Stadt Lörrach

Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Neue Mitte Nordstadt“

25.11. 2022

Blick auf die Baumgruppe mit Blutbuche, Robinie und Rosskastanie (an den weißen Blütenkerzen hinter der Robine zu erkennen), 2.5.2022

Anne Pohla
Freie Landschaftsarchitektin

Moltkestraße 18
79098 Freiburg
Tel.: 0761 4589 3451
E-Mail: post@pohla.de
Website: www.pohla.de

INHALT

1. Beschreibung des Vorhabens 2

2 Zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes 4

3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung 5

3.1 Schutzgüter Fläche und Boden 5

3.2 Schutzgut Wasser 7

3.3 Schutzgut Klima und Luft 7

3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt 8

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzflächen 8

3.4.2 Lebensräume, biologische Vielfalt 8

3.4.3 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG 12

3.5 Schutzgut Ortsbild, Erholungs- und Freiflächen 13

3.6 Schutzgut Mensch 14

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 15

3.8 Zusammenfassung des zu erwartenden Eingriffs und der Maßnahmen 15

4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen 16

Anlagen:

Anlage 1: Heutiger Zustand und Bewertung des Baumbestandes

Anlage 2: Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen

Anlage 3: Pflanzempfehlungen

Anlage 4: Öko-log Freilandforschung 2022: Artenschutz-Betrachtung i.S.d. § 44 BNatSchG, Lörrach – Neue Mitte Nordstadt. November 2022

1. Beschreibung des Vorhabens

Angaben zu Lage, Standort und bisher zulässiger Bebauung

Das Planungsgebiet umfasst einen rd. 1,85 ha großen Teil einer Zeilenbebauung mit Wohnnutzung aus den 50er Jahren und liegt in der Lörracher Nordstadt. Begrenzt wird es im Süden von der Heithemstraße, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, von der Haagener Straße im Osten, von weiteren Zeilen und einem Punkthaus im Norden und der Wintersbuckstraße im Westen. Auf der anderen Seite des Wintersbuckstraße schließen mehrere Schulen an, in alle anderen Richtungen setzt sich die Wohnnutzung fort. Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 20 Minuten zu Fuß bzw. ca. 2 km. Weitere Angaben zur Lage im Raum und im Stadtgefüge sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die bestehenden Bebauungspläne „(021/03) Nordstadt“ vom 9.4.1953 und „(021/07) Wintersbuckstr. Änd. 3“ vom 11.8.1958 legten die Grundstruktur einer Zeilenbebauung mit teilweiser Schließung der Blöcke nach Norden fest. Die GRZ beträgt ca. 0,2 (s. Begründung zum BP).

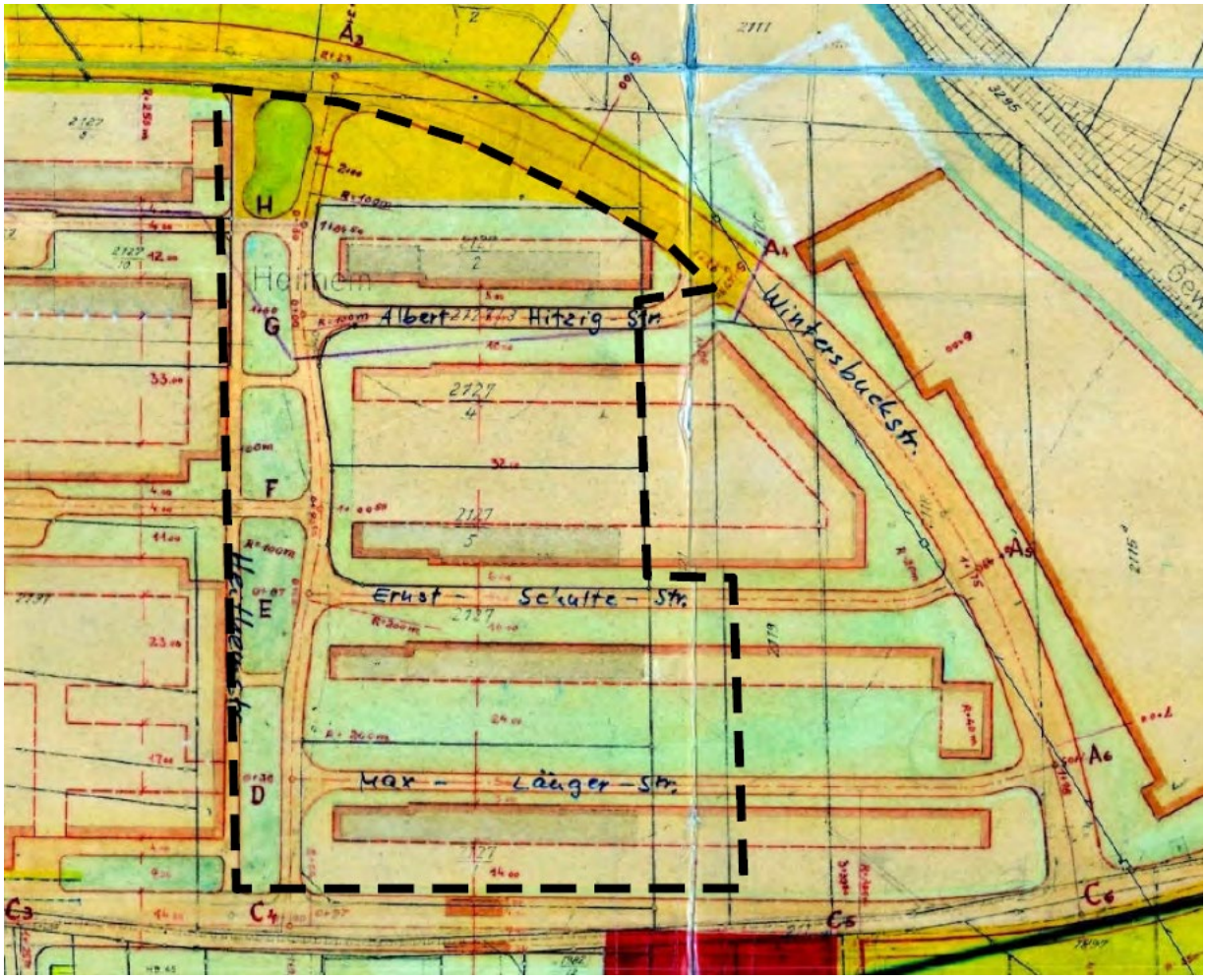

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nordstadt“ und Umgrenzung des Plangebietes; die Heithemstraße hier am linken Rand ist nicht Teil des Geltungsbereiches des BP „Neue Mitte Nordstadt“ (Quelle: Stadt Lörrach)

Art und Ziele des Vorhabens, Planungsverfahren

Als Grundlage zur Umgestaltung des Areals wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Eine ausführliche Darstellung der beiden Siegerentwürfe erfolgt in Kap. 1.6 der Begründung zum BP „Neue Mitte Nordstadt“: Wesentliche Ziele waren eine Verdichtung, eine Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität und eine Nahversorgung für die Nordstadt.

Im östlichen Teil wird ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Im westlichen Teil wird ein Urbanes Mischgebiet MU entstehen mit Wohnbebauung im Vordergrund, ergänzt durch ein Quartierszentrum und eine etwas breitere Nutzungsmischung.

Im Urbanen Gebiet beträgt die festgesetzte GRZ 0,5 und bis zu 7 Vollgeschosse dürfen im Westen des MU errichtet werden. Im übrigen Bereich des MU sind 4 bis 5 Vollgeschosse zulässig. Im Wohngebiet beträgt die GRZ 0,45 und 4 bis 5 Vollgeschosse werden festgesetzt (s.u. 2.2 der Begründung zum BP).

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen, ausgehend von der definierten Erdgeschoßhöhe, steuert die Bebauung zusätzlich. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ wurde verzichtet. Gebäude bis zu einer Länge von 85 m sind zulässig. Dies entspricht der Länge der bisher vorhandenen Zeilen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen definiert, die aus den Siegerentwürfen resultieren.

Um die Stellplätze unterirdisch unterzubringen, ist eine fast vollflächige Unterbauung für Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,9 zulässig. Nur die Stellplätze für die Läden werden oberirdisch am westlichen Rand des Geltungsbereiches des BP angeordnet. Sonstige Nebenanlagen (Müll, Fahrräder) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Ergebnis sind praktisch alle Flächen über- oder unterbaut außer einer dreieckigen Restfläche im Nordwesten und einem Bereich ohne TG-Unterbauung im östlichen Hof, die jeweils für einen Spielplatz vorgesehen werden.

Die bisher geltenden Festsetzungen werden im Überlagerungsbereich aufgehoben und durch die Neuplanung ersetzt.

Der Bebauungsplan „Neue Mitte Nordstadt“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13 a sind in der Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 1.5 dargelegt. Ein Umweltbericht muss nicht erstellt werden, die Pflicht zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft besteht nicht. Der durch die Neuplanung entstehende zusätzliche Eingriff im Vergleich zum bisher zulässigen Eingriff aber muss ermittelt werden und ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zu benennen und durchzuführen. Um dem Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu entsprechen, wurde ein Gutachten von Oeko-log Freilandforschung (3.6.2022) erstellt.

Flächengrößen:

Gesamt rd.	1,85 ha	100 %	
Allgemeines Wohngebiet rd.	1,07 ha	58 %,	davon überbaubar 80 %, zuzügl. Nebenanlagen
Urbanes Gebiet rd.	0,69 ha	37 %	davon überbaubar 90 %, zuzügl. Nebenanlagen
Verkehrsfläche rd.	0,07 ha	3,7 %	
Private Grünfläche rd.	0,02 ha	1,3 %	

2. Zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen

Baugesetzbuch (BauGB):

Die Gründe für die Anwendbarkeit des Verfahrens gem. § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG).

In § 15 sind die Pflichten des Verursachers eines Eingriffs bezüglich Eingriffsvermeidung (und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im vorliegenden Fall bei Anwendung von § 13 BauGB nicht erforderlich sind) festgelegt.

Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG:

Die §§ 44 ff treffen weitergehende Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, deren Vorkommen zu überprüfen ist und evtl. Beeinträchtigungen der örtlichen Population zu vermeiden oder auszugleichen sind (s. Kap. 3.4.3 Artenschutz).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG):

Die Bodenfunktionen sind zu erhalten, der Boden ist vor Belastungen zu schützen und eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Hervorzuheben ist die in § 4 aufgeführte Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen, insbesondere der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden.

Wasserhaushaltsgesetz WHG; Wassergesetz WG

Verschiedene Vorgaben betreffen die ortsnahe Versickerung und die verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser zur Vermeidung von Hochwasserspitzen.

Ziele und Angaben aus den einschlägigen Fachplänen und Datengrundlagen

Flächennutzungsplan

Wie oben unter 1. erwähnt, ist die Fläche im Flächennutzungsplan und im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohnbaufläche bzw. Wohngebiet dargestellt. Für den Bereich, der zukünftig Urbanes Gebiet sein wird, muss der Flächennutzungsplan berichtigt werden.

Starkregenkarte

Im Geoportal des Landkreises Lörrach ist die zu erwartende Überflutung bei Starkregenereignissen dargestellt. Bei einem seltenen Regenereignis (Auftrittswahrscheinlichkeit 10-50 Jahre) sind die bisherigen Freiflächen zwischen den Zeilenbauten und die Straßen von Überflutung betroffen, s. folgende Abb. 2. Bei außergewöhnlichen und extremen Ereignissen (Auftrittswahrscheinlichkeit 50-200 Jahre bzw. größer als 200 Jahre) ist die Ausdehnung und Tiefe der Überflutung entsprechend stärker.

Abb. 2:

Starkregenkarte, Ausschnitt für den Untersuchungsbereich;

blau dargestellt ist die erwartete Überflutung bei seltenen Regenereignissen mit Auftrittswahrscheinlichkeit 10-50 Jahre

(Quelle: Geoportal Landkreis Lörrach)

Darüber hinaus gibt es keine Vorgaben aus Fachplänen und keine weiteren Daten, die zu berücksichtigen wären.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung, Maßnahmen

3.1 Schutzgüter Fläche und Boden

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Fläche

Die Fläche wurde vor ca. 70 Jahren als eine Stadterweiterung der Nachkriegszeit bebaut und zeichnet sich durch eine vergleichsweise zentrale und günstige Lage zwischen Zentrum im Süden und Grüttpark im Norden aus. Unter Berücksichtigung der Bodenknappheit, der Bodenpreise und des Bedarfs an Wohnungen ist das Areal im Vergleich zu heutigen Bebauungsdichten sehr locker bebaut. Grob geschätzt sind aktuell nur ca. 50 % der Fläche von Gebäuden und Verkehrsflächen beansprucht. Eine Festsetzung zur maximal überbaubaren Fläche gibt es bisher nicht.

Boden

Das Plangebiet liegt auf quartären Sedimenten der Wiese, aus denen Braune Auenböden entstanden sind. Die Bodenart ist Lehmsand im Wechsel mit Lehm, skeletthaltig und meist mittel- bis tiefgründig.[1]

Die Bewertung der Bodenfunktionen liegt für den besiedelten Bereich nicht vor. In Anlehnung an den Kartendienst Landschaftsplanung der LUBW kann man annäherungsweise v.a. das von der Wiese herantransportierte Lockergestein mit anschließender

[1] Diese Aussagen sind angelehnt an die Darstellung der bodenkundlichen Einheit außerhalb des bebauten Bereiches im Wiesental weiter flussaufwärts im Kartendienst Landschaftsplanung der LUBW, website der LUBW, Stand Mai 2022.

Bodenbildung in seiner sehr hohen Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf hervorheben [2] mit der Einschränkung, dass durch den Bau der vorhandenen Gebäude und der Straßen bereits Veränderungen vorgenommen wurden. Die übrigen Bodenfunktionen „Standort für Kulturpflanzen“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ sowie „Standort für die natürliche Vegetation“ liegen im mittleren Bereich, ausgehend von der annäherungsweisen Bewertung wie oben beschrieben.

Diese Bewertung kann nur ein grober Orientierungsrahmen sein. Durch den Bau der Gebäude und die Befestigung der Stellplätze und Straßen mit Asphalt über Schotterunterbau wurde der Boden bereits verändert.

Auswirkungen des Vorhabens und Empfehlung

Die hohe Verdichtung führt zu einer weitgehenden Über- und Unterbauung (durch Tiefgaragen) auf bis zu 90 % der Fläche im Urbanen Gebiet und auf bis zu 80 % der Fläche im Wohngebiet. Die sonstigen Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze und Müllplätze kommen hinzu. Im Vergleich zu den bisher nur ca. 50 % tatsächlich überbauter Fläche findet nahezu eine Verdoppelung der Über- und Unterbauung statt. Die natürlichen Bodenfunktionen existieren dann nur in einem kleinen Bereich im östlichen Innenhof mit 365 m², der nicht von einer Tiefgarage unterbaut ist, in einer kleinen Restfläche am Nordwest-Ende mit 190 m², als Abstandsstreifen zwischen dem Zeilenbau in der Mitte und dem westlich angrenzenden Urbanen Gebiet (ca. 8,7 m breit, ca. 70 m lang, rd. 600 m² mit der Einschränkung, dass dort auch Wege und Nebenanlagen möglich sind) sowie als Baumstreifen entlang der zu erhaltenden Platanenreihe im Osten mit rd. 1.000 m² und entlang der zu erhaltenden Bäume an der Westgrenze mit ca. 200 m².

Im Ergebnis dürfen von der rd. 18.500 m² großen Gesamtfläche bis zu rd. 16.000 m² bebaut werden. Eine gravierende Folge ist der erhöhte und rasche Abfluss der Niederschläge, insbes. bei Starkregen, da nur noch auf einem geringen Anteil von ca. 10 % das Wasser zurückgehalten werden und versickern kann.

Als Ersatz werden die Tiefgaragen mit einer 40 cm dicken Bodenschicht überdeckt und intensiv begrünt. Die Flachdächer müssen mit einer 12 cm dicken Substratschicht versehen und extensiv begrünt werden. Unter beiden Baufeldern wird eine Versickerung aller Dachwässer unter den Tiefgaragen geplant und ist nach heutigem Stand auch realisierbar. Rückhaltung und verzögerte Ableitung des Regenwassers kann durch einen Anstau in der Substratschicht (extensive Dachbegrünung) bzw. im Bodenkörper über den Tiefgaragen erreicht werden. Zusätzlich sollte das Wasser in Zisternen gesammelt, zur Bewässerung genutzt und bei Hitze über die Vegetationsflächen verdunstet werden, um damit die Temperaturen zu reduzieren. Auch Staukanäle sind ein geeignetes Mittel zur verzögerten Ableitung. Der Bebauungsplan enthält entsprechende textliche Festsetzungen.

Das Wasser von den Wegen wird in die angrenzenden Grünflächen entwässert.

Grundsätzlich kann der sehr hohe Eingriff in die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ durch die technischen Einrichtungen unter den Tiefgaragen zur

[2] LUBW: Kartendienst Landschaftsplanung: Bodenfunktionen; website LUBW Stand Mai 2022; eine Bewertung der Bodenfunktionen auf Basis des ALK und ALB, wie sie für landwirtschaftliche Flurstücke vorhanden ist, existiert hier nicht.

Versickerung des Dachwassers und die verzögerte Ableitung des Regenwassers minimiert werden, evtl. bis zur vollständigen Kompensation.

Trotz der o.g. Minimierungsmaßnahmen ist der zusätzliche Eingriff in den Boden erheblich, da auf der Gesamtfläche von rd. 1,85 ha der Versiegelungsgrad von ca. 50 % auf ca. 90 % unter Berücksichtigung der Nebenanlagen steigt und einige der natürlichen Bodenfunktionen teilweise verloren gehen.

Andererseits ermöglicht die hohe Verdichtung den Verzicht auf eine Inanspruchnahme neuer und bisher unbebauter Fläche und Böden, um die hohe Anzahl an Wohnungen herzustellen.

Es gelten die allgemeinen Vorschriften zum Bodenschutz (schonender Umgang mit Boden bei Ausbau, Lagerung, Transport und Wiedereinbau). Es ist ein erheblicher Überschuss an Boden zu erwarten, der nicht vor Ort wieder eingebaut werden kann. Er ist fachgerecht zu sichern und einer angemessenen Verwertung an anderer Stelle zuzuführen.

3.2 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Es sind keine Oberflächengewässer, wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete betroffen. Das Wasserschutzgebiet 019 Lörrach TB1-4 Grütt endet am Sausenburgweg nordöstlich des Plangebietes.

Die Durchlässigkeit der Flusskiese und -sande für Niederschläge ist natürlicherweise eher hoch, sie gelten als Grundwasserleiter. Die Grundwasserneubildung ist daher ebenfalls hoch [3]. Das Regenwasser kann vor Ort versickern, da nur ca. 50 % der Fläche überbaut ist.

Auf die potenzielle Überflutung bei Starkregenereignissen wurde bereits hingewiesen (s. Kap. 2.).

Auswirkungen des Vorhabens und Empfehlung

Da die Grundwasserneubildung aufgrund der Eigenschaften des Untergrundes und des Bodens vermutlich hoch ist, wird sie durch den stark steigenden Versiegelungsanteil erheblich reduziert. Das Hochwasserrisiko in den Vorflutern steigt, da die natürliche Rückhaltefähigkeit des Bodens reduziert wird.

Der zusätzlich entstehende Eingriff in den Wasserhaushalt durch den hohen Versiegelungsgrad ist erheblich. Die steigende Hochwassergefahr durch das abzuführende Oberflächenwasser und kann durch geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und Abflussverzögerung, wie in Kap. Boden beschrieben, minimiert werden.

3.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Der bisher vergleichsweise geringe Versiegelungsanteil (ca. 50 %) bzw. hohe Anteil an Vegetationsfläche wirkt sich gemeinsam mit dem Altbaumbestand günstig auf das

[3] Alle Angaben hier: webiste der LUBW: Kartendienst Landschaftsplanung, Stand Oktober 2020.

Mikro- und Mesoklima aus. Die Bäume werfen Schatten, verdunsten Feuchtigkeit, kühlen die Luft ab und filtern Staub aus der Luft. Messungen liegen nicht vor.

Auswirkungen des Vorhabens und Empfehlung

Mit Ausnahme der Platanenreihe an der Haagener Straße und zwei Ahornbäumen an der Wintersbuckstraße werden keine weiteren Exemplare des z.T. sehr wertvollen Baumbestandes erhalten. Neben einigen schnellwüchsigen Arten wie Pappeln, Zuckerahorn und Robinie sind auch sehr schöne, vitale und langsamwüchsige Bäume vorhanden, die der Bebauung weichen müssen. Arten wie die Blutbuche, die Rosskastanie u.a. sind innerhalb eines Menschenlebens nicht ersetzbar bzw. können aufgrund des Klimawandels zukünftig nicht mehr diese Größe und Vitalität im städtischen Raum erreichen. Da außerdem nach der Neubebauung keine größeren Pflanzflächen mehr verfügbar sind, wird es im neuen Quartier keinen Baumbestand mit vergleichbarer Wirkung auf das Mikroklima, wie oben beschrieben, geben.

Die versiegelte Fläche wird sehr viel höher und gleichzeitig die Beschattung geringer sein, ebenso die Verdunstung in längeren Trockenperioden. Eine stärkere Erhitzung und Zunahme der sommerlichen Wärmebelastung sind die Folgen. Das in den zu fällenden Bäumen gebundene Treibhausgas Kohlenstoffdioxid (CO_2) wird, je nach Verwendung des Holzes, überwiegend bis vollständig freigesetzt und erst langsam und voraussichtlich nicht in vollem Umfang durch die neu zu pflanzenden Bäume gebunden. Wie erheblich die Klimawirksamkeit gegenüber dem heutigen Zustand sein wird, ist nicht einschätzbar. Konkrete Prognosen liegen nicht vor.

Die Pflanzung kleinerer und mittelgroßer Bäume, extensive Dachbegrünung und intensiv begrünte Tiefgaragen bieten zwar einen gewissen, aber sicher keinen vollständigen Ersatz.

3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzflächen

Es sind keine Schutzflächen, Schutzgebiete oder geschützte Objekte betroffen. Die Stadt Lörrach verfügt nicht über eine Baumschutzsatzung.

3.4.2 Lebensräume, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der Altbaumbestand wurde, von einem geschätzten Alter von ca. 70-80 Jahren ausgehend, nach Fertigstellung der Gebäude in den 50er Jahren gepflanzt. Die Platanenreihe im Osten könnte etwas älter sein. Die vier Eschen an der Wintersbuckstraße sind mit geschätzten 50-60 Jahren deutlich jünger und wurden evtl. erst im Zusammenhang mit den Schulen gepflanzt. Am Sie sind lt. Angabe der Wohnbau Lörrach in keinem guten Zustand und müssen unabhängig vom hier behandelten Bauvorhaben durch standortgerechte Arten ersetzt werden. Die wertvollsten Bäume sind neben der Platanenreihe einige schöne, vitale, prägnante freistehende Einzelbäume, besonders eine Blutbuche und eine Rosskastanie im Nordosten des Plangebietes, s. Abb. auf dem Titelblatt [4], die innerhalb eines Menschenlebens nicht ersetzbar sind. Daneben steht eine

[4] Auf dem Titelblatt ist rechts die Blutbuche, links davor ein etwa ähnlich alte Robinie und dahinter scheint die Rosskastanie mit weißen Blütenkerzen hervor. Die Birke ganz rechts am Gebäude ist deutlich jünger.

Robinie (Robinia pseudacacia), ein Zuckerahorn (Acer saccharinum) befindet sich weiter im Westen nahe der Heithemstraße. Die beiden letztgenannten Baumarten wie auch drei vorhandene große Pappeln sind schnellwüchsig im Vergleich zur Blutbuche und Rosskastanie. Die schnellwüchsigen Baumarten sind zwar ebenfalls erhaltenswert, erreichen bei Neupflanzung aber schneller eine visuell wirksame Größe und bieten schneller neuen und wertvollen Lebensraum für gehölzbewohnende Tierarten, d.h. sie sind in kürzerer Zeit ersetzbar. Einige weitere eher langsamwüchsige Bäume wie Linden, verschiedene Ahornarten und Buche sind vorhanden, haben aber ein geringeres Alter (zw. 40 und 60 Jahren). Eine große Pappel, eine Birke und eine Esche mittleren Alters verfügen über eine mäßige Vitalität, ihr Erhalt ist im Siedlungsbereich aufgrund der Verkehrssicherungspflicht nicht durchsetzbar bzw. mit einem unangemessenen Aufwand verbunden.

Am 30.9.2022 wurde durch Fa. Hügel eine Baumkontrolle durchgeführt, um über den Erhalt der Bäume und evtl. notwendige Sicherungsmaßnahmen entscheiden zu können. Die Untersuchungen zeigten einige Schäden auch an Bäumen auf, die augenscheinlich vital sind. Die Ergebnisse der Untersuchung gingen in die Bewertung bzw. Entscheidung über den Erhalt ein, s. Auflistung auf der nächsten Seite und Anlage 1 Bestand. Für Bäume, deren Wurzeln von der Baumaßnahme betroffen sind, wurden Empfehlungen zur Behandlung ausgesprochen.

Die Grünflächen zwischen den Zeilenbauten bestehen aus Rasenflächen mit unbedeutenden Einzelgehölzen und kleinen Zierpflanzungen v.a. um die Balkone und besitzen einen geringen Biotopwert, ebenso die begrünte Tiefgarage im Westen zur Wintersbuckstraße. Am südlichen Rand der Tiefgarage befindet sich ein kleines Gehölz aus überwiegend heimischen Gehölzen.

Die vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen besitzen den geringsten Biotopwert.

In der Grünfläche entlang der Heithemstraße stehen mehrere Laubbäume mittleren Alters (Linden, Eichen, Feldahorn, ca. 40 bis 50 Jahre alt). Sie befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Für die biologische Vielfalt und als Habitatbäume ist der Altbaumbestand sehr wertvoll. Insgesamt aber ist das Plangebiet, trotz des hohen Grünflächenanteils, aufgrund der intensiven Pflege und Strukturarmut nur von mittlerer Bedeutung.

Auswirkungen und Empfehlungen

Der gesamte Baumbestand im Bereich der zukünftigen Bebauung fällt der Neubebauung zum Opfer. Der Eingriff in den Baumbestand ist erheblich.

Die vier Eschen an der Wintersbuckstraße werden aufgrund mangelnder Vitalität unabhängig vom hier behandelten Bauvorhaben durch große Laubbäume ersetzt. Bei einigen weiteren betroffenen Bäumen wurde bei der Kontrolle am 30.9.2022 Schäden festgestellt, die auf eine eingeschränkte Lebensdauer schließen lassen.

Die übrigen Bäume der alten Platanenreihe im Osten an der Haagener Straße und zwei Ahorne mittleren Alters im Westen könnten erhalten bleiben. Einer der Ahorne ist wegen Zwieselbildung nicht als Zukunftsbaum geeignet und muss früher oder später ersetzt werden.

Insgesamt werden voraussichtlich drei bis fünf[5] vitale, große und alte Bäume beseitigt, ein weiterer zu beseitigender Baum im gleichen Alter, die Blutbuche, weist Schäden auf, wodurch die Standsicherheit beeinträchtigt ist und er voraussichtlich keine lange Lebensdauer mehr haben wird. 7 Bäume mittleren Alters und ein mächtiger Haselstrauch, alle von guter Vitalität[6], werden ebenfalls beseitigt. Bei fünf weiteren Bäumen innerhalb des Geländes und bei den vier Eschen an der Wintersbuckstraße war bereits eine eingeschränkte Vitalität bekannt oder wurde bei der Baumkontrolle im September 2022 festgestellt.

Betroffenheit des Baumbestandes

Baum	**Alter ca.**	**Schäden gem. Baumkontrolle ***	**Beurteilung, ggf. Maßnahmen ***
Zu beseitigende Bäume			
Blutbuche, augenscheinlich vital, sehr wertvoll	ca. 80 Jahre	an Wurzelanlauf und Stamm	Standsicherheit eingeschränkt
Rosskastanie, sehr wertvoll, vital	ca. 80 Jahre		
Silberahorn, Robinie, vital	ca. 80 Jahre		
Roter Spitzahorn, Berg- u. Feldahorn, 2 Linden, Buche, Pappel	ca. 40 bis 60 Jahre		Winterlinde und Feldahorn: evtl. Großbaumverpflanzung
Rosskastanie	ca. 40 bis 60 Jahre	Zwiesel, Schräglage	Stand- und Bruchsicherheit unklar
Bergahorn Albert-Hitzig-Str.	ca. 40 bis 60 Jahre	Zwieselbildung	kein Zukunftsbaum
Haselstrauch, sehr groß, schirmförmig, imposant			
Birke, Esche, mäßig vital			
Pappel an der Wintersbuckstraße	mind. 60 Jahre	an Wurzel und Stamm, Totholz	Stand- und Bruchsicherheit eingeschränkt
4 Eschen an der Wintersbuckstraße	ca. 50 bis 60 Jahre	Eschentriebsterben	Fällung
evtl. eine bis zwei Platanen wegen der Zufahrt zur TG	älter als 80 Jahre		

* Es wurden nicht alle vorhandenen Bäume kontrolliert. Mehr Information zu Beurteilung und Maßnahmen sind dem Protokoll zur Kontrolle vom 30.9.2022 zu entnehmen.

[5] bei erheblicher Betroffenheit der benachbarten Platanen durch die TG-Zufahrt von der Haagener Straße

[6] augenscheinlich bei Ortsbegehung am 2.5.2022, ergänzt durch Ergebnisse der Baumkontrolle am 30.9.2022

Die alte Platanenreihe und ein großer Silberahorn stehen an der Grenze bzw. außerhalb, aber sehr nahe an den zu erwartenden Baugruben, so dass ihr Wurzelbereich bis in das Plangebiet reicht und von den Baumaßnahmen betroffen ist.

Im Wurzelbereich betroffene Bäume		Beurteilung, Maßnahmen *
Platanen entlang Haagener Straße	älter als 80 Jahre	Wurzelvorhang, Einkürzung Krone
Silberahorn Ernst-Schultze-Str., außerhalb, nahe des Plangebietes	ca. 80 Jahre	Wurzelvorhang, Einkürzung Krone

* Mehr Information zu Beurteilung und Maßnahmen sind dem Protokoll zur Kontrolle vom 30.9.2022 zu entnehmen.

Da fast die gesamte Fläche über- oder unterbaut wird, besteht keine Möglichkeit, wenigstens einige große Bäume langfristig zu ersetzen. Im östlichen Innenhof wurde eine kleine Fläche mit ca. 320 m² nicht von der Tiefgarage unterbaut. Sie ist mit einer Breite von weniger als 8 m und einer Länge von ca. 40 m zu klein, um stabile Wuchsbedingungen für mehrere große Bäume zu bieten. Für den beengten Raum eignen sich mittelgroße trockenheitserträgliche Arten. Die Fläche soll zur Versickerung von Regenwasser genutzt werden. Dadurch kann kurzzeitig viel Wasser im Boden vorhanden sein, in längeren Phasen wird der Standort aber sehr trocken sein. Hier ist besonders auf eine geeignete Auswahl von Baumarten zu achten, die die starken Schwankungen im Wasserhaushalt tolerieren. Gleichzeitig müssen die Bodenverhältnisse sowohl eine Versickerung ermöglichen als auch gute Wuchsbedingungen für die neu zu pflanzenden Bäume bieten.

Im südlichen Abschnitt der Ernst-Schultz-Straße und im Bereich zwischen Wohngebiet und Urbanem Gebiet besteht ebenfalls Anschluss an den Boden und begrenzter Raum für mittelgroße und eher schlanke Bäume. Anspruchsvollere (heimische) Arten wie die vorhandenen - Blutbuche, Rosskastanie, Linden u.ä. – haben unter den neuen Wuchsbedingungen keine Entwicklungschance. Eine Auswahl von für diesen Standort besser geeigneten Baumarten enthält die Pflanzenliste im Anhang unter Pkt. 1.2.

Da kein angemessener Ersatz für die sehr wertvollen Bäume innerhalb des Plangebietes möglich ist, ist es umso wichtiger, die Platanenreihe an der Haagener Straße und alle anderen Bäume, deren Wurzelraum betroffen ist, vor Schäden während der Bauphase zu schützen. Die Zufahrt zur Tiefgarage von der Haagener Straße ist möglichst so anzuordnen, dass der Eingriff in den Wurzelraum der benachbarten Platane so gering wie möglich ausfällt. Weitere Flächenbefestigungen u.a. Eingriffe in den Wurzelbereich sind möglichst zu vermeiden.

Bei nicht vermeidbaren Eingriffen in den Wurzelraum der zu erhaltenden Bäume ist mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf eine fachgerechte Behandlung der Wurzeln durchzuführen und ein Wurzelvorhang anzulegen, um den betroffenen Baum zur Neubildung von Feinwurzeln anzuregen. Dasselbe gilt für Bäume auf den angrenzenden Flächen im Norden, auch wenn sie außerhalb stehen, aber ihr Wurzelsystem von den Erdarbeiten betroffen ist.

Die vier Eschen an der Wintersbuckstraße sind durch große standortgerechte Straßenbaumarten zu ersetzen. Der Bergahorn nahe der Wintersbuckstraße, der aufgrund der

Zwieselbildung nicht als Zukunftsbaum betrachtet wird, ist ebenfalls zu gegebener Zeit zu ersetzen.

In der Grünfläche entlang der Heithemstraße sind die guten Wuchsbedingungen für die vorhandenen Bäume zu erhalten. Sie sind vor Schäden während der Bauphase, z.B. durch Materiallager, Bodenverdichtung etc., zu bewahren.

Es liegt ein Gestaltungsentwurf vor, dem die zu pflanzenden Bäume auf der Nordseite der Heithemstraße angepasst wurden.

Bei Verlust der zu erhaltenden Bäume und der Neupflanzungen sind diese zu ersetzen.

Die Flächen über den Tiefgaragen mit einer 40 cm dicken Bodenschicht sind zu begrünen. Insbesondere im Innenhof des Urbanen Mischgebietes, in dem keine Baumpflanzungen möglich sind, ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Straucharten zu achten. Im gesamten Plangebiet ist eine vielfältige Mischung aus benutzbaren Rasenflächen, Wiesen, Staudenstreifen und Sträuchern mit hohem Anteil an heimischen Arten anzustreben. Dabei ist auf eine insektenfreundliche Gestaltung zu achten. Flachdächer sind mit geeigneten heimischen Arten extensiv zu begrünen. Die Pflanzempfehlungen (Anlage 3) enthalten weitere Information hierzu.

3.4.3 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Um dem gesetzlichen Artenschutz nach § 44 BNatSchG gerecht zu werden, wurde eine Artenschutz-Betrachtung verfasst.[7]
Aufgrund der Habitatausstattung einschl. Gebäude wurde besonderes Augenmerk auf Vögel und Fledermäuse geworfen.

Als wesentliche Ergebnisse sind festzuhalten:

Das nachgewiesene bzw. potenziell mögliche Artenspektrum setzt sich aus synantropen, gebietstypischen Vogel- und Fledermausarten zusammen. Reptilien wurden nicht nachgewiesen. Für Amphibien ist kein Habitatpotenzial vorhanden, ebenso nicht für besondere Falterarten.

Da zusätzliche Fläche überbaut wird und temporäre Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit entstehen, muss mit dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungs- und Jagdhabitaten sowie mit störökologischen Aspekten gerechnet werden. Bei Rodung von Gehölzen ist auch eine Tötung von Individuen nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung dieser Wirkungen sind geeignete Maßnahmen durchzuführen:

Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit im gesetzlich festgelegten Rodungszeitraum vom 1.10. bis 28.2. durchzuführen.

Die Abrissarbeiten sind ebenfalls außerhalb der o.g. Brutzeit zu beginnen.

Eine erneute Kontrolle der Gehölze und Gebäude auf Quartiere ist vor Fällung bzw. Abriss der Gebäude durchzuführen.

Artenschutzmaßnahmen:

Als CEF-Maßnahme sind Ersatzquartiere durch 10 Halbhöhlen-Kästen für Hausrotschwänze und 6-7 Koloniekästen (Höhlenkästen) mit je 3 Löchern für Haussperlinge vorzusehen.

[7] Öko-log Freilandforschung 2022: Artenschutz-Betrachtung i.S.d. § 44 BNatSchG Lörrach – Neue Mitte Nordstadt

Für Fledermäuse sind 10 Fledermauskästen handelsüblicher Art zu installieren.

Alle Kästen werden im Zeitraum von Okt. 2022 bis 1. März 2023 in einem Umfeld von ca. 100 m an Gebäuden installiert und jährlich im Winter kontrolliert und gereinigt. Details zum Standort und weitere Spezifikationen sind mit einem Tierökologen abzustimmen.

Zur Verbesserung der Habitatqualität sind Einsaaten und Pflanzungen aus heimischen Arten (wie in Kap. 3.4.2 beschrieben) vorzusehen. Die Wiesen sind zwei- bis dreimal jährlich abschnittsweise bzw. alternierend zu mähen.

Habitatrequisiten wie Kies- und Sandflächen und Wasserpfützen sind im Umfeld von ca. 100 m anzubieten. Ergänzende Maßnahmen insbes. während der Bauzeit und in Trockenjahren sind temporäre Gebüsche, bei Bedarf mit Futterstellen, kleine Sand- und Offenlandflächen, Feuchtmulden und Wassertränken. Anzahl, Größe, Stauchart etc. sowie die regelmäßige Pflege und Bestückung sind mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen und von fachlich geeigneten Personen zu warten.

Die Umweltbaubegleitung UBB oder ökologische Baubegleitung öBB ist eng in den Bauablauf einzubinden. Veränderungen durch den Bauablauf sowie die Auswirkungen sind zu erfassen. Die daraus abzuleitenden habitatschützenden Maßnahmen (-änderungen) sind kurzfristig mit dem Landratsamt abzustimmen und im Gelände bereit zu stellen.

Die Maßnahmen sind im Artenschutzgutachten ausführlich dargelegt. Werden diese Maßnahmen beachtet, treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ein.

3.5 Schutzgut Ortsbild, Erholungs- und Freiflächen

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Wie bereits mehrfach erwähnt, prägt der Altbaumbestand das Quartier, schließt die Gebäudezeilen v.a. nach Norden räumlich ab und bildet ein angenehmes Gegengewicht zu den Baukörpern. Die großzügig bemessenen Grünflächen werden regelmäßig gepflegt und würden sich zum Aufenthalt und Spielen eignen, werden aber kaum genutzt, da sie von den EG-Wohnungen in der bisherigen Organisation nicht zugänglich sind, räumlich nicht oder zu wenig strukturiert und zoniert sind und keine Ausstattung mit Aufforderungscharakter zum Aufenthalt besitzen. Grundsätzlich ließe sich alles mit vertretbarem Aufwand herstellen.

Auswirkungen des Vorhabens auf Ortsbild und Freiflächen und Empfehlungen

Der Verlust des Altbaumbestandes ist sehr erheblich und nicht zu ersetzen, vgl. Kap. 3.4.2. Die hohe Verdichtung und die Unterbauung mit Tiefgaragen lassen keinen entsprechenden Ersatz zu. In dem kleinen nicht unterbauten Bereich im östlichen Wohnhof, in der Ernst-Schultz-Straße und im Bereich zwischen dem Wohngebiet und dem Urbanen Gebiet besteht Anschluss an den Boden und Platz für mittelgroße Bäume.

Zukünftig teilen sich wesentlich mehr Bewohner und Bewohnerinnen eine kleinere, aber besser nutzbare und hochwertiger gestaltete Freifläche. Wie gut die neuen Flächen angenommen werden, hängt wesentlich von der Gestaltung, Zonierung und Zuordnung ab. In den hofartigen Bereichen sollte ein möglichst privater oder gemeinschaftlicher Charakter angestrebt werden. Die mittlere Zeile bleibt zunächst bestehen, erhält aber eine vergleichbare Möglichkeit zur Nachverdichtung und Unterbauung mit

einer Tiefgarage. Die Chance, diesen Bereich als Teil der hofartigen Bebauung mit verbesserter räumlicher Zonierung zu entwickeln, wurde dadurch leider nicht genutzt.

Die 40 cm dicke Bodenschicht auf den Tiefgaragen lässt sowohl gärtnerische Nutzung durch die Bewohner und Bewohnerinnen als auch die Gestaltung als gemeinschaftliche Grünfläche für jeden Innenhof zu. Um der dichten und mehrgeschossigen Bebauung ein gewisses Vegetationsvolumen entgegenzusetzen, sollten auch mittelgroße Sträucher auf den Tiefgaragen vorgesehen werden, die eine räumliche Gestaltung und Zonierung ermöglichen und auch Schatten werfen. Die hohe Bewohnerdichte erfordert auch die Anlage von Rasenflächen als Bewegungs- und Spielflächen. Eine differenzierte Gestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität und Aufforderungscharakter ist anzustreben.

3.6 Schutzgut Mensch

Hier ist zu unterscheiden zwischen

- den Wirkungen, die die geplanten Veränderungen auf die Menschen im umgebenden Wohnquartier und auf Passanten haben, z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechend steigenden Immissionen, und
- den Wirkungen aus der Umgebung auf die zukünftigen Bewohner/Bewohnerinnen.

Das Thema Erholungs- und Freiflächen wurde im vorausgehenden Kap. 3.5 behandelt.

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Die aktuellen Wohnverhältnisse in den Gebäuden entsprechen nicht mehr den Anforderungen an modernes Wohnen. Der Grünflächenanteil ist hoch, die Nutzbarkeit ließe sich verbessern. Lärmbelastungen von stark befahrenen Straßen sind nicht vorhanden. Das Quartier verfügt bisher nicht über eine Grundversorgung. Die benachbarten Schulen sind mit hoher Besucherfrequenz verbunden, die aber in einem Wohngebiet zulässig ist. Sie führten zu einer Stellplatzknappheit innerhalb des angrenzenden Wohnquartiers. Doch auch Besucher und Besucherinnen der Innenstadt wichen in das Quartier zur Parkplatzsuche aus.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Menschen

Für die Anwohner und Anwohnerinnen in der direkten Umgebung kann die Verdichtung mit stärkerem Verkehrsaufkommen verbunden sein, wobei das Mobilitätskonzept nur eine geringe Mehrbelastung sieht. Da der Supermarkt auf die – dann erstmals vorhandene und für das gesamte Quartier vorteilhafte - Nahversorgung ausgerichtet ist, erhält er nur 20 Stellplätze. Ob die neue Situation eher als Vorteil oder als Nachteil empfunden wird, ist individuell unterschiedlich.

Die Bauphase ist mit unvermeidlichen Störungen für die Bevölkerung in der nahen Umgebung verbunden.

Die zukünftige Unterbringung der privaten Stellplätze in den Tiefgaragen wird kein Fremdparken mehr zulassen. Ob und ggf. wohin sich das Stellplatzproblem verlagert, lässt sich nicht vorhersagen.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Bedeutsame Kulturgüter sind nicht betroffen.

Die betroffenen Sachgüter sind die für Wohnzwecke genutzten Grundstücke und die vorhandenen Wohnungen.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Sachgüter

Die Baugrundstücke werden sehr dicht bebaut und es entsteht erheblich mehr Wohnraum auf der gleichen Fläche. Der wirtschaftliche Nutzen steigt damit.

3.8 Zusammenfassung des zu erwartenden Eingriffs und der Maßnahmen

Die zukünftig hohe Verdichtung oberirdisch und die Unterbauung mit Tiefgaragen ist mit dem Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 90 % der gesamten Fläche, die bisher nur zu ca. 50 % versiegelt war, verbunden. In der Folge findet keine Grundwasseranreicherung mehr statt, sondern das Oberflächenwasser muss fast vollständig abgeleitet werden, wodurch wiederum das Hochwasserrisiko im Vorfluter steigt. Der Altbaumbestand innerhalb des Geländes wird vollständig beseitigt, darunter auch schöne und vitale, ca. 80-jährige Exemplare (hervorzuheben sind die Blutbuche, die jedoch bereits Schäden aufweist, und die vitale Rosskastanie), die innerhalb eines Menschenlebens nicht ersetzbar sind. Nur die Platanenreihe an der Haagener Straße bleibt i.W. erhalten. Der Verlust des Baumbestandes und die Zunahme der Bebauungsdichte haben außerdem nega-tive Folgen für das Klima und das Ortsbild und der Lebensraum für baumbewohnende Arten geht verloren.

Andererseits werden auf der Fläche erheblich mehr Wohnungen entstehen, für die nicht an anderer Stelle eine bis dahin unverbaute Fläche mit natürlichen Bodenfunktionen beansprucht werden muss. Die Grundversorgung in der Nordstadt wird verbessert.

Ob die Erhaltung weiterer wertvoller Bäume durch ein alternatives Bebauungskonzept möglich gewesen wäre und ob dadurch weniger Wohnraum (und ggf. wie viel) realisiert worden wäre, lässt sich an dieser Stelle nicht klären.

