

Stadt Lörrach

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„ZENTRAKLINIKUM“

Entwurf vom 24.02.2020

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	2
2	Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften	2
3	Anhang zum Bebauungsplan	2
4	Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften	2
5	Geltungsbereich	3
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
B	Örtliche Bauvorschriften	14
C	Hinweise	17
D	Verfahrensvermerke	22
E	Anhang	23

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung mit Umweltbericht** (Bebauungsplan „Zentralklinikum“ Umweltbericht und Grünordnungsplan als Anhang Kapitel 13 zur Begründung, Stand 14.02.2020, ö:konzept, Freiburg)
- BPlan Zentralklinikum Lörrach, **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Avifauna**, 15.07.2019, Marco Sepúlveda, Phillip Riedel, ö:konzept, Freiburg
- Zentralklinikum Lörrach, **Fachgutachten Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien, Heuschrecken & Wildkatze** als Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), überarbeitete Fassung 05.02.2019, Frl-naT, Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH, Freiburg
- Großvorhaben „Zentralklinikum“ der Stadt Lörrach, **Bestandsaufnahme Libellen** und Hinweise zur Planung, Dezember 2018, IFÖ, Freiburg
- L138; Zentralklinikum; B 317, **Artenschutzfachlicher Beitrag, Wildbienen & Tagfalter**, Freiburg, 28.02.2019, ö:konzept, Freiburg

- Stadt Lörrach, **Verkehrsuntersuchung** zur Erschließung des Zentralklinikums Lörrach und zum Ausbau der B317, Bericht, 25. März 2019, Bericht-Nr. 2067.259 / GPh, Rapp Trans AG, Freiburg. Br.
- Stadt Lörrach, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Zentralklinikums Lörrach und zum Ausbau der B317: Ertüchtigung des Anschlusses B317 Entenbad mit LSA, **Ergänzende Untersuchung zum Verkehrsgutachten vom 25. März 2019**, Kurzbericht, 20. Dezember 2019, Bericht Nr. 2067.259 / WW, RappTrans AG, Freiburg
- Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Zentralklinikum“, **Schalltechnische Untersuchung**, Projektnummer 2345,3, 08. August 2019 / 13. Februar 2020, Dr. Ing. Frank Dröscher, technischer Umweltschutz, Tübingen
- Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Zentralklinikum“, **Geruchsimmissionsprognose**, Projektnummer 2345,3, 25. Juni 2019, Dr. Ing. Frank Dröscher, technischer Umweltschutz, Tübingen
- Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Zentralklinikum“, **Lokalklimatische Untersuchung**, Projektnummer 2345,5, 25. Juni 2019, Dr. Ing. Frank Dröscher, technischer Umweltschutz, Tübingen
- Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Zentralklinikum“, **Lufthygienische Stellungnahme**, Projektnummer 2345,6, 25. Juni 2019, Dr. Ing. Frank Dröscher, technischer Umweltschutz, Tübingen
- Zentralklinikum Entenbad-Ost, Lörrach-Hauingen, - **Baugrund- und Gründungsgutachten** -, Projekt-Nr. 2182879, 23.11.2018, HPC AG, Lörrach
- Zentralklinikum Entenbad-Ost, Lörrach-Hauingen, - **Baugrund- und Gründungsgutachten** -, **Bemessungswasserstand HQ 20/ HQ 100**, Projekt-Nr. 2185806(3-1), 21.05.2019, HPC AG, Lörrach

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 Sondergebiet – Klinikgebiet SO₁ „Zentralklinikum“ (A)

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet SO₁ „Zentralklinikum“ ist die Nutzungsart „Zentralklinikum“ (ZKL) zur somatischen / psychosomatischen Versorgung zulässig.

Im Zentralklinikum (ZKL) sind krankenhausspezifische Funktionen und Nutzungen zulässig, insbesondere der Funktionsbereiche „Untersuchung und Behandlung“, „Pflege“, „Verwaltung“, „Soziale Dienste“, „Ver- und Entsorgung“ und „Forschung und Lehre“.

Als untergeordneter Teil des Zentralklinikums sind folgende Nutzungen zulässig:

- Hubschrauberlandeplatz,
- Wirtschaftshof,
- Cafeteria,
- Frisör

sowie der Verkauf folgender Sortimente:

- (Schnitt-)Blumen mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m²
- Zeitungen / Zeitschriften, Nahrungs- und Genussmittel
und Drogeriewaren mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 50 m²

(Definition Verkaufsfläche siehe Ziff. A1.8.1)

A1.2 Sondergebiet – Klinikgebiet SO₂ „Zentrum für seelische Gesundheit“ (B)

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet SO₂ „Zentrum für seelische Gesundheit“ ist die Nutzungsart „Zentrum für seelische Gesundheit“ (ZsG) zur psychosomatischen / psychiatrischen Versorgung zulässig.

Im Zentrum für seelische Gesundheit (ZsG) sind krankenhausspezifische Funktionen und Nutzungen zulässig, insbesondere der Funktionsbereiche „Untersuchung und Behandlung“, „Pflege“, „Verwaltung“, „Soziale Dienste“, „Ver- und Entsorgung“, „Forschung und Lehre“ zulässig.

Als untergeordneter Teil des ZsG ist die Nutzung Cafeteria zulässig.

A1.3 Sondergebiet – Klinikgebiet SO₃ „Parkhaus“ (C)

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet SO₃ „Parkhaus“ ist die Nutzungsart „Parkhaus“ mit maximal 1.200 PKW-Stellplätzen, 100 Motorradstellplätzen, Fahrradabstellplätzen und E-Ladesäulen zur Versorgung der Sondergebiete (SO₁ – SO₇) mit Stellplätzen zulässig.

A1.4 Sondergebiet – Klinikgebiet SO₄ „Haus des Gesundheitswesens“ (D)

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet SO₄ „Haus des Gesundheitswesens“ ist die Nutzungsart „Haus des Gesundheitswesens“ mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Apotheke mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m²,
- der Verkauf von Sanitätswaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m²,
- Finesseinrichtung mit einer Nutzungsfläche von maximal 900 m²,
- Reha-/Physiopraxis mit einer Nutzungsfläche von maximal 500 m²,
- Wohnungen für Mitarbeiter des Klinikums, Patienten des Klinikums und Patientenangehörige mit je maximal 50 m² Wohnfläche und einer Gesamtwohnfläche aller Wohnungen von maximal 1.250 m²,
- Anlagen zur Betreuung der Kinder (z.B. Kindergarten, Kindertagesstätte, etc.) der Mitarbeiter der Sondergebiete (SO₁ – SO₇).

(Definition Verkaufsfläche und Definition Nutzungsfläche siehe Ziff. A1.8)

A1.5 Sondergebiet – Klinikgebiet SO₅ „Ärztehaus“ (E)

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet SO₅ „Ärztehaus“ sind Arztpraxen zulässig.

A1.6 Sondergebiet – Klinikgebiet SO₆ „Rettungswache“ (F)

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet SO₆ „Rettungswache“ ist die Nutzungsart „Rettungswache“ zulässig.

A1.7 Sondergebiet – Klinikgebiet SO₇ „Versorgungszentrale“ (G)

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet SO₇ „Versorgungszentrale“ ist die Nutzungsart „Versorgungszentrale“ zur Versorgung des Klinikgebiets insbesondere mit Wärme, Kälte, Strom, Druckluft, Gas, digitaler Technik sowie zur Netzersatzversorgung und zur medizinischen Gasversorgung zulässig.

A1.8 Definition Verkaufsfläche und Nutzungsfläche

A1.8.1 Definition Verkaufsfläche

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04) des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

A1.8.2 Definition Nutzungs- und Wohnfläche

Nutzungs- und Wohnfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gem. DIN 277-1:2016-01 definierte und zu ermittelnde Nutzungsfläche (NUF). Die Nutzungsfläche (NUF) ist die Teilfläche der Netto-Raumfläche (NRF), die der wesentlichen Zweckbestimmung des Bauwerks dient.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Durch Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- z.T. Grundflächen in m²,
- Geschoßflächenzahl,
- z.T. Geschoßfläche in m²,
- Höhe der baulichen Anlagen: maximale Gebäudehöhe (GH_{max.}), maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen (HbA_{max.}).

A2.1 Grundfläche

A2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das gesamte Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0.6 festgesetzt, ausgenommen davon ist der gekennzeichnete Bereich im SO₂, für den die Grundfläche (GR) in m² festgesetzt ist.

Hinweis:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0.8 überschritten werden.

A2.1.2 Grundfläche (GR)

Für den im SO₂ „Zentrum für seelische Gesundheit“ gekennzeichneten Bereich ist die maximal zulässige Grundfläche für oberirdische Anlagen auf 2.560 m² festgesetzt.

A2.1.3 Wege, Stellplätze und Hofflächen

Durch Wege einschließlich Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen darf die Grundfläche, wie sie sich aus der festgesetzte Grundflächenzahl und der festgesetzten Grundfläche ergibt, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn der Oberflächenbelag dieser Anlagen insoweit mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielsweise mit Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder

Schotterrassen o.ä.) hergestellt wird. Für andere von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO erfasste Anlagen gilt § 19 Abs. 4 S. 2 ff. BauNVO.

A2.2 Geschoßfläche

A2.2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Für das gesamte Plangebiet ist eine Geschoßflächenzahl von 2.4 festgesetzt, ausgenommen davon ist die Sondergebietsfläche SO₅.

A2.2.2 Geschoßfläche (GF) in m²

Durch Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist im Sondergebiet SO₅ „Ärztehaus“ die maximal zulässige Geschoßfläche in m² festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

A2.3.1 Maximale Gebäudehöhen

Durch Planeinschrieb ist die maximal zulässige **Gebäudehöhe (GH_{max.})** festgesetzt.

Sie wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika oder am höchsten Punkt des Daches, falls dieser höher ist oder eine Attika nicht ausgebildet wird, gemessen.

A2.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Durch Planeinschrieb ist für den Hubschrauberlandeplatz, Schornstein und Rückkühler die **maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA_{max.})** festgesetzt.

Sie wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen.

A2.3.3 Überschreitungen

Im gesamten Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH_{max.}) für Brüstungen, Umwehrungen, Absturzsicherungen sowie Oberlichter bis zu einer maximalen Höhe von 1,1 m zulässig.

In dem Sondergebiet SO₁ ist in den Bereichen, in denen die GH_{max.} mit 25,8 m festgesetzt ist, eine Überschreitung der festgesetzten GH_{max.} durch technische Aufbauten auf maximal 72 % der darunterliegenden Geschoßfläche bis zu einer maximalen Höhe von 31,6 m (HbA_{max.}) zulässig.

In dem Sondergebiet SO₂ ist in den Bereichen, in denen die GH_{max.} mit 12,4 m festgesetzt ist, eine Überschreitung der festgesetzten GH_{max.} durch technische Aufbauten auf maximal 60 % der darunterliegenden Geschoßfläche bis zu einer maximalen Höhe von 18,4 m (HbA_{max.}) zulässig.

In den Sondergebieten SO₃ bis SO₆ kann die festgesetzte GH_{max.} auf max. 5 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 3,0 m überschritten werden; die technischen Aufbauten sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 3,0 m zurück zu versetzen.

Im gesamten Plangebiet ist eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig, diese haben zu den Außenwänden des Gebäudes einen horizontalen Abstand von min. 1,0 m einzuhalten.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen ($H_{bA_{max.}}$) von 36,6 m für den Schornstein aus Gründen des Immissionsschutzes, zulässig.

Im Übrigen ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch bauliche Anlagen unzulässig.

A2.3.4 Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhe (BZH) für die vorstehenden Festsetzungen ist durch Planeinschrieb in m ü. NN festgesetzt.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- o: offenen Bauweise.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die ober- und unterirdisch überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

In Ergänzung hierzu wird Folgendes festgesetzt:

A4.1 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 11 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (oberirdisch) sowie an der dafür festgesetzten Fläche (St) zulässig. Stellplätze sind nur für den Sonderbedarf (Notarzt, Kurzzeit-, Behinderten- und Taxistandstellplätze, Rettungswache und Andienung Wirtschaftshof), zulässig. Nur im SO₃ – Klinikgebiet „Parkhaus“ sind zudem Stellplätze für Mitarbeiter, Patienten und Besucher der Sondergebiete zulässig.

Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

A4.2 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren oberirdischen Grundstücksflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind überdachte Fahrradabstellplätze sowie Überdachungen / Pergolen für Freisitze. Diese sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (wie z.B. Stützmauern, Stufenanlagen, Hofflächen,

Zaunanlagen, Trafostationen, Retentionsflächen etc.), sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig.

A5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Vorzone S-Bahn / Zugang Haltestelle

Die als „Vorzone S-Bahn / Zugang Haltestelle“ gekennzeichnete Fläche dient als Vorzone der S-Bahn-Haltestelle und dem Aufenthalt sowie dem Geh- u. Radverkehr.

Auf der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorzone S-Bahn / Zugang Haltestelle“ festgesetzten Fläche sind Möblierungen, Überdachungen und Fahrradstellplätze zulässig. Die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Pflanzbeeten sind ebenfalls zulässig.

A5.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche

In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und /oder Ausfahrten von der bzw. auf die öffentliche Verkehrsfläche, zum Teil mit beschränktem Nutzerkreis, zulässig; im Übrigen unzulässig.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem

Im Plangebiet ist eine nach Schmutzwasser sowie eine nach verschmutztem und unverschmutztem Niederschlagswasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Schmutzwasser ist an den Schmutzwasserkanal im Entenbad anzuschließen.

Belastetes Niederschlagswasser, z. B. aus Bereichen mit starkem Verkehr, ist vorzubehandeln. Nicht behandlungsbedürftiges und vorbehandeltes Niederschlagswasser sowie das Regenwasser der Dachflächen ist über die belebte Bodenzone zu versickern und / oder den vorgesehenen Retentionsflächen zuzuführen. Hinweis: Für den Wirtschaftshof / Anlieferhof sowie den Hubschrauberlandeplatz ist zusätzlich ein Havariebehälter vorzusehen.

A6.2 Materialien mit Niederschlagskontakt

Dacheindeckungen aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nur zulässig, wenn das abfließende Regenwasser vor der Versickerung einer entsprechenden Vorbehandlung zugeführt wird.

A6.3 Dachbegrünung / Dachgarten

Flachgeneigte Dächer (0° bis 6°) von Gebäuden sind mit Ausnahme von Terrassen, Lichtkuppeln und technischen Aufbauten mäßig intensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Für die Begrünung darf nur einheimisches Saatgut bzw. Pflanzmaterial verwendet werden. Es müssen mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste (im Anhang) verwendet werden.

Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Bei einer intensiven Begrünung und bei der Begrünung der Bereiche, die als Dachgarten genutzt werden und dem Aufenthalt dienen, ist standortgerechtes und überwiegend einheimisches Pflanzmaterial zu verwenden. Es ist dabei auf Artenvielfalt zu achten.

Parkdecks sind zu überdachen.

A6.4 Flächen, die als Flugkorridor für Fledermäuse dienen (FNL1)

Auf den im zeichnerischen Teil mit FNL-1 bezeichneten Flächen ist ein mindestens 1,70 m hoher begrünter Erd-Wall zu errichten. Als Bezugspunkt für die Höhe des Erd-Walls gelten die Straßenhöhen der westlich an das Plangebiet anschließenden Straße „Im Entenbad“.

Für die Begrünung sind einheimische und standortgerechte Bäume (Obstbäume, Laubbäume) und Sträucher gemäß Pflanzliste (im Anhang) zu verwenden. Zwischen den Bäumen sind Strauchgruppen zu pflanzen. Um die Selbstansiedlung geeigneter Arten zu fördern, ist mindestens 2-reihig im Abstand von ca. 1,5 m zu pflanzen. Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.

Die FNL1-Fläche darf für die festgesetzten Ein- und- Ausfahrtsbereiche unterbrochen, versiegelt und überfahren werden.

A6.5 Flächen, die einen naturschutzfachlichen Puffer zum Weiher darstellen (FNL2)

Die im zeichnerischen Teil mit FNL-2 bezeichneten Flächen sind als artenreiche Fettwiese, Staudenflächen und / oder als Gehölzflächen gemäß Pflanzliste (im Anhang) anzulegen. In den FNL2-Flächen dürfen frei geführte Wege und Stützmauern angelegt werden.

A6.6 Flächen zur Pflege des Landschaftsbildes und zur Aufwertung des Naturhaushaltes (FNL3)

Die im zeichnerischen Teil mit FNL-3 bezeichneten Flächen sind als Wiesenflächen, Staudenflächen und / oder als Gehölzflächen gemäß Pflanzliste (im Anhang) anzulegen. In den FNL3-Flächen dürfen frei geführte Wege angelegt werden. Die FNL3-Fläche darf für die festgesetzte Notausfahrt unterbrochen, versiegelt und überfahren werden.

A6.7 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel wie z.B. LED-Lampen zulässig.

A6.8 Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Eine Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich Februar zulässig.

A6.9 Schutz gegen Vogelschlag

Die Fassadengestaltung (vorgelagerter Lärmschutz, Fensterfassaden) ist in Form einer für Vögel erkennbaren Barriere als Schutz gegen Vogelschlag auszuführen.

A7 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR: Das im zeichnerischen Teil festgesetzte Gehrecht (GR) gilt zugunsten der Stadt Lörrach und der Allgemeinheit sowohl für den Fuß- als auch für den Radverkehr.

Das Gehrecht dient der Herstellung einer durchgängigen mindestens 3 m breiten Wege-Verbindung zwischen der Straße „Im Entenbad“ zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorzone S-Bahn / Zugang Haltestelle“ sowie zur verlegten Landesstraße 138.

Ausnahmsweise kann von der Festsetzung des Gehrechts abgewichen werden, wenn die angestrebten Wege-Verbindungen gewährleistet werden.

A8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A8.1 Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen

Zum Schutz vor Gewerbelärm dürfen im Plangebiet keine schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1998) mit offenen Fenstern errichtet werden. Sie sind ausnahmsweise zulässig, sofern im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Ausgabe 26. August 1998) für die vorgesehene Nutzung erfüllt werden.

Hinweis:

Nach Auffassung des Plangebers sind bei Anwendung der Ausnahme der Festsetzung A8.1 Satz 2 nach TA Lärm folgende Richtwerte angemessen:

- Patientenzimmer/Bettenräume: 45 dB(A) tags, 35 dB(A) nachts;
- Im Übrigen: 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Ergänzend wird auf die Begründung verwiesen.

A8.2 Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109

Zum Schutz vor Lärmimmissionen müssen im Plangebiet die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 erfüllt werden, was im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist; dabei sind die Gesamtschallimmissionen (gewerbliche Schallimmissionen aus dem Gewerbegebiet Entenbad-Ost, Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und Schallimmissionen aus dem Betrieb der im Plangebiet zulässigen Anlagen) zugrunde zu legen; für den Lärmpegelbereich VI ist ein bewertetes Gesamt Bau-Schalldämm-Maß $R'w$, ges von 55 dB einzuhalten.

Abweichungen von Satz 1 sind ausnahmsweise und nur insoweit zulässig, als Baugenehmigungsverfahren eine andere Fassung der DIN 4109-1 anzuwenden ist und deren Anforderungen eingehalten werden.

A8.3 Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume

Im Plangebiet sind für alle schutzbedürftigen Räume (gemäß DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter oder aktive Belüftungsanlagen) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumlufwechsler auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Sofern schutzbedürftige Räume gemäß A8.1 ausnahmsweise offenbare Fenster erhalten, können Ausnahmen zugelassen werden, aber nicht für Bettenräume im Krankenhaus sowie Schlaf- und Übernachtungsräume.

A8.4 Einrichtungen im Plangebiet

Alle Einrichtungen im Plangebiet sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten. Ausnahmen können für solche Einrichtungen zugelassen werden, die keinen maßgeblichen Beitrag zur Immissionsbelastung leisten.

A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die durch Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht durchzuführen; das Pflanzgut ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Es dürfen (mit Ausnahme Ziff. A9.3) nur einheimische, standortgerechte Gehölze und Stauden gepflanzt werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

A9.1 Pflanzgebot 1 (pz1) - Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität sind 3x verpflanzte Bäume mit Ballen zu

verwenden. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 6,0 m parallel zur Plangebietsgrenze verschoben werden.

A9.2 Pflanzgebot 2 (pz2) - Begrünung von offenen Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Offene Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, dass für jeweils 8 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten ist (Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang). Als Mindestpflanzqualität sind 3x verpflanzte Bäume mit Ballen zu verwenden.

A9.3 Pflanzgebot 3 (pz3) - Grundstücksfreiflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Nicht versiegelte Grundstücksfreiflächen sind qualifiziert gärtnerisch anzulegen; die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es sollen überwiegend einheimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zur Verwendung kommen.

A10 Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

A10.1 Hinweis: Drückendes Grundwasser

Im gesamten Plangebiet sind bei Gebäuden besondere bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen –drückendes Grundwasser– erforderlich. Erdeinbindende Bauteile sind druckwasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

A10.2 Hinweis: Schwermetallbelastete Wiesentaläue

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der großflächigen bergwerkstypischen Bodenbelastung der Wiesentaläue. Diese Fläche ist mit dem Handlungsbedarf „B“ (= Belassen) und mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz eingestuft. Dies bedeutet, dass bei Erdarbeiten anfallender Aushub nicht frei verwertbar ist, sondern untersucht und entsprechend seiner tatsächlichen Belastung entsorgt werden muss.

A10.3 Hinweis: Radonkonzentration in der Bodenluft

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen, insbesondere im Bereich der Ablagerung von Wiese-Schottern eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

B1.1.1 Gebäudegestaltung - Dach

Gebäude sind mit Dächern zu errichten.

B1.1.2 Gebäudegestaltung - Wandhöhe

Durch Planeinschrieb wird teilweise die maximale Wandhöhe bestimmt. Für die Definition der Wandhöhe gilt § 5 Abs. 4 LBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Vertiefungen der Geländeoberfläche zur Beleuchtung des untersten Geschosses (Lichtschächte oder Lichtkorridore) bleiben bei der Bemessung der Wandhöhe außer Betracht.

B1.2 Dachgestaltung

B1.2.1 Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen (0° - 6°) entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer sowie Vordächer.

B1.2.2 Dachdeckung

Flach geneigte Dächer (0° - 6°) sind, mit Ausnahme von technischen Aufbauten, Terrassen und Lichtkuppeln, zu begrünen (vgl. Ziffer A6.3 „Dachbegrünung / Dachgarten“).

Parkdecks sind zu überdachen. Das Dach ist zu begrünen (siehe Ziff. A6.3 u. B1.1.).

B1.2.3 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (siehe Ziff. A2.3.3).

B1.3 Fassadengestaltung / Materialien

Verspiegelte Verglasungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Ausgenommen hiervon sind verspiegelte Verglasungen zum Wärme- u. Sonnenschutz, soweit diese keine Blendwirkung zur L 138 entfalten, sowie für Vögel als erkennbare Barriere als Schutz gegen Vogelschlag ausgeführt werden.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden zulässig. An Gebäudefassaden dürfen Werbeanlagen nur bis zur Oberkante des Erdgeschosses angebracht werden.

Je Gebäudefassadenansicht (Nord, Ost, Süd, West) ist eine (1) Werbeanlage (Gemeinschaftswerbeanlage) zulässig. Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos (visuelles Zeichen, welches als Bildmarke, Wortmarke oder Wort-Bild-Marke gestaltet ist) zulässig. Schriftzüge dürfen 0,7 m Höhe nicht überschreiten. Die Länge des einzelnen Werbeschriftzuges darf 1/5 der Länge der Fassadenseite jedoch nicht mehr als 20,0 m, betragen.

In den Sondergebieten SO1 – Klinikgebiet „Zentralklinikum“ und SO2 – Klinikgebiet „Zentrum für seelische Gesundheit“ sind zudem jeweils ein (1) weiterer Schriftzug an der Fassade über dem Haupteingang mit der Bezeichnung (Name) und dem Logo des Klinikums zulässig. Höhe und Länge des Schriftzugs und des Logos dürfen ausnahmsweise abweichend von den vorgegebenen Maßen ausgeführt werden. Der Schriftzug mit der Bezeichnung (Name) darf auch oberhalb des Erdgeschosses angebracht werden.

In den Sondergebieten SO4 „Haus des Gesundheitswesens“ und SO5 „Ärztehaus“ ist des Weiteren jeweils eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen darf 5 m und die Werbefläche je Anlage 8 m² nicht überschreiten. Der Abstand dieser Anlagen von den äußeren Fahrbahnrandern der Landesstraße L 138 muss mindestens 20 m betragen. Bei mehreren Firmen (z.B. Arztpraxen) in einem Gebäude sind sämtliche Werbeanlagen in einer einheitlichen Gemeinschaftsanlage unterzubringen.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen des Bahnbetriebsgeländes entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung Bahnlinie ist auszuschließen.

Im Plangebiet sind unzulässig:

- Fremdwerbung,
- Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben und Anlagen mit auf Freiflächen projizierten Lichtzeichen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände und zum öffentlichen Verkehrsraum hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen sind.

B3.2 Stützmauern

Stützmauern, ausgenommen Stützmauern, die der Herstellung von Lichtkorridoren oder –schächten, der Errichtung des Wirtschaftshofes des Zentralklinikums (ZKL) sowie der Herstellung der Anlieferzone der Versorgungszentrale dienen, sind mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Der Abstand zwischen zwei

Stützmauern muss mindestens 0,5 m betragen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C3 Baugrund / Gründung

Zur Konkretisierung der Vorplanungen wurde die HPC AG, Niederlassung Lörrach, beauftragt, ein Baugrund- und Gründungsgutachten zu erstellen. Auf das Gutachten sowie auf die darin enthaltenen Empfehlungen und Hinweise wird verwiesen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt (Zentralklinikum Entenbad-Ost, Lörrach-Hauingen - Baugrund- und Gründungsgutachten -, Projekt-Nr. 2182879, 23.11.2018, HPC AG, Lörrach).

Es wird für künftige Bauwerke die Erstellung eines auf das Bauwerk abgestimmtes Baugrund- und Gründungsgutachten empfohlen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende allgemeine Baugrundbeurteilung nicht auf ein konkretes Bauwerk ausgerichtet ist und diese auch nicht ersetzt. Es wird empfohlen, bei der Planung von konkreten Bauwerken einen Gutachter hinzuzuziehen.

C4 Erdbebenzone 3

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 3 – Untergrundklasse R (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg 1: 350 000, 2005). Die besonderen bauaufsichtlichen Vorschriften für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sind zu beachten.

Die einzuhaltenden Regeln ergeben sich zum einen aus der Bekanntmachung der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ als Technische Baubestimmung und zum anderen aus der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO).

Es wird empfohlen, bereits in der Vorplanung Hochbau einen Tragwerksplaner hinzuzuziehen, um die Anforderungen an die Aussteifung der Gebäude frühzeitig zu ermitteln.

C5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Abstrom der öffentlichen Wasserfassungen Wilde Brunnen (WSG LfU-Nr. 336-018) und im Zustrom der öffentlichen Wasserfassungen Grütt (WSG LfU-Nr. 336-019). Bei einer geothermischen Nutzung des Grundwassers mit Entnahme- und Wiedereinleitbrunnen sind sowohl die hydraulische Beeinflussung der oberstromigen Wasserfassungen als auch die geothermische Beeinflussung der unterstromigen Wasserfassungen zu beachten und durch geeignete Untersuchungen abzuschätzen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung.

C6 HQ extrem - extremes Hochwasserereignis

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg wird der gesamte Planbereich bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überflutet. Es liegt demnach in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG sollen bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Die Aufrechterhaltung aller wichtigen Funktionen des Klinikbetriebs ist auch im Fall eines extremen Hochwasserereignisses zu gewährleisten, insbesondere durch eine ununterbrochene Energieversorgung und Erreichbarkeit.

C7 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Für das gesamte Plangebiet hat das Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Luftbildauswertung durchgeführt (Schreiben vom 17.07.2017). Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben.

Nach dem Kenntnisstand des Regierungspräsidiums sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, bittet das Regierungspräsidium um unverzügliche Mitteilung.

C8 Schallschutz gegen Außenlärm

C8.1 Hinweise zum Schallschutz für Aufenthaltsbereiche im Freien

Hinsichtlich der im Plangebiet vorgesehenen Kliniknutzung sollten insbesondere Aufenthaltsbereiche für Patienten im Freien eine angemessene Aufenthaltsqualität aufweisen. Aus schalltechnischer Sicht sollten diese Aufenthaltsbereiche im Freien einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von höchstens 64 dB(A) ausgesetzt sein. Dies stellt lediglich eine Mindestanforderung dar, die sich aus den Anforderungen der 16 BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ableiten lässt. Gemäß 16 BImSchV ist beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte in Abhängigkeit der Gebietsnutzung nicht überschritten werden. Für Gebiete mit allgemein zulässiger Wohnnutzung definieren die Immissionsgrenzwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 64 dB(A) im Tagzeitraum dabei eine obere Schwelle der Zumutbarkeit. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Wohnnutzungen zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, während bei Aufenthaltsbereichen des Krankenhauses im Freien eine etwas geringere Nutzungsdauer angenommen werden kann.

Für eine hohe Aufenthaltsqualität sollten aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 von 45 dB(A) im Tagzeitraum, nicht überschritten werden. Im Nachtzeitraum wird keine Schutzbedürftigkeit der Aufenthaltsbereiche im Freien angenommen.

(Auf die schalltechnische Untersuchung: Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Zentralklinikum“ „Schalltechnische Untersuchung, Projektnummer 2345,3, 08. August 2019, 13. Februar 2020, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, wird verwiesen.)

C9 Maßnahmen zur Luftreinhaltung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbegebieten „Entenbad“ und „Entenbad Ost“. Innerhalb des Klinikgeländes wird zur Eigenversorgung des Gebiets im SO Versorgungszentrale eine Energiezentrale eingerichtet. Empfohlen wird deshalb, die Außenluft für raumlufttechnische Anlagen nur an vor Luftverunreinigungen dieser Emittenten geschützten Stellen anzusaugen.

C10 Artenschutz, temporärer Reptilienschutzzaun

Um ein Überwecheln von Reptilien (Zaun- und Mauereidechsen) zu vermeiden, soll mit Beginn der Bauphase bzw. spätestens zu Beginn der Aktivitätszeit der Reptilien ein Reptilien-Schutzzaun im Übergangsbereich Bahndamm-Baufeld errichtet werden. Dies ist mittels einer ökologischen Baubegleitung zu konkretisieren und zu begleiten. Der Zaun kann nach Beendigung der Bauarbeiten wieder

abgebaut werden (auf den Umweltbericht „Bebauungsplan „Zentralklinikum“ Umweltbericht und Grünordnungsplan als Anhang Kapitel 13 zur Begründung, Stand 14.02.2020, ö:konzept, Freiburg“, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme PI7, wird verwiesen).

C11 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

C12 Ausgleichsmaßnahmen

Im Umweltbericht (Umweltbericht „Bebauungsplan „Zentralklinikum“ Umweltbericht und Grünordnungsplan als Anhang Kapitel 13 zur Begründung, Stand 14.02.2020, ö:konzept, Freiburg“) sind zahlreiche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist bzw. wird gesichert. Die Stadt führt die Ausgleichsmaßnahmen auf ihre Kosten durch. Eine entsprechende Verpflichtung von Seiten der Stadt diese Maßnahmen durchzuführen wird gegenüber dem Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde) durch einen oder mehrere öffentlich-rechtliche Verträge vor Satzungsbeschluss eingegangen.

