

Stadt Lörrach

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Westlich Schwarzwaldstraße“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Urbanes Gebiet 1-4 (MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4) (§ 6a BauNVO)

Zulässig in **MU 1, MU 2, MU 3** und **MU 4** sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit **nicht** zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne diesen Kapitels III, Nr. 2. Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente im Sinne diesen Kapitels III, Nr. 1, sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Betriebs zulässig.
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe, **außer** Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig in **MU 1, MU 2, MU 3** und **MU 4** sind

(§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauGB)

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne diesen Kapitels III, Nr. 1.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO
- Werbeanlagen, die nicht der Stätte der Leistung dienen (Fremdwerbung)
- Vergnügungsstätten jeder Art
- Erotikbetriebe (Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtungen)
- Tankstellen

Besondere Gliederung Urbaner Gebiete (§ 6a Abs. 4 BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO)

- In **MU 2** sind im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig (soweit diese Nutzungen nicht vorstehend ausgeschlossen sind).
- In **MU 3** ist eine Wohnnutzung im gesamten Erdgeschoss unzulässig.

- In **MU 4** ist oberhalb des ersten Obergeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

- In **WA** wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen bis maximal 0,8 ist zulässig.
- In **MU 1, MU 2, MU 3** und **MU 4** wird eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch jegliche Art baulicher Anlagen, Zufahrten oder Stellplätze ist nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der folgende obere sowie der untere Bezugspunkt gelten in jedem Gebietstypen.

Der **obere Bezugspunkt** wird bei Flachdächern durch die obere Dachbegrenzungskante, bei geneigten Dächern durch die Oberkante First und bei weiteren Dachformen als der höchste Punkt der Oberkante der Dachfläche definiert.

Der **untere Bezugspunkt** wird durch die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Höhenkoten (m ü. NN) des bestehenden Geländes definiert. Von diesen kann mit der Oberkante Erdgeschoss Rohbaumaß um $\pm 0,30$ m abgewichen werden. Es gilt immer die im Süden befindliche, am nächsten zum Haupteingang des Gebäudes liegende Höhenkote.

- Im **WA** darf die Höhe baulicher Anlagen maximal 15,00 m betragen.
- In **MU 2** darf die Höhe baulicher Anlagen maximal 18,00 m betragen.
- In **MU 1, MU 3** und **MU 4** darf die maximale Höhe baulicher Anlagen grundsätzlich 15,00 m betragen. Dabei gelten die im zeichnerischen Teil eingetragenen, folgenden Ausnahmen:
 - **Entlang** der **Gretherstraße** und entlang der **Schwarzwaldstraße**, zwischen der Gretherstraße und Im Alten, darf ausgehend von der angrenzenden Verkehrsfläche **in einem Abstand von 15,00 m** die maximale Höhe baulicher Anlagen 18,00 m betragen.

- **Zwischen** den Verkehrsflächen **Im Alten, Blücherstraße, Schwarzwaldstraße** und **Karl-Herbster-Straße** darf die maximale Höhe baulicher Anlagen in **MU 3** 18,00 m betragen.
- **Zwischen** den Verkehrsflächen **Karl-Herbster-Straße, Kolpingstraße** und **Schwarzwaldstraße** darf die maximale Höhe baulicher Anlagen in **MU 1** und **MU 3** 18,00 m betragen.

Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten ist dann zulässig, wenn diese mindestens 1,00 m von der Dachaußenkante zurückversetzt sind und eine Höhe von 1,50 m, vertikal von der oberen Dachbegrenzungskante gemessen, nicht überschreiten.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil definiert.

4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 & 14 BauNVO)

Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im gesamten Bebauungsplangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß zeichnerischem Teil sind im Plangebiet öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Wegeflächen und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind mit einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.

6.2 Tiefgaragendächer sind, sofern nicht überbaut, als Stellplatzfläche oder Zufahrt genutzt, intensiv mit einer Substratdicke von mindestens 50 cm zu begrünen.

- 6.3 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn diese beschichtet oder anderweitig vor Auslösung von Ionen geschützt sind.
- 6.4 Sind bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant, so sind den Artenschutz betreffend Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne diesen Kapitels II, Nr. 2 durchzuführen. Dies gilt insbesondere für Individuen der Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse.

[Die in Kapitel II, Nr. 2 aufgeführten (vorgezogenen) Artenschutzmaßnahmen beziehen sich auf die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Trinationale Umweltzentrum e.V. mit Stand vom 20.01.2025.]

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für bestehende Abwasserkanäle, die abschnittsweise auf Privatgrundstücken geführt werden, sind im zeichnerischen Teil Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Stadt Lörrach festgesetzt.

[Festsetzung betrifft ausschließlich Flst. Nr. 1891/9: Übernahme und Anpassung der Festsetzung aus dem Bebauungsplan „Kolpingstraße / Schwarzwaldstraße“, Rechtskraft vom 07.12.2012].

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen beziehen sich auf die Ergebnisse des Erläuterungsberichts inklusive seiner **Anlagen** zur Schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation GmbH mit Stand vom 20.01.2025.

8.1 Gewerbelärm

- Gemäß zeichnerischem Teil sind in den Bereichen mit Beurteilungspegeln des Gewerbelärms oberhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den jeweiligen Gebietstyp (Richtwerte: WA Tag 55 / Nacht 40 dB(A); MU Tag 63 / Nacht 45 dB(A)) offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig. Festverglasungen und nicht-öffenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig.

- Schutzbedürftige Räume mit öffenbaren Fenstern sind in den Bereichen mit Lärmbelastungen oberhalb der Immissionsrichtwerte (Richtwerte: WA Tag 55 / Nacht 40 dB(A); MU Tag 63 / Nacht 45 dB(A)) zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen wie z. B. geschlossene Laubengänge oder Vorhangfassaden sichergestellt wird, dass am Fenster des schutzbedürftigen Raums der Immissionsrichtwert eingehalten wird.
- Für die im zeichnerischen Teil und in **Anlage 5.1** bis **5.3** zum o.g. Erläuterungsbericht farbig markierten Bereiche sind in jedem Fall entweder die oben genannten Vorgaben dieser Festsetzung einzuhalten oder es ist im Rahmen des Bauantrags die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen. Bei derzeit noch nicht absehbaren Veränderungen der Lärmsituation können auch in weiteren Bereichen entsprechende Nachweise erforderlich sein.

8.2 Verkehrslärm

8.2.1 Schalldämmung der Außenbauteile

- In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von über 62 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete bzw. über 67 dB(A) für Urbane Gebiete ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.
- Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.
- Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in **Anlage 6.1** bis **6.6** und für die Nacht in **Anlage 6.7** bis **6.12** zum o.g. Erläuterungsbericht dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.
- Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies

im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

8.2.2 Belüftung von Schlafräumen

- Schlafräume (auch Kinderzimmer), bei denen vor keinem Fenster die jeweiligen Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV (49 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten bzw. 54 dB(A) in Urbanen Gebieten) eingehalten werden, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Abschnitt 8.2.1 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.
- Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Die Immissionsgrenzwerte nach Absatz 1 sind jedenfalls an denjenigen Fassaden bzw. Fassadenabschnitten eingehalten, für die in **Anlage 7** bezogen auf das jeweilige Geschoss Beurteilungspegel bis zu den genannten Schwellen von maximal 49 bzw. 54 dB(A) ausgewiesen sind. Im Übrigen kann dieser Nachweis auch im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren erbracht werden.

8.2.3 Außenwohnbereiche

- Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) von Wohnungen, die nicht über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, an dem für den Tagzeitraum der Grenzwert von 64 dB(A) eingehalten wird, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
- Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass in den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

- Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen genügt es, einen baulich verbundenen Außenwohnbereich als verglasten Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- Der Grenzwert nach Absatz 1 von 64 dB(A) ist jedenfalls an denjenigen Fassaden bzw. Fassadenabschnitten eingehalten, für die in der **Anlage 8** bezogen auf das jeweilige Geschoss Beurteilungspegel von maximal 64 dB(A) ausgewiesen sind. Im Übrigen kann dieser Nachweis auch im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren erbracht werden.

9. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ersatz ist aus der Pflanzliste dieses Kapitels IV auszuwählen.

Wenn Bäume und Sträucher aufgrund eines Bauvorhabens gerodet werden, sind sie auf demselben Grundstück, auf dem sich das Bauvorhaben befindet, gleichwertig zu ersetzen. Ersatz ist aus der Pflanzliste dieses Kapitels IV auszuwählen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, VERMERKE, HINWEISE

1. Altlasten

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Gemäß zeichnerischem Teil sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (Altlastenverdachtsfälle und Altlastenflächen Typ B).

2. Kulturdenkmale

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kulturdenkmale) gem. § 2 DSchG:

- Mozartstraße 2, 4 (Flst. Nr. 0-1993/7, 0-1993/41)

Arbeiterwohnhaus, Doppelwohnhaus, traufständiger, zweigeschossiger verputzter Massivbau, Mansarddach mit Gauben und Zwerchhäusern, bauzeitliche Türblätter, erbaut 1915 (a).

Das einfach gehaltene Doppelhaus ist ein charakteristisches Beispiel für die Arbeiterwohnungen in der Industriestadt Lörrach am Ende der wilhelminischen Epoche. Die zurückhaltenden Putzfassaden zeigen deutlich den Einfluss der Reformarchitektur, während die Fenster- und Türgewände noch Formen des späten Historismus tradieren. Das Doppelhaus veranschaulicht Wohn- und Lebensverhältnisse der Arbeiterschaft zu Anfang des 20. Jahrhunderts und ist Zeugnis der Stadtbau- und Sozialgeschichte.

3. Archäologische Kulturdenkmale

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen.

4. Artenschutz

Die nachfolgenden (vorgezogenen) Artenschutzmaßnahmen beziehen sich auf die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Trinationale Umweltzentrum e.V. mit Stand vom 20.01.2025.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (= V)

4.1.1 Reptilien

V1: Die im Plangebiet bekannten und in Abb. 4 des Artenschutzgutachtens dargestellten Reptilienhabitate sind, wenn möglich, dauerhaft zu erhalten (Ausweisung und Sicherung von Tabuflächen innerhalb von Baustellenbereichen). Können die von Eingriffen betroffenen Reptilienhabitate nicht erhalten werden, sind weiterführende Maßnahmen umzusetzen (vgl. V2 oder V3 in Kombination mit V5).

V2: Vor Beginn einer Baumaßnahme sind die in von Eingriffen betroffenen Reptilienhabitaten anwesenden Tiere außerhalb ihrer Fortpflanzungs- und Ruhezeiten durch eine Fachperson abzufangen und in vorher angelegte und bereits funktionsfähige Ersatzhabitate (s. CEF1) umzusetzen. Geeignete Zeiträume für das fachgerechte Umsetzen sind Frühjahr (Mitte März-Ende April) und Spätsommer (Ende August-Ende September).

V3: Alternativ zum fachgerechten Umsetzen sollten die in von Eingriffen betroffenen Reptilienhabitaten anwesenden Tiere außerhalb ihrer Fortpflanzungs- und Ruhezeiten aus den vorhandenen Habitaten in räumlich direkt angrenzende, im Vorfeld angelegte Ersatzhabitate (s. CEF1), vergrämt werden. Geeignete Zeiträume sind Frühjahr (Mitte März-Ende April) und Spätsommer (Ende August-Ende September)

V4: Die im Artenschutzgutachten dargestellten potenziellen Habitatstrukturen D, E, F, G, H (kleinflächige Trittsteinhabitate mit suboptimaler Ausprägung) sind zu erhalten. Bei Verlust dieser Habitatstrukturen sind kleine Ersatz-Trittsteinhabitate (Stein- oder Totholzhaufen mit etwas umgebender Vegetation) in räumlicher Nähe anzulegen.

V5: Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien sind durch eine artenschutzfachlich geschulte Fachperson im Rahmen eines Monitorings zu überwachen. Des Weiteren sind die Wirksamkeit der Umsetzungs- bzw. Vergrämungsmaßnahme und die Funktion von ggf. aufgestellten Reptilienzäunen regelmäßig

durch eine Fachperson (Umweltbaubegleitung) zu kontrollieren.

4.1.2 Vögel

V6: Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also vom 01. Oktober bis 28./29.02. Februar jeden Jahres.

V7: Der Abriss und die Sanierung von Gebäuden mit im Artenschutzgutachten nachgewiesenen Gebäudebrüternistplätzen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also vom 01. Oktober bis 28./29. Februar jeden Jahres.

V8: Der Abriss und die Sanierung von Gebäuden ohne im Artenschutzgutachten nachgewiesenen Gebäudebrüternistplätzen sind während der Vogelbrutzeit (Brutzeit vom 01. März bis 30. September) sind nur nach vorheriger Kontrolle auf brütende Vögel durch eine Fachperson zulässig; bei Vorhandensein von nistenden Vögeln müssen die Arbeiten bis Ende September ausgesetzt werden; eine Abriss- oder Sanierungsfreigabe kann ggf. auch ab Ende August nach vorheriger Kontrolle auf noch brütende Vögel am Gebäude erfolgen.

V9: Die im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets vorhandenen Grünflächen sowie alle Grünflächen im Erweiterungsgebiet sind als essenzielle Nahrungshabitate für den Haussperling (nördlich Straße „Im Alten“) wenn möglich zu erhalten. Bei Verlust dieser Grünflächen sind neue Grünflächen im Flächenverhältnis 1:1 zu entwickeln; dabei sind Pflanzungen von heimischen Gehölzarten wie Roter Hartriegel, Liguster, Holunder, Hasel etc. zu berücksichtigen. Alternativ ist eine Flachdachbegrünung möglich, ebenfalls im Flächenverhältnis 1:1 wegfällender Grünfläche zu begrüntem Flachdach.

V10: Beim Abriss von Bestandsgebäuden sind in geplante Neubauten in unterschiedlichen Expositionen 2 – 3 Mauerseglernistkästen pro neuem Gebäude einzubauen.

V11: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben und -fassaden ist bei Neu- und Umbauten auf verspiegelte, großflächige Glasfassaden zu verzichten und es sind z. B. strukturierte Glastypen zu verwenden.

4.1.3 Fledermäuse

V12: Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Sanierungsarbeiten an Gebäuden mit im Artenschutzgutachten nachgewiesenen Fledermausquartieren ist nur nach Umsetzung von CEF-Maßnahmen (CEF4 oder CEF5) und

ausschließlich in den Monaten November bis März eines jeden Jahres sowie nach vorheriger Kontrolle durch eine Fachperson auf aktuellen Besatz (ggf. mithilfe Hubsteiger, Endoskopkamera etc.) und eine Freigabe durch diese Person zulässig. Bei Vorhandensein von Fledermäusen müssen die Arbeiten bis Anfang März jeden Jahres ausgesetzt werden; zusätzlich ist durch die Fachkraft ein Flatterband am besetzten Quartier anzubringen (Ausflug möglich, Einflug stark erschwert)

V13: Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Sanierungsarbeiten an Gebäuden in nachgewiesenen Quartiersverdachtsbereichen und im Bereich von Balzrevieren (siehe Abb. 10 und 11 im Artenschutzgutachten) ist nur in nach vorheriger Kontrolle durch eine Fachperson auf aktuelle Besiedlung durch Fledermäuse (abendliche Ausflugskontrolle, Schwärmkontrolle) und eine Freigabe durch diese Person zulässig

V14: Die im Artenschutzgutachten als „Habitatbaum“ kartierten Bäume sind, wenn möglich, zu erhalten. Sollte eine Fällung dieser Bäume notwendig werden, ist dies nur nach vorheriger Kontrolle durch eine Fachperson auf aktuellen Besatz (ggf. mithilfe Hubsteiger, Endoskopkamera etc.) und eine Freigabe durch diese Person zulässig.

