimmung.</p> <p>Passend zu den nebenstehenden Gebäuden regen wir an: für Gebäudeteil GT1 und GT3 ein Satteldach mit roten Ziegeln oder ein Pultdach mit Neigung zur Straßen- und Häuserseite, nicht zum Innenhof!</p> | Das hochbauliche Konzept wurde zwischenzeitlich noch einmal komplett überarbeitet. Um eine gute architektonische Lösung für den Standort zu sichern, wird das Projekt zusätzlich durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Lörrach begleitet. |
| C.5.3 | <p>Begrünung</p> <p>Die Grundstücksgrenzen gehören in Anlehnung an die jetzige Begrünung großzügig mit Sträuchern oder Bäumen bepflanzt.</p> | Dies wird im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt. So müssen im Baugebiet beispielsweise min. 3 Bäume gepflanzt werden. |
| C.5.4 | Parkplätze | |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|---|---|
| | <p>Wir befürchten leider eine starke Verschärfung der jetzt schon kritischen Situation bei den Besucherparkplätzen. Wir schlagen vor, den neben der Tumringer Grundschule kaum genutzten Platz als Gevita-Besucherparkplatz auszubauen und zu kennzeichnen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Baugenehmigung sind entsprechende Stellplätze nachzuweisen. Die Ausweisung der Stellplätze hat grundsätzlich auf dem eigenen Baugrundstück zu erfolgen.</p> |
| C.5.5 | <p>Zunehmender Verkehr/Straßenführung</p> <p>Die Aussage in Punkt 2.1.2 des Plans, nach der eine zusätzliche Belastung des Gebietes durch Verkehr eingeschränkt sein soll, bestreiten wir. Mit Rücksichtnahme auf spielende Kinder, ältere und gehbehinderte Spaziergänger, Fahrradkellerausgang und Zuwege zu den Gartenanlagen müssen die Wege ab dem Wendepunkt als Privatweg mit Schrittgeschwindigkeit angelegt werden.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Heute ist die Verlängerung der Friedrich-Hecker-Straße nur für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben. Die neue Pflegeeinrichtung muss jedoch über die Zuwegung erschlossen werden. In Zukunft ist deshalb eine Zufahrt auch für Mitarbeiter und Besucher der Pflegeeinrichtung möglich. Hier soll jedoch kein Durchgangsverkehr ermöglicht werden. Zur Erschließung der geplanten Tiefgarage muss zusätzlich die Zuwegung von der Friedrich-Hecker-Straße zum Fuß- und Radweg genutzt werden. Aus diesem Grund wird der Weg an dieser Stelle verbreitert (4,5). Im Bebauungsplan wird dieser Bereich als verkehrsberuhigte Straße festgesetzt. Schnelles Fahren soll an dieser Stelle ausgeschlossen werden. Der Spielplatz wird aufgrund des Neubaus nach Norden verlagert und ist damit zukünftig räumlich von der Friedrich-Hecker-Straße getrennt. Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch die Planung neue Gefahren für spielende Kinder oder Spaziergänger entstehen.</p> |
| C.5.6 | <p>Wir freuen uns über die bisherige gute Einbindung der Anwohner in das Bebauungsplanverfahren und hoffen, dass auch auf unsere Belange Rücksicht genommen wird.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |