Stadt Lörrach

Landkreis Lörrach

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Westlich Schwarzwaldstraße“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 2
2. Planerisches Konzept 11
3. Umweltbelange 14
4. Planungsrechtliche Festsetzungen 21
5. Örtliche Bauvorschriften 33
6. Flächenbilanz 34
7. Umweltbericht 34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzungslageplan des Plangebiets „Westlich Schwarzwaldstraße“ 4
Abbildung 2: Übersicht Lörracher Nordstadt 5
Abbildung 3: Darstellung der näheren Umgebung des Plangebiets 6
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan mit Darstellung des Geltungsbereichs 7
Abbildung 5: Flächennutzungsplan und Umgrenzung des Plangebiets 8
Abbildung 6: Nutzungskartierung nach Grundstück im Plangebiet 12
Abbildung 7: Visualisierung der Zone, in der die Höhe baulicher Anlagen maximal 18,00 m betragen darf 28

1. ALLGEMEINES

1.1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 20. Dezember 2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Westlich Schwarzwaldstraße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01. Februar 2019 öffentlich bekannt gemacht.

Ziel ist es, der sich im Plangebiet (bislang faktisches Mischgebiet) abzeichnenden Entwicklungstendenz entgegenzutreten und die im Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Lörrach (Stand: 09.05.2017) angestrebte Stabilisierung der gewerblichen Nutzung und des Mischgebietscharakters im Bereich der Schwarzwaldstraße mit umzusetzen. Die sensible Gemengelage im Osten des Stadtteils Nordstadt soll städtebaulich geordnet und die zukünftige Entwicklung gesteuert werden.

In dem ca. 7,6 ha großen Gebiet, zwischen Schwarzwald-, Grether- und Blücherstraße, liegt kein entsprechender Bebauungsplan vor. Vorhanden ist lediglich ein Baulinien- und Baufluchtenplan von 1953, respektive seine Änderungen bis 1958 (siehe Kapitel 1.7). Dieser ist nicht anwendbar. Das Plangebiet, das im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lörrach als gemischte Baufläche und zu einem geringen Teil als Wohnbaufläche dargestellt ist (siehe Kapitel 1.6), soll seinen noch vorhandenen gemischten Charakter behalten und weiterhin gewerbliche Nutzung in dem auch von Wohnen geprägten Gebiet ermöglichen. Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung im Plangebiet „Westlich Schwarzwaldstraße“, hat die Stadt Lörrach am 18. Dezember 2020 eine Veränderungssperre erlassen, die am 09. Dezember 2022 mit der Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses um ein Jahr verlängert wurde.

1.2 Verfahren nach Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan wird im allgemeinen Verfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und steht auch den raumordnerischen Festlegungen nicht entgegen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets „Westlich Schwarzwaldstraße“ umfasst 8,5 ha (siehe Abbildung *1*). Die Straßen, beziehungsweise Teile der Verkehrsflächen von Schwarzwaldstraße, Feldbergstraße, Mozartstraße, Blücherstraße, Im Alten, Karl-Herbster-Straße und Kolpingstraße liegen innerhalb des Plangebiets. Dieses wird im Osten von der Bahnlinie und im Süden durch die Gretherstraße und den Bebauungsplan „Östlicher Einbahnring“ (Rechtskraft vom 28.02.1985) begrenzt.

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 20. Dezember 2018 umfasste der Bebauungsplan „Westlich Schwarzwaldstraße“ einen Teil der Verkehrsfläche des Plangebiets „Östlicher Einbahnring“ (siehe Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss 01. Februar 2019) und die gesamte Verkehrsfläche der Schwarzwaldstraße. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde davon Abstand genommen. Der Geltungsbereich im südlichen und westlichen Teil des Bebauungsplans wurde angepasst, die Verkehrsfläche Gretherstraße ist nicht mehr Teil des Bebauungsplans und die Verkehrsfläche Schwarzwaldstraße wurde im östlichen Bereich reduziert.

Im Westen schließen hinter der Feldberg-, Blücher- und Kolpingstraße faktische Wohngebiete des Stadtteils Nordstadt an.

Im Norden befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kolpingstraße / Schwarzwaldstraße“ (Rechtskraft vom 07.12.2012), der für das angrenzende Flurstück Nr. 1891/4 ein eingeschränktes- sowie ein Gewerbegebiet festsetzt. Nach dem oben genannten Aufstellungsbeschluss wurde das vorliegende Plangebiet in Richtung Norden um die Flurstücke Nr. 1891/8 und 1891/9 erweitert, sodass der im Bebauungsplan „Kolpingstraße / Schwarzwaldstraße“ als Mischgebiet festgesetzte Bereich nun dem Urbanen Gebiet im Bebauungsplan „Westlich Schwarzwaldstraße“ zugeschlagen werden soll. Damit kann dem bislang unbebauten Teil des Mischgebiets eine sinnhafte Nutzung mit Blick auf das gesamtstädtebauliche Gebietsgefüge ermöglicht werden.

Folgende **Flurstücke** liegen ganz oder teilweise im Plangebiet:

1891/2	1891/7	1891/8	1891/9	1971/1	1971/2	1971/3	1973	1974
1975	1976	1976/1	1977/1	1977/2	1977/3	1978/3	1978/4	1978/5
1980/22	1980/23	1984/7	1986/5	1990/1	1993/1	1993/10	1993/14	1993/16
1993/19	1993/2	1993/20	1993/23	1993/24	1993/25	1993/26	1993/27	1993/28
1993/29	1993/30	1993/31	1993/37	1993/38	1993/39	1993/41	1993/42	1993/45
1993/46	1993/47	1993/6	1993/7	1993/8	2002	2002/1	2002/2	2002/3
2012	2012/6							

Straßengrundstücke:

Schwarzwaldstraße: 1/11, 1/12, 1/13, 1/14; Kolpingstraße: 1907/7; Im Alten: 1977; Karl-Herbster-Straße: 1980/21; Blücherstraße: 1984/6; Feldbergstraße: 1993/4; Mozartstraße: 2000/2