V15: Beim Abriss von Bestandsgebäuden sind in geplante Neubauten 2 - 3 Spaltenquartiere pro neuem Gebäude (in unterschiedlichen Expositionen, obligatorisch für mind. ein Quartier ist die Exposition „Süd“) einzubauen.

V16: Im Bereich häufig frequentierter Flugstraßen/Flugrouten sowie im näheren Umfeld von Fledermausquartieren und Quartiersverdachtsbereichen dürfen keine Kleinwindenergieanlagen errichtet werden.

4.2 Vorgezogene (Artenschutz-)Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) (= CEF)

4.2.1 Reptilien

CEF1: Bei Eingriffen, die bestehende Mauereidechsenhabitate im Plangebiet zerstören oder beeinträchtigen, sind Ersatzhabitate in geeigneter Größe und Ausstattung, möglichst im unmittelbaren Umfeld der wegfallenden Eidechsenhabitate, vorzeitig herzustellen. Nach Möglichkeit sind die Ersatzhabitate mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf (optimal: mind. 1 Jahr) vor Umsetzen/Vergrämen der Tiere anzulegen, um eine gute Entwicklung der Vegetation (Nahrungsverfügbarkeit) und der Winterquartiere im Ersatzhabitat zu gewährleisten.

Hinweis: Es ist sowohl ein Ausgleich unter Annahme eines Flächenbedarfs von 25,00m² pro adultem Tier als auch ein 1:1-Flächenausgleich möglich (Größe besiedeltes Habitat = Größe Ersatzhabitat). Unter Berücksichtigung einer frühzeitigen und natur- und artenschutzfachlich hochwertigen Anlage und günstigen Vegetationsentwicklung des Ersatzhabitats ist von Gutachterseite ein 1:1-Ausgleich im urbanen Raum Lörrach bevorzugt umzusetzen.

4.2.2 Vögel

CEF2: Beim Verlust von Nistplätzen der Arten Haussperling, Mauersegler und Mehlschwalbe, wird das Bereitstellen von Ersatznistplätzen erforderlich; pro wegfallendem Nistplatz sind zwei Nistkästen/künstliche Nisthilfen zu installieren. Die Ersatznistplätze sind möglichst nah am wegfallenden Nistplatz und unter Einbezug einer Fachperson anzubringen. Für die Mehlschwalbe sind ggf. unter dem Ersatznistplatz Kotbretter anzubringen.

CEF3: Bei unvermeidbarem Verlust von höhlenreichen Altbäumen durch Fällung oder Rodung sind in der näheren Umgebung (im Umkreis von ca. 0 – 100 m) an Bäumen oder Gebäudefassaden Vogelnistkästen für Höhlenbrüter anzubringen. Die regelmäßige Reinigung muss gewährleistet sein.

4.2.3 Fledermäuse

CEF4: Bei geplantem Gebäudeabriss/Dachsanierung des Bestandsgebäudes, an dem sich Quartier Q1 befindet, sind im Vorfeld der Arbeiten (möglichst frühzeitig, mindestens Winter vor geplantem Abriss) fünf geeignete Spaltenquartierkästen im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Quartiergebäudes (Umkreis von 60 m) an Gebäuden in mindestens 8 m Höhe, mind. 3 der Quartierstrukturen in Südexposition, unter Einbezug einer Fachperson anzubringen.

CEF5: Bei geplanten Gebäudeabrissen/Sanierungen in Bereichen, in denen Balzreviere vorkommen oder Quartierverdachtsbereiche abgegrenzt wurden, ist im Vorfeld der Arbeiten ein Spaltenquartierkasten im räumlichen Umfeld (Umkreis von 60 m) in mindestens 8 m Höhe unter Einbezug einer Fachperson zu installieren.

CEF1 - CEF5: Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen muss durch eine mit der Ökologie der betroffenen Arten vertraute Fachperson begleitet werden. Außerdem ist die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen im 1., 3. und 5. Jahr nach Umsetzung durch eine Fachperson zu kontrollieren.