Um der Pflicht zur Vermeidung und Minimierung weiterer erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft zu entsprechen, werden einige Maßnahmen zugunsten der natürlichen Schutzgüter bzw. ihrer ersatzweisen Herstellung festgesetzt:

Boden, Wasserhaushalt und Klima:

Die Tiefgaragen werden mit einer mind. 40 cm starker Bodenschicht überdeckt, um eine intensive Bepflanzung zu ermöglichen. Die Flachdächer werden extensiv mittels einer Substratschicht von mind. 12 cm begrünt. Möglichkeiten zur Versickerung, Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Regenwassers sind vorzusehen mit dem Ziel, Hochwasserspitzen zu entschärfen und einen möglichst hohen Teil der Niederschläge dem Grundwasser zuzuführen. Die Verdunstung über die Vegetation trägt zur Temperaturreduzierung bei (in langen Trockenperioden greift dieser Effekt nicht).

Lebensräume, Ortsbild, Freiflächen:

Die Platanenreihe an der Haagener Straße und die Ahorne an der Wintersbuckstraße (solange die Stand- und Bruchsicherheit gewährleistet ist) sind zu erhalten und

während der Bauphase einschl. ihres Wurzelbereiches vor Schäden zu schützen. Dasselbe gilt für Bäume außerhalb des Plangebietes, deren Wurzeln bis in den von der Baumaßnahme betroffenen Bereich hineinreichen. Bei unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelraum sind die Wurzeln fachgerecht zu behandeln. Meist ist dann ein Entlastungsschnitt in der Krone notwendig. Für ausfallende Bäume ist Ersatz zu schaffen.

Die Extensivbegrünung der Dächer ist mit geeigneten heimischen Arten herzustellen. Die intensive Begrünung der Tiefgaragen soll aus einer vielfältigen Mischung aus Rasenflächen, Wiesensäumen, Staudenpflanzungen und Sträuchern, möglichst ebenfalls aus heimischen Arten, bestehen. Der nicht unterbaute Innenhof im östlichen Block ist mit trockenheitserträglichen mittelgroßen Bäumen zu bepflanzen. Weitere Baumpflanzungen sind in der der Ernst-Schultz-Straße und zwischen der Wohnzeile in der Mitte und dem westlich angrenzenden Urbanen Gebiet gem. Darstellung in Anlage 2 und im Bebauungsplan vorzusehen (Bereiche ohne Unterbauung).

Für nachgewiesene Tierarten, die gem. § 44 BNatSchG geschützt sind, hier Vögel und Fledermäuse, können Nachteile durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten, durch Abstimmung der Abrissarbeiten auf die Brutzeit der Vögel, durch Kontrolle der Nistplätze und Quartiere in den Gebäuden vor Abriss und durch Installation von Nistkästen und Fledermauskästen vermieden werden. Der Lebensraum ist durch kleine, dem Bauablauf anzupassende Maßnahmen aufzuwerten. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG liegt dann nicht vor.

Die genaue Maßnahmenbeschreibung für alle Schutzgüter einschl. Maßnahmen des Artenschutzes folgt im nächsten Kapitel.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen und zur Gestaltung

Um nachteilige Wirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren bzw. wertvolle Strukturen zu sichern, sind die im Folgenden genannten Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz wurden integriert.

- Abzutragender Ober- und Unterboden ist getrennt entsprechend der Regeln der Technik abzutragen, zu lagern und soweit benötigt wieder einzubauen. Überschüssiger Boden ist ordnungsgemäß zu entfernen und an geeigneter Stelle wieder zu verwenden.
- Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung, und Verschmutzung des Bodens sowohl im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume als auch auf zukünftigen Vegetationsflächen zu vermeiden.
- Das unverschmutzte Regenwasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist auf den Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten und zwischenzuspeichern, z.B. durch Anstau in den Aufbauschichten der begrünten Dächer, in Retentionszisternen oder in einem Staukanal, um es gedrosselt der Regenwasserkanalisation zuzuführen. Weitere Angaben s. u. 8.1 der Festsetzungen des Bebauungsplans.
- Die ungesicherte Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nicht gestattet.
- Die im Bebauungsplan mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahme einschließlich ihres Wurzelbereiches (entspricht mind. dem Kronenbereich + 1,5 m) vor Bodenverdichtung und allen weiteren Schäden

zu schützen, am besten mittels eines Bauzaunes. Materialablagerungen und Überfahren innerhalb des Wurzelbereiches mit der Gefahr der Bodenverdichtung sind zu vermeiden. Die Schutzmaßnahmen gelten auch für Bäume außerhalb, deren Wurzelbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans reichen. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang gleichwertig und standortgerecht zu ersetzen.

- Bei unvermeidlichen Eingriffen in den Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume, z.B. bei absehbaren notwendigen Abgrabungen bis in den Wurzelbereich, sind die betroffenen Bäume fachgerecht auf den Eingriff vorzubereiten. Dafür ist im Herbst oder Frühjahr außerhalb der Vegetationszeit und möglichst ein Jahr vor Beginn der Baumaßnahme ein Wurzelvorhang in Handarbeit fachgerecht herzustellen. Bei jeder Betroffenheit von Wurzeln sind Erdarbeiten von Hand auszuführen. Die betroffenen Wurzeln sind fachgerecht abzuschneiden und zu versorgen. Weitere Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der ZTV-Baumpflege 2017 (FLL 2017: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) sind zu beachten. Diese Vorgaben gelten auch für Bäume, die außerhalb, aber nahe an der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans stehen und deren Wurzeln bei Erdarbeiten betroffen sind. Die vom Eingriff in den Wurzelraum betroffenen und mit Wurzelvorhang zu versehenden Bäume sind im Kronenbereich durch Rückschnitt nach Vorgabe erfahrener Fachpersonen (Baumpfleger) zu entlasten.
- Neupflanzungen von Bäumen sind je nach Standortverhältnissen gem. Anlage 2 „Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen“ durchzuführen. Für die zu pflanzenden Bäume auf Standorten mit Anschluss an den Boden (außerhalb der Tiefgaragen) sind mittelgroße Arten und bei beengten Platzverhältnissen schlanke Wuchsformen gem. Angaben in Pkt. 1.1 und 1.2 der Pflanzempfehlungen (Anlage 3) zu verwenden. Die Baumscheibe muss eine Größe von mind. 16 m² (z.B. 2 x 8 m² oder anderes Format bei gleicher Fläche) haben und darf nicht überfahren und nicht befestigt werden.
- Die Tiefgaragen sind mit einer mind. 40 cm durchwurzelbaren Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen. Dabei ist ein Anteil von mind. 10 % der Gesamtfläche (Richtwert in Abhängigkeit von der Gestaltung und Nutzung) mit Sträuchern, möglichst heimische Arten, zu bepflanzen.
- Die Grünflächen, auch auf Tiefgaragen, sind auf einem Flächenanteil von mind. 20 % außerhalb der stark genutzten Aufenthalts- und Bewegungsflächen (i. Allg. in Randbereichen) mit Saatmischungen aus standortgerechten heimischen Arten einzusäen. Die Auswahl des Saatgutes ist auf den Grad der Besonnung abzustimmen. Vorschläge und Bezugsquellen enthält Punkt 2 der Pflanzempfehlungen.
- Auf der übrigen Grünfläche ist eine vielfältige Mischung aus benutzbaren Rasenflächen, gärtnerisch gestalteten und gärtnerisch nutzbaren Flächen und Sträuchern anzustreben.
- Flachdächer sind mit einer 12 cm dicken für Magervegetation geeigneten Substratschicht zu versehen und mit einer Saatgutmischung aus heimischen Arten zu begrünen, s. Artenliste in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