C13 Bahnbetrieb

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu ermöglichen.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebs zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer und eine Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CS.R-04-SW-(E), Gutachstraße 6, 76137 Karlsruhe.

C14 Anbauverbotszone

(§ 22 StrG)

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m von der Landesstraße (verlegte L138) keinerlei bauliche Anlagen zulässig bzw. bedürfen im Einzelfall einer Ausnahme vom Anbauverbot. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

C15 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Lörrach ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C16 Einzelhandel / Märkte- und Zentrenkonzept

Die Stadt Lörrach hat am 20.10.2016 das „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach – vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung -, Endbericht, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 20.10.2016“ als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen. Auf dieses wird hinsichtlich Begründung und Auslegung getroffener Festsetzungen und zur Zulässigkeit von Ausnahmen und Befreiungen hiervon verwiesen.

C17 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. S. 2, Ziff. 4.) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird hinsichtlich Begründung und Auslegung getroffener Festsetzungen und zur Zulässigkeit von Ausnahmen und Befreiungen hiervon verwiesen.

C18 DIN-Vorschriften

Die für Festsetzungen in diesem Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Lörrach, Stadtplanungsamt, während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	24.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	10.08.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	07.10.19 – 08.11.19
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	30.09.19 – 08.11.19
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung..... § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Lörrach, den
Monika Neuhöfer-Avdić, Bürgermeisterin	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzliste

gilt nicht für die Bereiche: Blumenbeete, Rabatten, Innenhöfe mit häufiger, gärtnerischer Pflege

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

Bäume		
lat. Bezeichnung	Verwendungshäufigkeit	Bemerkungen
	höherer Anteil 	
	geringerer Anteil 	
Acer campestre		
Acer monspessulanum		
Acer opalus		nur Pflanzmaterial, welches aus Saatgut vom Dinkelberg gezogen wurde
Acer platanoides		
Acer pseudoplatanus		
Alnus glutinosa		
Amelanchier ovalis		
Betula pendula		
Carpinus betulus		
Cornus alba		
Cornus mas		
Crataegus laevigata		
Fagus sylvatica		
Ilex aquifolium		
Lonicera xylosteum		
Prunus avium		
Quercus pubescens		
Quercus robur		
Salix alba		
Salix caprea		
Salix fragilis		
Sorbus aria		
Sorbus aucuparia		
Sorbus domestica		
Sorbus torminalis		
Tilia cordata		
Ulmus minor		

Obstbäume		
lat. Bezeichnung	Verwendungshäufigkeit	Bemerkungen
Juglans regia		
Malus domestica 'Chrisschönlinger'		
Malus domestica 'Dinkelbergrenette'		
Malus domestica 'Gut und Schön'		
Malus domestica 'Hebelapfel'		
Malus domestica 'Maicher'		
Malus domestica 'Palmapfel'		
Malus domestica 'Santiklauser'		
Malus domestica 'Schlächterseppi'		
Malus domestica 'Spitzgückler'		
Malus domestica 'Wachsrenette'		
Prunus avium – Sorten		
Prunus avium 'Kürnberger Rote'		
Prunus avium 'Sauerhäner'		
Prunus avium 'Spitzkopf'		
Prunus avium 'Stetterner'		
Prunus avium 'Wittlinger'		
Prunus domestica – Sorten		
Pyrus domestica 'Fäßlebirne'		
Weitenau'		
Pyrus domestica 'Schweizer Wasserbirne'		
Pyrus pyraeaster – Sorten		
Sorbus domestica		
weitere gebietsheimische Obstgehölze		

Sträucher			
lat. Bezeichnung	Verwendungshäufigkeit	Bemerkungen	
Cornus sanguinea			
Corylus avellana			
Crataegus monogyna			
Euonymus europaeus			
Hedera helix			
Ligustrum vulgare			
Prunus spinosa			
Rosa arvensis			
Rosa canina			
Rosa gallica			
Rosa rubiginosa			
Rosa tomentosa			
Rosa villosa			
Salix caprea			
Salix purpurea			
Salix triandra			
Sambucus nigra			
Viburnum lantana			
Viburnum opulus			

ergänzende Bäume und Sträucher nicht gebietsheimisch, jedoch bekannt und bewährt als Klimabaumart			
lat. Bezeichnung	Verwendungshäufigkeit	Bemerkungen	
Alnus x spaethii			
Celtis australis			
Fraxinus ornus			
Gymnocladus dioicus			
Liquidambar styraciflua			
Ostrya carpinifolia			
Quercus frainetto			
Sophora japonica			
Tilia tomentosa			
Cotinus coggygria			
Osmanthus burkwoodii			
Syringa meyeri			
Viburnum tinus			