5. Hinweis zu Fassadenbeleuchtung

Vom 01. April bis 30. September ist es ganztägig und vom 01. Oktober bis 31. März in den Stunden von 22:00 bis 06:00 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der örtlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist (vgl. § 21 NatSchG BW).

6. Betroffenheit bei Starkregenereignisse

Das Plangebiet ist von seltenen Überflutungsausdehnungen (alle 10 – 50 Jahre) betroffen. Die Ausdehnung der Überflutung ist in den Starkregengefahrenkarten auf der Homepage des Landkreises Lörrach dargestellt. Die Karten stehen unter www.loerrach-landkreis.de/geoportal → Themenbereich „Umwelt“ zur Verfügung.

7. Kommunale Abwasserbeseitigung

Keller und Tiefgaragen sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser ggf. Schichtenwasser zu schützen.

Die Verlegung von Drainagen um die Bauwerke und auf den Baugrundstücken und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landrat-samtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

8. Ingenieurgeologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Ablagerungen der Neuenburg-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß den Regeln der Technik durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. Unterirdische Kabel

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplangebiet bereits unterirdische Kabel von Versorgungsträgern verlegt sind (z.B. Strom und Telekommunikation). Diese sind bei der Planung und vor Baubeginn zu berücksichtigen. Eine Kontaktaufnahme mit den Versorgungsträgern wird empfohlen.

10. Bahnanlagen

- 10.1 Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- 10.2 Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten. Bauschutt darf nicht auf Bahngelände gelagert oder zwischengelagert werden.
- 10.3 Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.
- 10.4 Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B.

Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

10.5 Für sämtliche Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Antragsteller in vollem Umfang.

10.6 Die späteren Anträge auf Genehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

III. SORTIMENTSLISTE

1. Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente gemäß dem „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach - vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung – Endbericht.“, Lörrach, 20.10.2016, S. 113.

1.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel
- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewahren inkl. Wasch- / Putzmittel
- Kosmetika
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Zeitungen / Zeitschriften
- Zooartikel – Tiernahrung

1.2 Sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Beschläge, Eisenwaren
- Briefmarken
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektroartikel
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren / Bestecke
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Kunstgewebe
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Optik und Akustik

- Sanitärwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren / Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik
- Waffen und Jagdbedarf

2. Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromöbel und -maschinen (ohne Computer)
- Campingartikel
- Elektrogroßgeräte
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und
- Zubehör
- Erde, Torf, Holz, Zäune
- Fahrräder
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Installationsmaterial
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Kinderwagen, -sitze
- Küchen
- Matratzen
- Möbel
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel

IV. PFLANZLISTE

Abschließende Liste der Pflanzen, die entsprechend den Festsetzungen, Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Prüfung im Bebauungsplangebiet neu gepflanzt werden dürfen.

Bäume

Mindestgröße: Hochstamm, dreimal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Acer camp estre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Schmalwüchsige Baumarten:

Acer campestre „Elsrijk“,
Acer platanoides „Columnare“
Sorbus aria „Majestica“
Tilia cordata „Rancho“

Gehölze

Geschnittene Formhecke

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Sträucher:

Mindestgröße: zweimal verpflanzt, im Container, 60 -100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Dachbegrünung

Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe
Allium lusitanicum	Berglauch
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Anthyllis vulneraria	Gemeiner Wundklee
Aster amellus	Kalkaster
Aster linosyris	Goldhaaraster
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Calendula arvensis	Acker-Ringelblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbeldost
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Galium verum	Echtes Labkraut
Globularia punctata	Gewöhnliche Kugelblume
Helianthemum nummularium	Gewöhnliches Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hippocrepis comosa	Gewöhnlicher Hufeisenklee
Legousia speculum-veneris	Echter Frauenspiegel
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech

Sedum acre

Scharfer Mauerpfeffer

Sedum album

Weißer Mauerpfeffer

Silene vulgaris

Gewöhnliches Leimkraut

Teucrium chamaedrys

Edel-Gamander

Thymus pulegioides

Gewöhnlicher Thymian

Veronica teucrium

Großer Ehrenpreis