- Für die Beleuchtung im Außenraum dürfen nur insektenfreundliche, energiesparende Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur kleiner als 3000 K in nach unten ausgerichteten Gehäusen verwendet werden.
- Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Der Start der Abrissarbeiten soll ebenfalls außerhalb der o.g. Brutzeit liegen.
- Eine erneute Kontrolle der Gehölze und Gebäude auf Quartiere ist durchzuführen, insbes. wenn die Fällung der Bäume bzw. der Abriss der Gebäude später als ein Jahr nach der Erfassung im Mai 2022 stattfindet.
- Ersatzquartiere sind bis 1. März 2023 durch 10 Kästen für Hausrotschwänze und 6-7 Koloniekästen mit je 3 Löchern für Haussperlinge an Gebäuden im Umfeld von ca. 100 m vorzusehen.
- Für Fledermäuse sind 10 handelsübliche Fledermauskästen ebenfalls bis 1.März 2023 im Umfeld von ca. 100 m zu installieren.
- Die Auswahl der Standorte und weitere Details sind mit einem Tierökologen bzw. einer Ökologischen Baubegleitung ÖBB abzustimmen.
- Das Habitat ist im Umfeld von ca. 100 m durch die Herstellung von Kleinstrukturen wie (temporäre) Gehölze, Sand- und Offenlandflächen, Wasserpfützen, Wassertränken, Futterstellen, je nach Bedarf und Bauablauf, gem. Artenschutzbetrachtung in Abstimmung mit der ÖBB zu optimieren.

Freiburg, den 25.11.2022

Anne Pohla
Freie Landschaftsarchitektin

Moltkestraße 18
79098 Freiburg
Tel.: 0761 4589 3451
E-Mail: post@pohla.de
Website: www.pohla.de

erhaltenswerter Baum,
Standort und Größe gem.
Angaben der Vermessung

mäßig vitaler Baum, Standort und Größe gem. Angaben der Vermessung

erhaltenswerter Baum,
Standort und Größe gem. Luftbild

Gehölzbestand überwiegend aus heimischen Arten

Umweltbeitrag zum Bebauungsplan "Neue Mitte Nordstadt", Lörrach

Heutiger Zustand mit Bewertung des Baumbestandes

M 1:1000 25.11.2022

Anne Pohla Dipl.Ing. Freie Landschaftsarchitektin

zu erhaltender Baum, notwendige Schutzmaßnahmen s. textl. Festsetzungen

zu pflanzender großer Laubbaum als Ersatz für bereits geschädigte Eschen

zu pflanzender Baum, Größe und Wuchsform gem. vorhandenem Raum und Standort, s. Pflanzempfehlungen

Begrünung über TG mit hohem Anteil heimischer standortgerechter Gehölze

Hinweise zu den Baumpflanzungen:
die dargestellten Standortvorschläge sind an die Gegebenheiten anzupassen,
Vorschläge für geeignete Arten enthalten die Pflanzempfehlungen (s. Anhang Umweltbeitrag)

Hinweis: Schutz des Baumbestandes in der Grünfläche in der Heithemstraße sowie in den Grünflächen am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans; Schutzmaßnahmen während der Bauphase wie innerhalb des BP-Gebietes gem. textlichen Festsetzungen

Umweltbeitrag zum Bebauungsplan "Neue Mitte Nordstadt", Lörrach

Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen

M 1:1000 25.11.2022

Anne Pohla Dipl.Ing. Freie Landschaftsarchitektin

Anlage 3 Pflanzempfehlungen

1. Bäume

Die Eschen an der Wintersbuckstraße werden aufgrund vorhandener Schäden durch große Straßenbäume ersetzt. Die Eignung der Arten ist der sog. GALK-Straßenbaumliste zu entnehmen, s.u. https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste

Die Standortbedingungen im Bereich der Baufelder bzw. in deren nächster Nähe sind aufgrund der dichten Über- und Unterbauung nicht bis nur gering geeignet für die Verwendung heimischer Arten. Zusätzlich ist die zu erwartende Klimaveränderung zu berücksichtigen. Deshalb muss auf Arten und Sorten ausgewichen werden, die besser an die veränderten Bedingungen angepasst sind. Die unten genannten Empfehlungen für geeignete Baumarten orientieren sich an der GALK-Straßenbaumliste[1] und der Liste „Zukunftsbäume für die Stadt“ (Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste). Dort sind weitere Vorschläge enthalten.

Qualitätsmerkmale der zu pflanzenden Bäume unter 1. und 2.:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang.

1.1 Mittelgroße Laubbäume

Zur Neupflanzung auf Standorten mit Anschluss an den natürlichen Boden und bei ausreichendem Lichtraum sind mittelgroße Laubbäume zu pflanzen, die sich im innerstädtischen Bereich bewährt haben. Sie sollten relativ anspruchslos, trockenheits– und hitzeverträglich sein. Die im Folgenden genannten Arten und Sorten sind Beispiele für geeignete Arten:

Feldahorn	Acer campestre	
Spitzahorn	Acer platanoides „Emerald Queen“	nur ca. 10 m hoch
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“	
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides	
Blumenesche	Fraxinus ornus	nur 8-12 m hoch
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	
Mehlbeere	Sorbus aria	

1.2. Mittelgroße Laubbäume, schmale Wuchsform

Für beengte Standorte, z.B. nahe an Gebäuden, aber mit Anschluss an den natürlichen Boden, stehen schmalwüchsige Arten bzw. Sorten zur Verfügung.

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“	rel. klein, 6-12 m hoch
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“	
Rotesche	Fraxinus pennsylvanica „Summit“	
Amberbaum	Liquidambar styraciflua („Worplesdon“)	
Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata“	
Einblättrige Robinie	Robinia pseudacacia „Monophylla“	
Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata „Rancho“	rel. klein, 8-12 m hoch

2. Einsaat für Teilbereiche der Grünflächen

In besonnten Teilbereichen der Grünflächen, auch auf Tiefgaragen mit 40 cm Bodenschicht und insbes. in Randlage außerhalb der Haupt-Bewegungszonen, bietet sich die Ansaat von Blumenwiesen bzw. blütenreicher Säume an.

[1] https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste

Geeignet sind Saatgutmischungen mit dem Aspekt einer blütenreichen Wiese mittlerer Standorte.
Auf die Verwendung heimischer Arten mit einem hohen Wert für Insekten ist zu achten. Das Saatgut sollte von Firmen mit einem geeigneten Angebot an Saatmischungen von regionaler Herkunft bezogen werden.
Auffällige Blüten besitzen die Arten des wärmeliebenden Saumes mit Königskerze, Nachtkerze etc., s.u.

Geeignete Bezugsquellen sind z.B.

Rieger & Hofmann, In den Wildblumen 7-13,

74572 Blaufelden-Raboldshausen; www.rieger-hofmann.de

Kleine Mengen sind auch über das „Netzwerk blühende Landschaften“ erhältlich:
https://bluehende-landschaft.de/handlungsempfehlung/saatgut-vorschlaege/

Geeignete Mischungen für **besonnte Bereiche** sind z.B.

„Wärmeliebender Saum“ (Rieger Hoffmann),

Mahd: einmal im Herbst nach Samenausfall; Abtransport des Mähgutes.

Geeignete Mischungen aus heimischen Arten regionaler Herkunft für weniger besonnte Flächen im Wechselschatten durch Bäume bis schattige Bereiche sind ebenfalls erhältlich. Häufigkeit und Zeitpunkt der Mahd sind abhängig von der Artenzusammensetzung und werden vom Anbieter für jede Mischung gezielt empfohlen.

Beispiele aus website Rieger Hofmann für wärmeliebenden Saum (links) und bunter Saum (rechts)

3. Einsaat auf extensiv zu begrünenden Dächern

Die oben genannten Hersteller von Wildpflanzenmischungen aus regionaler Herkunft bieten auch Einsaatmischungen für die extensive Dachbegrünung an. Auch hier ist auf die Verwendung heimischer Arten mit einem hohen Wert für Insekten zu achten.