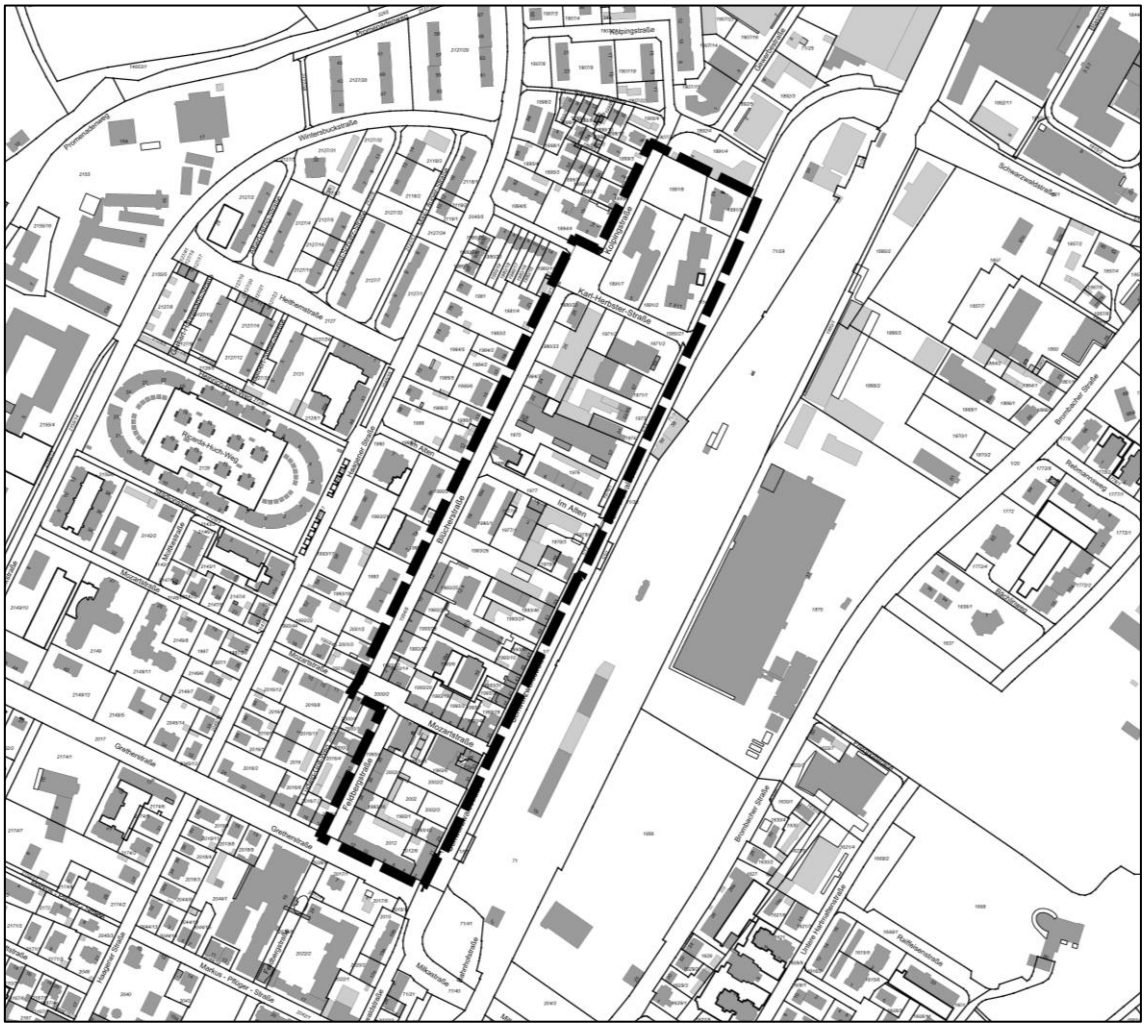

Abbildung 1: Abgrenzungslageplan des Plangebiets „Westlich Schwarzwaldstraße“
Eigene Darstellung, Stand 20.01.2025

1.4 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet „Westlich Schwarzwaldstraße“ befindet sich im Stadtteil Nordstadt der – mittlerweile – großen Mittelstadt Lörrach. Diese liegt im Dreiländereck Deutschland/Schweiz/Frankreich an der deutsch – schweizerischen Grenze Lörrach/Riehen, welches zum Kanton Basel-Stadt gehört. Lörrach ist Teil des Trinationalen Eurodistricts Basel (TEB) und in diesem nach Basel bereits die zweitgrößte Stadt. Die Nordstadt entstand in den 1950er Jahren als erste große Stadtteilerweiterung in Folge der zu der Zeit drängenden Wohnungsnot. Im Stadtteil überwiegt die Wohnnutzung stark. In den Randlagen finden sich allerdings größere Strukturen und andere Nutzungen. So ist der Westen durch Bildungseinrichtungen und der Norden durch Gewerbe geprägt (siehe Abbildung 2). Das Plangebiet ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz (S-Bahn und Busbahnhof) und die Autobahn „A 98“ angebunden. Im Süden ist die Innenstadt von Lörrach und im Norden das Naherholungsgebiet „Grüttpark“ jeweils in etwa 15 Minuten fußläufig erreichbar.

Abbildung 2: Übersicht Lörracher Nordstadt; Plangebiet in rot dargestellt (unmaßstäblich). *Quelle: Geoportal, Regiodata 2012, eigene Darstellung*

Das Plangebiet selbst fällt im Osten der Nordstadt durch seine grobe Körnung und seine gemischte Nutzung auf. Es wird städtebaulich durch das im Norden

angrenzende Gewerbegebiet „Kolpingstraße / Schwarzwaldstraße“ und die von Norden nach Süden verlaufende zweispurige Schwarzwaldstraße geprägt. Im Osten, hinter der angrenzenden Bahntrasse mit Verladebahnhof, befindet sich eine langgezogene, gewerblich genutzte Fläche, auf der eine Firma mit Lebensmittelproduktion untergebracht ist. Die gewerblichen Nutzungen im Norden und im Osten des Plangebiets haben eine ebenso ernstzunehmende Auswirkung auf das städtebauliche Ziel, die gemischte Nutzung zu erhalten und zu fördern, wie die westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzungen (siehe Abbildung 3).

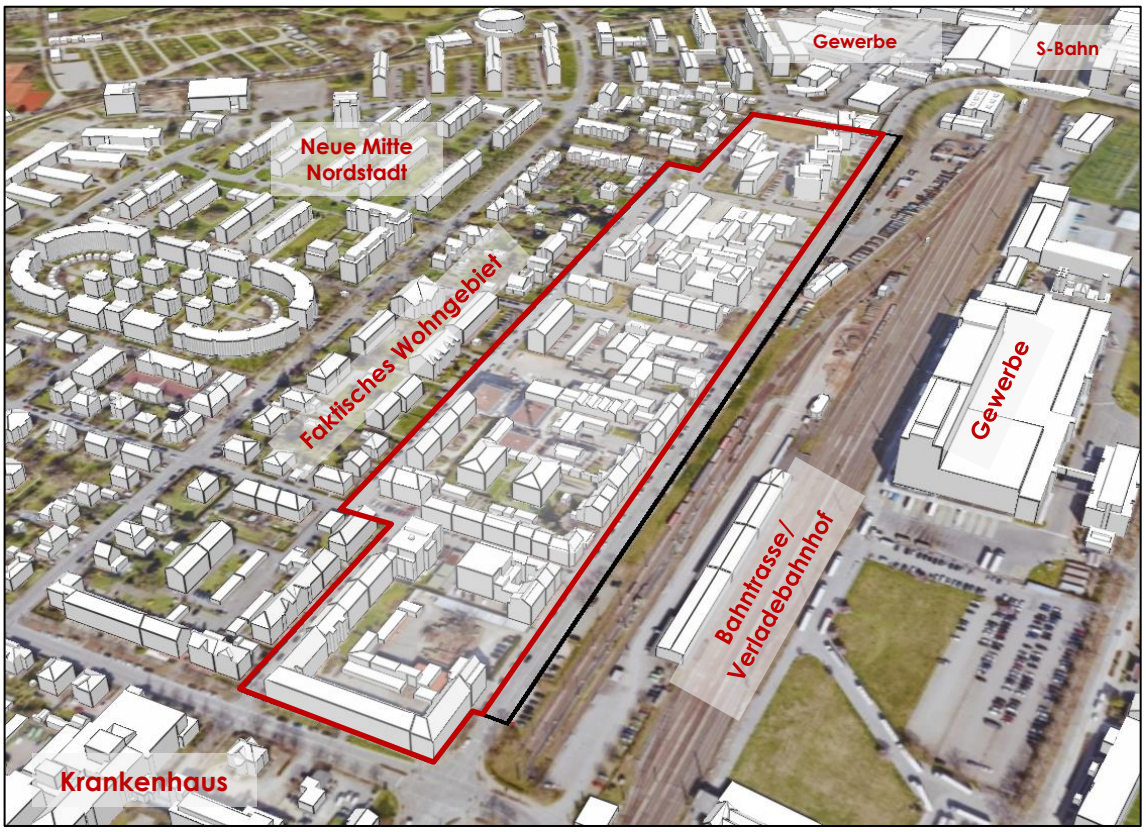

Abbildung 3: Darstellung der näheren Umgebung des Plangebiets (rot umgrenzt)
Quelle: Stadt Lörrach, Fachbereich Liegenschaften und Geoinformation, Lörrach3D, https://loerrach.virtualcitymap.de/, eigene Darstellung

1.5 Versorgungslage des Plangebiets

Durch die Nähe zum Stadtzentrum (Innenstadt) und zu dem geplanten Nahversorgungszentrum „Neue Mitte Nordstadt“ (Zwischen Haagener- und Wintersbuckstraße) ist die fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln für die Bewohnenden des Bebauungsplangebiets möglich.

Im Gebiet selbst ist kein nahversorgungsrelevanter Einzelhandel angesiedelt. Vereinzelt gibt es Geschäfte mit zentrenrelevantem Sortiment sowie Einzelhandel und Großhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (vgl. Kapitel 1.8.1).

Dienstleistungen der Verwaltung werden im Plangebiet nicht erbracht, diese werden ebenfalls in der nahegelegenen Innenstadt angeboten.

Mit einem Ärztehaus im Norden des Plangebiets sind medizinische Angebote vorhanden und in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar. Im Süden, außerhalb des Plangebiets, befindet sich das auf Pädiatrie und Gynäkologie ausgerichtete Krankenhaus „St. Elisabethen". Dieses wird voraussichtlich nach Fertigstellung des Neubaus des Zentralklinikums des Landkreises Lörrach umziehen und dann mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein.

1.6 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Das gemeinsame Oberzentrum Lörrach/Weil am Rhein liegt an mehreren Entwicklungsachsen im direkten Umfeld der Metropole Basel. Lörrach ist als Siedlungsbereich und Schwerpunkt für Dienstleistungen und Gewerbe eingestuft. Die Raumnutzungskarte legt das Plangebiet als Siedlungsflächen für Wohnen und Mischnutzung sowie Gewerbe und Industrie fest (vgl. Abbildung 4). Im Norden des Gebiets befindet sich das Naherholungsgebiet „Grütt".

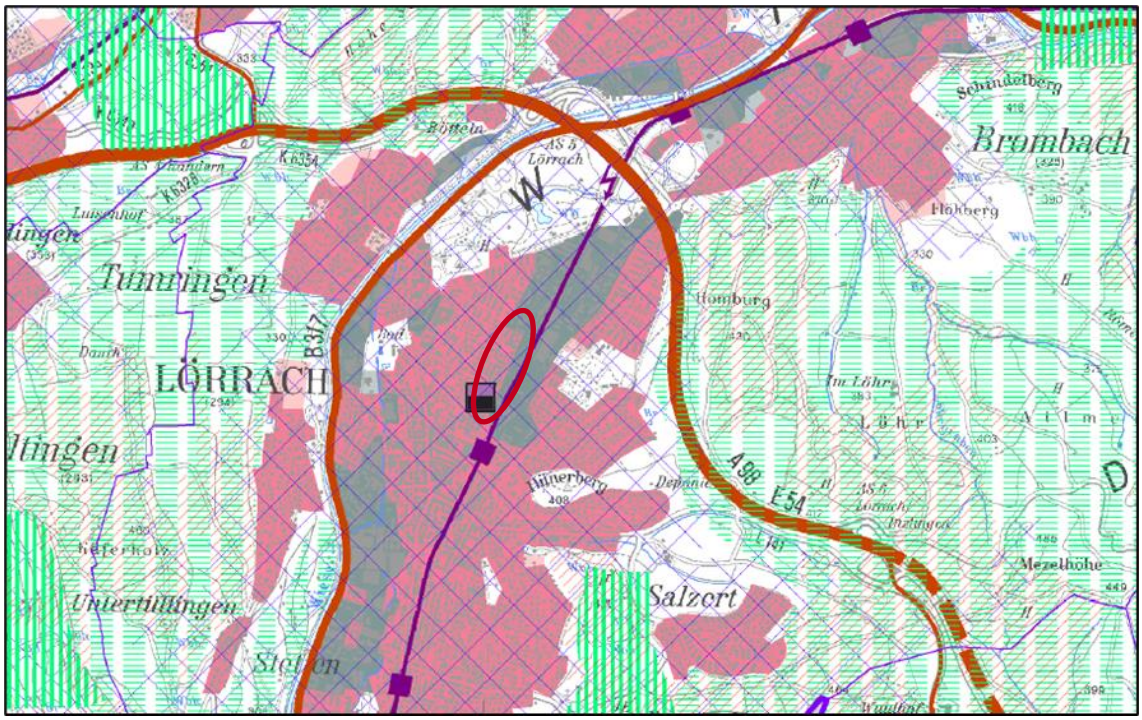

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot) (unmaßstäblich)

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich entlang der Blücherstraße, zwischen Mozartstraße und Im Alten, wird straßenbegleitend eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden des Plangebiets wird im Flächennutzungsplan das bestehende Seniorenwohn-

heim dargestellt (S) (vgl. Abbildung 5). Der Bebauungsplan kann entsprechend seiner städtebaulichen Ziele aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

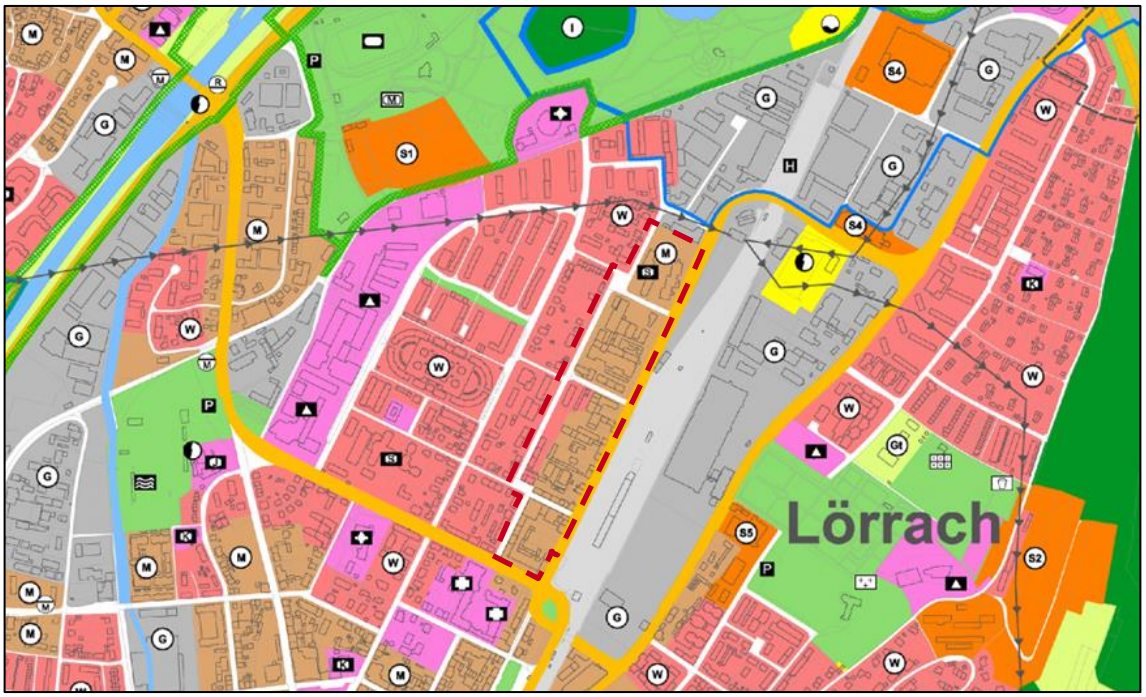

Abbildung 5: Flächennutzungsplan und Umgrenzung des Plangebiets (rot) (unmaßstäblich)

1.7 Im Plangebiet bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele im Plangebiet hat die Stadt Lörrach am 18. Dezember 2020 eine Veränderungssperre erlassen, die mit Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses am 09. Dezember 2022 um ein Jahr verlängert wurde. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Westlich Schwarzwaldstraße“ wurde am 20. Dezember 2018 gefasst.

Innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplangebiets „Westlich Schwarzwaldstraße“ gilt bisher das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB. Die vorhandenen einfachen Bebauungspläne, beziehungsweise Baufluchtenpläne „Nordstadt“ mit Rechtskraft vom 09.04.1953 sowie „Nordstadt, Änderung 2a, 2b, 2c“ mit Rechtskraft vom 02.08.1958 finden heute keine Anwendung mehr.

Im Norden schließt der Bebauungsplan „Kolpingstraße / Schwarzwaldstraße“ (Plan Nr. 21/11) mit Rechtskraft vom 07.12.2012 an. Durch den Bebauungsplan „Westlich Schwarzwaldstraße“ werden die beiden südlich im Plangebiet liegenden Flst. Nr. 1891/8 und 1891/9 durch ein urbanes Gebiet überplant. Diese sind im bestehenden Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Daran grenzen im Norden ein festgesetztes eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Gewerbegebiet an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich Schwarz-

waldstraße“ soll der davon überplante Bereich des Bebauungsplans „Kolpingstraße / Schwarzwaldstraße“ außer Kraft gesetzt werden. Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Östlicher Einbahnring“ mit Rechtskraft vom 28.02.1985 an.

1.8 Zu berücksichtigende Entwicklungskonzepte

1.8.1. Märkte- und Zentrenkonzept

Bereits im Jahr 1998 wurde für die Stadt Lörrach vom Büro Acocella ein Märkte- und Zentrenkonzept erstellt, das in den Jahren 2004, 2008 und zuletzt 2016 fortgeschrieben wurde („Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach – vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung“ vom 20.10.2016). Diese letzte Fassung hat der Stadtrat am 20.10.2016 als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Märkte- und Zentrenkonzept ist Grundlage der bauplanungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels und der Ansiedlungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von den angebotenen Sortimenten. Es enthält die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und eine aktuelle Sortimentsliste.

1.8.2. Vergnügungsstättenkonzept

Ähnlich dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lörrach gibt das „Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach/Weil am Rhein“ (vom 21.11.2011) Empfehlungen darüber, wo Vergnügungsstätten städtebaulich verträglich angesiedelt werden können. Unter Vergnügungsstätten werden wirtschafts- und gewerberechtlich Gewerbebetriebe verstanden, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher*innen/Kund*innen im Vordergrund steht (vgl. Vergnügungsstättenkonzept 2011, S. 6). Planungsrechtlich lässt sich der Begriff nicht einrichtungs- beziehungsweise anlagenspezifisch definieren, weshalb eine Annäherung über Rechtsprechungen und Einzelfallentscheidungen erfolgt. Zu Vergnügungsstätten gehören demnach:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,
- Wettbüros,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen,
- Varietés, Nacht- und Tanzlokale, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters) (vgl. Vergnügungsstättenkonzept 2011, S. 5f.).

Das Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt, zur „Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen/ Störungen standortbezogener Strukturen durch Vergnügungsstätten […] diese […] in allen weiteren Gebieten mit ausnahmsweiser oder regelmäßiger Zulässigkeit auszuschließen." (Vergnügungsstättenkonzept 2011, S. 72). Um einen Trading-Down-Effekt in dem heterogenen Plangebiet zu vermeiden und potenzielle Störungen für die vorhandene Wohnnutzung zu verringern, werden auf Grundlage des vorhandenen Konzeptes Vergnügungsstätten aller Art im urbanen Gebiet ausgeschlossen.

1.8.3. Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Wirtschaftsförderung und der Stadt Lörrach befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Der Bericht zur „Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Stadt Lörrach" (vom 09.05.2017) hat einen Gewerbeflächenbedarf von etwas mehr als 16 Hektar für verschiedene Betriebsgruppen ermittelt. Darunter auch „Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe", „Forschung/Entwicklung/Medien" oder „Wirtschaftsorientierte Dienstleistungen" (vgl. Fortschreibung Gewerbeentwicklungskonzept 2017, S. 59 & 60). Unter den aktuell verfügbaren Flächen für Gewerbe befinden sich 1,1 ha in Mischgebieten (vgl. Fortschreibung Gewerbeentwicklungskonzept 2017, S. 65). Das Plangebiet „Westlich Schwarzwaldstraße" wird in der Fortschreibung als wichtiges Gebiet angesehen, in dem der urbane Nutzungscharakter durch die Stabilisierung von gewerblicher Nutzung, von mischgebietsverträglichem Gewerbe wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften oder sonstigen Gewerbebetrieben gefördert werden soll (vgl. Fortschreibung Gewerbeentwicklungskonzept 2017, S. 126 ff.). Dieses Entwicklungspotential soll durch die vorgesehene Gebietsfestsetzung im Plangebiet ermöglicht werden.

2. PLANERISCHES KONZEPT

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und es sind nur noch wenige Baulücken vorhanden. Die zukünftige Gebietsentwicklung wird sich entsprechend zwischen Nutzungsintensivierung und Umnutzung des Bestandes bewegen. Ziel des Bebauungsplans ist es insgesamt, die Entwicklung entsprechend der vorhandenen urbanen Struktur zu steuern. Bei der Bestandserhebung wurde deshalb besonderes Augenmerk auf die Nutzungsart gelegt.

2.1 Bestandserhebung

Die Bestandserhebung ist quartiersweise erfolgt. Das Plangebiet wurde in vier Quartiere aufgeteilt (Q1-Q4), die von vier Seiten (in einem Fall drei Seiten) durch Straßen begrenzt werden (siehe Abbildung 6).

Quartier 1, zwischen Gretherstraße, Feldbergstraße, Mozartstraße und Schwarzwaldstraße, zeichnet sich durch eine geschlossene Blockrandbebauung aus, die von Wohnnutzung dominiert wird. Der Innenhof wird hingegen von dem nördlich liegenden Gewerbebetrieb als Lagerfläche genutzt.

Quartier 2, zwischen Mozartstraße, Blücherstraße, Im Alten und Schwarzwaldstraße, ist in der südlichen Hälfte stark von Wohnnutzung geprägt. Diese wird lediglich durch gastronomisches Angebot und Dienstleistung aufgelockert. Die Nordhälfte des Quartiers ist durch gewerbliche Nutzung von Büro bis Bauunternehmen über Einzelhandel (Secondhand-Kaufhaus) und Kfz-Werkstatt geprägt.

Quartier 3, zwischen Im Alten, Blücherstraße, Karl-Herbster-Straße und Schwarzwaldstraße, nimmt der gewerbliche Nutzungsschwerpunkt zu. Im Süden des Quartiers finden sich Dienstleistungen, Arztpraxis, Einzelhandel und Wohnen. Im Norden schließt eine Moschee und mehrere größere Gewerbebetriebe an.

Quartier 4 befindet sich zwischen Karl-Herbster-Straße, Kolpingstraße und Schwarzwaldstraße. Nördlich grenzt das eingeschränkte Gewerbegebiet „Kolpingstraße / Schwarzwaldstraße“ an. In dem Quartier befinden sich neben Wohnen Einzelhandel (Sanitätsgeschäft), mehrere Arztpraxen (Ärztehaus), soziale Einrichtungen und ein Seniorenwohnheim.

Im Ergebnis ist im Plangebiet eine Nutzungsmischung vorhanden, die einem urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO zugeordnet werden kann. Ausgenommen davon ist die westliche Hälfte in Quartier 2. Diese ist nahezu ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt.

Abbildung 6: Nutzungskartierung nach Grundstück im Plangebiet „Westlich Schwarzwaldstraße“(unmaßstäblich). *Quelle: Kataster Stadt Lörrach, Eigene Darstellung vom 25.08.2023*

2.2 Angestrebte Gebietsentwicklung

Das Plangebiet westlich der Schwarzwaldstraße kann aufgrund seiner Nutzungsstruktur bereits heute als ein urbanes, dicht bebautes Gebiet angesehen werden. Es sind neben Wohnen unterschiedliche Nutzungen wie Gewerbe, Groß- und Einzelhandel, Handwerk sowie religiöse, gesundheitliche und soziale Einrichtungen vorhanden. Die Nutzungsmischung wird aber durch das Wohnen dominiert. Planungsziel ist die Erhaltung und Förderung der vorhandenen urban gemischten Nutzung im Gebiet.

Da die Nutzungsmischung in unterschiedlicher Ausprägung vorliegt, sieht das planerische Konzept vor, den Gebietstypen „Urbanes Gebiet“ (§ 6a BauNVO), der auf das gesamte Gebiet bezogen ist, unterschiedlich, dem Bestand zuträglich, zu gliedern (MU 1 bis MU 4). Die genaue Erläuterung hierzu erfolgt in Kapitel 4.1 zur Art der Nutzung.

2.3 Verkehrliche Auswirkungen

Das Verkehrsaufkommen im Plangebiet wird sich mit entsprechender Innenentwicklung, beziehungsweise Nachverdichtung eher erhöhen, was aber nicht zwangsläufig zu einer Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs führen muss. Durch die gute Anbindung an die S-Bahn-Haltestellen „Schwarzwaldstraße“ (nördlich) und „Hauptbahnhof“ (südlich) sowie die Nähe zum Busbahnhof, der zwischen dem Plangebiet und dem Hauptbahnhof liegt, kann davon ausgegangen werden, dass sich das erhöhte Verkehrsaufkommen auf den umliegenden öffentlichen Personennahverkehr verteilt. Der öffentliche Nahverkehr verbindet Basel und Weil am Rhein über Lörrach mit Steinen und Zell im Wiesental, während die Buslinien Verbindungen in die weiteren Kreisstädte und Gemeinden des Landkreises Lörrach sicherstellen. In Basel (Badischer Bahnhof) gibt es Anschlussmöglichkeiten an den Nah- und Fernverkehr sowie ab Basel (Schweizer Bahnhof) Anbindung an den Schweizer Nahverkehr und den europäischen Fernverkehr.

3. UMWELTBELANGE

3.1 Umweltbericht – allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan „Westlich Schwarzwaldstraße“ wurde vom Büro ö:konzept GmbH, Freiburg erarbeitet und liegt als gesondertes Dokument mit Stand vom 20.01.2025 in Kapitel 7 („Anhang: Umweltbericht“) bei.

Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung im Plangebiet dar und betrachtet gleichzeitig die Wirkungen des Umfelds auf die schutzbedürftigen Bereiche innerhalb des Plangebiets. Berücksichtigt werden dabei die Umweltbelange (Schutzgüter) Pflanzen und Biotope, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter, Landschaft und Mensch einschließlich seiner Gesundheit sowie die Wechselwirkungen der Umweltbelange zueinander. Im Folgenden werden die Schutzgüter zusammengefasst und ihre Auswirkungen tabellarisch bewertet.

Schutzgut	Bestand und Vorbelastung	Bedeutung und Empfindlichkeit	Prognose und Bewertung
Pflanzen und Biotope	Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut und versiegelt. Die bestehenden Grünflächen sind meist kleinflächig und durch Randeffekte sowie menschliche Nutzung vorbelastet.	Die Gesamtwertigkeit der betroffenen Flächen ist als gering einzustufen. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit ist die Empfindlichkeit des Ökosystems auf Veränderungen gering.	Von der Planung sind keine hochwertigen Biotoptypen betroffen. Da beinahe das gesamte Plangebiet bereits bebaut ist und die Versiegelung durch die Planung auf eine GRZ (max. Versiegelung) von 0,8 beschränkt wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Umweltbelang Pflanzen und Biotope sind von geringer Bedeutung.
Fauna	Im Rahmen einer speziellen artenschutzfachlichen Prüfung wurde das Vorkommen von prüfrelevanten Tierarten untersucht. Im Plangebiet wurden dabei siedlungsbewohnende Vogelarten, Fledermäuse sowie Mauereidechsen nachgewiesen.	Der Wirkraum mit seinen typischen Siedlungsstrukturen und nur kleinflächig vorhandenen Grünflächen ist für die Fauna eher von geringer Bedeutung und wird vorraussichtlich weiterhin in ähnlicher Gestalt für siedlungsfolgende Arten zur Verfügung stehen. Dennoch konnten wertgebende Tierarten nachgewiesen werden.	Sofern Eingriffe (Rodung/ Abriss/Neubau) stattfinden sind Vermeidungs bzw. CEF-Maßnahmen umzusetzen um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern.
Fläche	Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich und ist bereits zu großen Teilen bebaut und versiegelt.	Die Bedeutung der Fläche ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung als gering einzustufen.	Durch den Bebauungsplan wird keine zusätzliche Versiegelung zulässig. Die Nachverdichtung von Siedlungsflächen sowie die Ermöglichung einer optimalen Nutzung durch verschiedene Nutzungsformen stehen für

Schutzgut	Bestand und Vorbelastung	Bedeutung und Empfindlichkeit	Prognose und Bewertung
			eine flächensparende Entwicklung und kommen dem Schutzgut „Fläche“ zugute.
Boden einschließlich Grundwasser	Das Plangebiet liegt gemäß Bodenkarte des geologischen Landesamtes (GeoLa BK 50) im Bereich von Siedlungsböden. Aufgrund der anthropogenen Veränderungen werden diese Böden in ihren natürlichen Bodenfunktionen generell als „gering“ bewertet.	Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Versiegelung und sonstige anthropogene Veränderungen ist die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Boden gering.	Im Plangebiet liegen ausschließlich vorbelastete Siedlungsböden mit geringer Wertigkeit vor. Zudem ist das gesamte Gebiet bereits zu großen Teilen versiegelt und bebaut. Durch die Bebauungsplanänderung wird keine zusätzliche Versiegelung zulässig.
Wasser	Im Wirkbereich des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.	Das Plangebiet weist keine Bedeutung für das Schutzgut auf, da sich innerhalb und in der direkten Umgebung keine Gewässer befinden.	Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu den nächstgelegenen Oberflächengewässern sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Klima	Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und in einem Bereich, der als bioklimatisch belasteter Raum mit besonders hohen lufthygienischen und bioklimatischen Belastungen ausgewiesen ist. Zudem ist der Bereich als Gebiet mit beeinträchtigtem Luftzirkulationssystem ausgewiesen.	Das Gebiet hat lokalklimatische Bedeutung und wird potenziell gestört, wenn größere Barrieren den Luftstrom unterbrechen.	Die Bestandsbäume innerhalb des Plangebiets sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zudem wird eine Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt, um Wasser zurückzuhalten und die Aufheizung im Gebiet zu reduzieren.
Luft	Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Lörrach und ist durch die üblichen Luftimmissionen des umgebenden Straßenverkehrs (NO2, Feinstaub) bereits vorbelastet. Der Bereich ist als bioklimatisch belasteter Raum mit besonders hohen lufthygienischen und bioklimatischen Belastungen ausgewiesen. Zudem ist der Bereich als Gebiet mit beeinträchtigtem Luftzirkulationssystem ausgewiesen.	Die Bedeutung des Plangebietes als Reinluftgebiet ist gering.	Die Bestandsbäume innerhalb des Plangebiets sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zudem wird eine Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt, um Wasser zurückzuhalten und die Aufheizung im Gebiet zu reduzieren.
Landschaft	Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Lörrach und ist von Wohn– und Gewerbebebauung geprägt. Rings um das Plangebiet befinden sich weitere, Wohn und Gewerbegebiete sowie im Osten die Bahnlinie.	Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Landschaft“ ist aufgrund der bestehenden Bebauung als gering zu bewerten.	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Änderungen des Landschaftsbildes zu erwarten, da lediglich die Bestandssituation aus Gewerbe und Wohnbau planungstechnisch gesichert werden soll.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Es liegen keine Kultur- und sonstige Sachgüter im Wirkraumbereich des Plangebietes.		Es ergibt sich keine Beeinträchtigung für das Schutzgut.

Schutzgut	Bestand und Vorbelastung	Bedeutung und Empfindlichkeit	Prognose und Bewertung
Mensch und seine Gesundheit	Das Plangebiet ist von Wohn- und Gewerbebebauung geprägt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich mehrere Arztpraxen, soziale Einrichtungen und ein Seniorenheim.	Das Gebiet hat aufgrund der bestehenden Wohnbebauung sowie aufgrund der sozialen und der gewerblichen Nutzung eine hohe Bedeutung für das Schutzgut.	Durch die Planung entstehen keine maßgeblichen Veränderungen zur Bestandssituation. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zielen darauf ab, die weitere Entwicklung im Gebiet zu steuern und so weiterhin verschiedene Nutzungen im Gebiet möglichst verträglich zu ermöglichen
Wechselwirkungen	Der Wirkraum befindet sich in einem relativ wenig empfindlichen Ökosystembereich, bei dem Wirkzusammenhänge zwar bestehen, diese aber bei der Betrachtung der oben aufgeführten Umweltbelange ausreichend berücksichtigt werden.	Aufgrund der geringen Bedeutung für die Umwelt ergibt sich eine relativ geringe Empfindlichkeit in Bezug auf zusätzliche (negative) Wechselwirkungen.	Die geringe Komplexität und Wirktiefe des Vorhabens führt dazu, dass sich keine zusätzlichen Wechselwirkungen ergeben, die negativ auf die Umwelt wirken können.

Spezieller Artenschutz

Sofern die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (continious ecological function) im Falle von baulichen Eingriffen eingehalten werden, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Plangebiet vermieden werden.

FFH-Verträglichkeit

Durch das Vorhaben werden keine Erhaltungsziele in Flora Fauna Habitat-Gebieten (FFH-Gebieten) oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt, da keine ökologischen Zusammenhänge zwischen den Vorhabenwirkungen und den Schutzgütern des nächstgelegenen FFH-Gebiets „Dinkelberg und Röttler Wald“ bestehen.

Naturschutzrechtlicher Eingriff

Im Umweltbericht werden die naturschutzrechtlichen Eingriffe gemäß § 15 BNatSchG bewertet. Ein Ausgleich für geplante Eingriffe ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die dennoch im Rahmen der Abwägung vorgenommene Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs kommt darüber hinaus zum Ergebnis, dass die zulässige Versiegelung im Bestand höher ist, als die aufgrund der Planung zulässige Versiegelung. Die Planung führt demnach nicht zu einer Verschlechterung für die Schutzgüter „Biotope“ und „Boden“. Auch für die Schutzgüter „Wasser“, „Klima“ und „Luft“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Hinblick auf den speziellen Arten-

schutz gemäß § 44 BNatSchG sind im Falle von Eingriffen im Plangebiet Vermeidungs- beziehungsweise CEF-Maßnahmen umzusetzen.

3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Westlich Schwarzwaldstraße“ mit Bericht vom 02.12.2019, Stand 20.01.2025, wurde vom Trinationalen Umweltzentrum (TRUZ) e.V. erstellt und ist Teil des Umweltberichts. Um das mögliche Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet zu verhindern, sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse umzusetzen. Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten, konkreten Maßnahmen sind in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen übernommen.

3.2.1. Erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet kommt die Mauereidechse als Reptilienart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in verschiedenen Habitaten vor. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen zur Verhinderung der Tötung von Individuen sowie zum Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sind bei geplanter Inanspruchnahme von Flächen, auf denen sich von der Mauereidechse besiedelte Habitate befinden, erforderlich. Dies ist aus Gutachtersicht auch bei Inanspruchnahme der als temporäres Ersatzhabitat angelegten Strukturen des Habitats N (im nördlichen Bereich des Plangebiets, Erweiterungsgebiet) notwendig. Eine bloße Vergrämung der dort lebenden Mauereidechsen ist nicht möglich, da sich keine noch nicht besiedelten, geeigneten Eidechsenhabitate in der näheren Umgebung befinden.

Vögel

Im Untersuchungsgebiet werden verschiedene Gebäude und Gehölze von Vogelarten als Brutplatz genutzt. Da nicht alle Gebäude, beziehungsweise Fassaden während der Begehungen eingesehen werden konnten, ist von weiteren Brutplätzen zumindest des Haussperlings auszugehen. Um eine Tötung von Individuen bei Abriss-, Sanierungs- und Fällarbeiten zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Für den Haussperling, der einen größeren Brut-

bestand im nördlichen Untersuchungsgebiet aufweist, stellen die kleinen Grünflächen im Plangebiet nistplatznahe essenzielle Nahrungsflächen dar.

Fledermäuse

Im Gebiet wurden mehrere Balzreviere der Weißrand- und der Zwergfledermaus sowie im, beziehungsweise knapp außerhalb des Gebiets drei Fledermausquartiere der Gattung Pipistrellus an Gebäuden festgestellt, darunter wahrscheinlich eine kleine Wochenstube der Weißrandfledermaus. Ein Vorhandensein von Winterquartieren der Zwerg- und Weißrandfledermaus an Gebäuden im Untersuchungsgebiet ist nicht auszuschließen. Für mehrere Bereiche des Untersuchungsgebiets besteht aufgrund der Aktivitätsbeobachtungen von Fledermäusen ein Quartierverdacht. Vorhandene Quartiere sind nach Möglichkeit zu erhalten. Eine Beeinträchtigung von Flugstraßen sensibler, stärker strukturgebunden fliegender Arten durch mögliche Eingriffe ist aufgrund der weitgehenden Abwesenheit von solchen Arten im Gebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Die im Gebiet anwesenden Pipistrellus-Arten fliegen zwar auch bevorzugt strukturgebunden, sind jedoch gegenüber strukturellen Veränderungen und Störungen, insbesondere Lichtemissionen, nicht so empfindlich wie beispielsweise Myotis-Arten (zum Beispiel das Große Mausohr).

3.2.2. Erforderliche Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG. Neben herkömmlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (zum Beispiel Änderungen bei der Projektgestaltung, Bauzeitenbeschränkung), gestattet § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG darüber hinaus die Durchführung von sogenannten „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen, continuous ecological functionality measures). Diese können im Zusammenhang mit der Sicherstellung der ökologischen Funktionen betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 Satz 2 und 4 BNatSchG) erforderlich werden. Durch die zeitlich vorgezogene Umsetzung dieser Maßnahmen tritt bei erfolgreicher Durchführung ein Verbotstatbestand gar nicht erst ein. Die Erforderlichkeit einer CEF-Maßnahme richtet sich nach den fachlichen Möglichkeiten und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

Reptilien

Bei Eingriffen, die bestehende Mauereidechsenhabitate im Untersuchungsgebiete zerstören oder beeinträchtigen, sind CEF-Maßnahmen im Vorfeld nötig.

Vögel

Es ist davon auszugehen, dass die meisten der von möglichen Maßnahmen im Gebiet betroffenen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang gelegene geeignete Brut- und Nahrungsreviere ausweichen können. Dies gilt nicht für die Blau- und Kohlmeise beim Verlust von höhlenreichen Altbäumen, sowie für die Gebäudebrüter Haussperling, Mauersegler und Mehlschwalbe beim Verlust von Brutplätzen an Gebäuden.

Fledermäuse

Sowohl Zwerg- als auch Weißrandfledermaus sind spaltenquartierbewohnende Arten, die grundsätzlich in der Lage sind, rasch neue Quartiere zu besiedeln. Aufgrund von Gebäudesanierungen nimmt allerdings das Quartierpotenzial für diese Arten im städtischen Raum allgemein ab. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass der Wegfall von Quartieren der Pipistrellus-Arten im Untersuchungsgebiet durch ein Ausweichen auf im räumlichen Zusammenhang befindliche ähnliche Quartierstrukturen ohne weiteres kompensiert wird. Dies gilt insbesondere für das potenzielle Wochenstubenquartier Q1. Daher sind CEF-Maßnahmen diesbezüglich notwendig.

3.3 Immissionsschutzrechtliche Ein- und Auswirkungen

3.3.1. Schalltechnische Untersuchung

Die Festsetzungen beziehen sich auf die Ergebnisse des Erläuterungsberichts zur Schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation GmbH. Der Erläuterungsbericht vom 20.01.2025 liegt der Begründung bei. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst:

Gewerbelärm (vgl. Erläuterungsbericht 2025, S. 27):

- Auf Grundlage der in Abschnitt 3.3 beschriebenen Emissionsgrundlagen unter Berücksichtigung der bestehenden Betreiberpflichten werden an der Bestandsbebauung auch nach der Überplanung mit neuen Gebietsausweisungen keine Lärmkonflikte hervorgerufen.
- In Bereichen, in denen der Bebauungsplan ein im Vergleich zur Bestandssituation höheres Maß der baulichen Nutzung (z. B: durch eine Ausweitung von Baugrenzen oder eine höhere Anzahl zulässiger Stockwerke) zulässt, werden in Teilbereich die für den jeweiligen Betriebstyp zulässigen Immissionen überschritten.

Folge: Empfehlung zum Ausschluss von schutzbedürftigen Nutzungen mit öffenbaren Fenstern in den ermittelten Konfliktbereichen (vgl. Abschnitt 5.2).
Hinweis: die ermittelten Konfliktbereiche beruhen auf der zum Zeitpunkt der Untersuchung vorhandenen Gewerbelärmsituation. Künftig können sich diese Bereiche durch eine geänderte Randbedingungen verändern. Dies sind gegebenenfalls auf Zulassungs-/Überwachungsebene zu lösen. Die Fälle, aus denen sich zusätzliche bzw. veränderte Konfliktbereiche ergeben können, sind im Kapitel 5.2 beschrieben.

Verkehrslärm (vgl. Erläuterungsbericht 2025, S. 27):

- Im Plangebiet werden im allgemeinen Wohngebiet und zudem entlang der Schwarzwaldstraße auch in den geplanten urbanen Gebieten, die für den jeweiligen Gebietstyp empfohlenen Immissionen überschritten (vgl. Abschnitt 4.4).
  Folge: Empfehlung zu passiven Schutzmaßnahmen (Schalldämmung, Belüftung) in den betroffenen Bereichen (vgl. Abschnitt 5.3).

3.3.2. Gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand zu Störfallbetrieben

Das Plangebiet „Westlich Schwarzwaldstraße“ liegt im Konsultationsradius einer Firma, die mit umweltgefährdenden Stoffen arbeitet (§ 50 BImSchG). Eine für eine eventuelle Erweiterung des Betriebs in Auftrag gegebene Einzelfallbetrachtung durch das Ingenieurbüro für Umweltschutz und Sicherheit (INGUS) aus Kämpfelbach, Stand 25.05.2021, zeigt, dass sich das Plangebiet und der angemessene Sicherheitsabstand, der durch die gelagerten Stoffe ausgelöst wird, derzeit nicht überlagern. Der Betrieb und die zuständige Immissionsschutzbehörde sind am weiteren Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

3.4 Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnehmen sind keine erheblichen oder negativen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu erwarten. Durch die Planung selbst entstehen keine zusätzlichen umweltbelastenden Immissionen. Im Plangebiet ist auf die Einhaltung der Richtlinien zum Schutz von der Gesundheit zu achten.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet ergibt sich aus dem Bestand, der von Wohnnutzung geprägt ist, aber auch Dienstleistungsangebot beheimatet. Auch die zuletzt realisierten baulichen Entwicklungen sind vorwiegend für Wohnen bestimmt. Das Gebiet wird als WA festgesetzt, um in direkter Nachbarschaft zwischen urbaner Nutzung und reiner Wohnnutzung ein urbanes Wohnen (dicht bebaut mit der Möglichkeit der Ansiedlung weiterer gebietstypischer Nutzungen) zu ermöglichen. Dies schlägt sich auch in der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nieder.

Die regelmäßig zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind entsprechend zulässig und erwünscht. Die regelmäßig ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung) bleiben ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig, aufgrund Ihrer potenziellen Betriebsgrößen und der daraus resultierenden städtebaulichen Unstimmigkeit sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die zumeist niedrigen Gebäude auf großen Flächen passen nicht in den städtischen Charakter des dicht geplanten allgemeinen Wohngebiets. Klassische Tankstellen, die Benzin- und Dieseltreibstoffe verkaufen, generieren darüber hinaus motorisierten Individualverkehr im Plangebiet, der durch die zentrale Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr vermieden werden soll.

4.1.2. Urbanes Gebiet (MU 1, MU 2, MU 3, MU4)

Das festgesetzte urbane Gebiet (MU 1-4) ist zunächst als ein einheitliches Baugebiet zu betrachten, für das dieselben Nutzungszulässigkeiten und -unzulässigkeiten gelten. Für das urbane Gebiet wird festgesetzt, dass die regelmäßig zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) umfänglich zulässig sind.

Analog der Aussagen des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lörrach zur Sicherung der Innenstadt, der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung sind im urbanen Gebiet (MU1-4) nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig (vgl. „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach“ vom 20.10.2016, S. 86ff und S. 113ff). Ausnahmsweise sind in Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente mit Bezug zum Hauptsortiment bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig (vgl. ebd. S. 114ff.). Durch die nahegelegenen Lebensmittelangebote in der Innenstadt und dem geplanten Nahversorgungszentrum „Neue Mitte Nordstadt“ besteht eine fußläufig erreichbare Nahversorgung für die Wohnbevölkerung im Plangebiet.
Des Weiteren werden im urbanen Gebiet (MU 1-4) mit den darunter stehenden Erläuterungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Für das urbane Gebiet wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, sozialen, kirchlichen und ähnlichen Einrichtungen angestrebt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, auch soweit diese wohnungsähnlich sind, stören aus städtebaulicher Sicht diese angestrebte Nutzungsmischung empfindlich, weshalb sie ausgeschlossen werden. Städtebaulich nachteilige Entwicklungen aufgrund der Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben können sich insbesondere aus der Störung von Wohnnutzungen ergeben (etwa durch häufigen Gästewechsel, Störungen der Wohnruhe, zusätzlichen Individualverkehr u.a.), zudem durch die Verdrängung von Wohnraum und sonst zulässigen Nutzungen. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben dient somit vor allem der Absicherung der angestrebten Nutzungsmischung.

- Ferienwohnungen

Auch die gemäß § 13a BauNVO definierten Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind, werden aus denselben Gründen wie das Beherbergungsgewerbe gesamthaft ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem Fortbestehen und dem Schutz der neben Wohnen zulässigen gewerblichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Nutzungen.

– Werbeanlagen, die nicht der Stätte der Leistung dienen (Fremdwerbung)

Werbeanlagen, die nicht den angesiedelten Betrieb bewerben, bzw. nicht zur Stätte der Leistung gehören, sondern als eigenständige, gewerbliche Anlagen dem Zweck der Fremdwerbung dienen sollen, sind unzulässig. Dadurch soll eine störende Außenwirkung und ein „Trading-Down-Effekt" für das Plangebiet vermieden werden.

– Vergnügungsstätten jeder Art

In Bezug auf Kapitel 1.8.2 dieser Begründung sowie das „Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach/Weil am Rhein" vom 21.11.2011 werden Vergnügungsstätten jeder Art im urbanen Gebiet (MU 1-4) ausgeschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt explizit zur „Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen / Störungen standortbezogener Strukturen durch Vergnügungsstätten […] diese […] in allen weiteren Gebieten mit ausnahmsweiser oder regelmäßiger Zulässigkeit auszuschließen." (Vergnügungsstättenkonzept 2011, S. 72). Um einen Trading-Down-Effekt in dem heterogenen Plangebiet „Westlich Schwarzwaldstraße" zu vermeiden und potenzielle Störungen für die vorhandene Wohnnutzung zu verringern, wird der Empfehlung im vorhandenen urbanen Gebiet (MU1-4) gefolgt. In anderen Baugebieten der Stadt Lörrach sind Vergnügungsstätten hingegen zulässig, sodass dieser Ausschluss zu keiner unverhältnismäßigen Einschränkung führt.

– Erotikbetriebe (Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtungen)

Erotikbetriebe sind in der festgesetzten Form ausgeschlossen, um Verdrängungseffekte und einen „Trading-Down-Effekt" im Plangebiet, der auch von Wohnnutzung geprägt ist, zu vermeiden. Erotikbetriebe sind in anderen Gebieten der Stadt zulässig, werden also nicht gänzlich verdrängt.

– Tankstellen

Sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch in den urbanen Gebieten (MU 1-4) sind klassische Tankstellen, die Benzin- und Dieseltreibstoffe verkaufen nicht zulässig. Die zumeist niedrigen Gebäude auf großen Flächen passen nicht in den städtischen Charakter des dicht geplanten Baugebiets. Tankstellen generieren darüber hinaus motorisierten Individualverkehr im Plangebiet, der

durch die zentrale Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr auch im Urbanen Gebiet vermieden werden soll.

4.1.3. Gebietsgliederung des urbanen Gebiets (MU 1-4)

Das festgesetzte urbane Gebiet (MU 1-4) wird grundsätzlich als ein Baugebiet betrachtet, in dem in jeweils unterschiedlichem Verhältnis zueinander dieselben Nutzungen zulässig, respektive ausgeschlossen sind. Die Gebiete unterscheiden sich aber in ihrer vertikalen Gliederung. Der Hintergrund hierzu ist, dass es sich in dem Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, in der mit der bis hierhin gewachsenen Gemengelage umzugehen ist (siehe Kapitel 2.1). Die vertikale Gliederung und somit die Steuerung der Verortung der Nutzungen sowie der möglichen Nutzungsverhältnisse zueinander sollen der gewachsenen Struktur gerecht werden.

MU 1: Ohne Einschränkungen

Im urbanen Gebiet, MU 1, wird keine vertikale Gliederung festgesetzt.

MU 2: Gewerbliche Nutzung in EG und 1. OG

Das urbane Gebiet, MU 2, in Quartier 3 (vgl. Kapitel 2.1), Ecke Schwarzwaldstraße – Karl-Herbster-Straße, ist der am stärksten gewerblich geprägte Plangebietsbereich. Mit Bezug auf das Kapitel 1.8.3 dieser Begründung und auf die „Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Stadt Lörrach“ vom 09.05.2017 soll die gewachsene gewerbliche Struktur in MU 2 erhalten und gefördert werden. In MU 2 sind daher im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig (Zulässigkeiten sind wie in Kapitel 4.1.2 beschrieben zu berücksichtigen). Oberhalb des zweiten Vollgeschosses können alle zulässigen Nutzungen angesiedelt werden.

MU 3: Ausschluss von Wohnen im EG

Das MU 3 wird im Bebauungsplan in allen vier Quartieren (vgl. Kapitel 2.1) jeweils einmal festgesetzt. Die vertikale Gliederung des MU 3 bezieht sich auf den Ausschluss von Wohnen in allen Erdgeschossflächen, nicht nur entlang der Straße, wie in § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO geregelt. Nachteil dieser Regelung wäre, dass explizit und per se nur die der Straßenseite zugewandten Bereiche angesprochen würden. Die Blockinnenbereiche, in denen heute ebenfalls größere Anteile an gewerblichen Nutzungen bestehen, blieben unberücksichtigt. Mit Hilfe des umfassenden Ausschlusses von Wohnen sollen sich in den Erdgeschossen auch größere gewerbliche Nutzungen oder solche für kulturelle, gesundheitli-

che, soziale oder ähnliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Büros und weitere entsprechend zulässigen Nutzungen ansiedeln können. Dabei kann der Blockinnenbereich auch umfassend überbaut werden (siehe Kapitel 4.2, Maß der baulichen Nutzung). Entsprechende Betriebe beleben Straßenzonen und Innenhöfe. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege kann hier die Kombination von Wohnen und Arbeiten in enger Nachbarschaft entstehen. Bis zu einer entsprechenden Umnutzung besteht für die vorhandene Wohnnutzung in den Erdgeschossen Bestandsschutz. Die Entwicklung der bereits gewerblich genutzten Flächen wird durch diese Festsetzung gefördert.

MU 4: Ausschließlich Wohnen ab dem 2. OG

In den ermittelten Gebieten mit verfestigtem Wohnungsbestand (vgl. Kapitel 2.1) ist es unwahrscheinlich, dass die oberen Geschosse von Gebäuden zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden. Dies wird städtebaulich auch nicht angestrebt, da diese Flächen besonders wohngeeignet sind. Daher wird in den Quartieren 1-3 jeweils ein MU 4 festgesetzt, in dem oberhalb des ersten Obergeschosses ausschließlich Wohnen zulässig ist. Die Festsetzung soll der Bestandssituation gerecht werden, da eine Umsteuerung der Gebietsentwicklung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht durchführbar wäre. Mit dem Fokus auf Wohnen soll zudem gesteuert werden, dass sich die sonst zulässigen Nutzungen eher in den benachbarten Bereichen im Plangebiet ansiedeln. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss bleiben uneingeschränkt alle oben zugelassenen Nutzungen erlaubt und erwünscht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

4.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,6 mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze von 0,8 festgesetzt. Im Bestand ist eine höhere Versiegelung vorhanden, als die Orientierungswerte der BauNVO empfehlen. Die Überprüfung der versiegelten Flächen anhand des Katasters und Luftbildauswertungen im Plangebiet ergibt, dass derzeit fünf der zehn im allgemeinen Wohngebiet liegenden Flurstücke eine Flächenversiegelung zwischen 60 % - 80 % und fünf Flurstücke eine Versiegelung zwischen 81 % – 100 % aufweisen. Erfasst wurden Hauptgebäude, Tiefgaragen, Nebenanlagen, Garagen/Carports, Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten. Die zukünftige Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets soll urbanes Wohnen und eine Innenentwicklung, beziehungsweise Nachverdichtung in höherem Ausmaß, ähnlich dem des urbanen Gebiets ermöglichen. Im Gegenzug soll eine eventuell vorhandene Vollversiegelung, die nicht durch Gebäude hervorgerufen wurde, reduziert werden.

Urbanes Gebiet (MU 1, MU 2, MU 3, MU 4)

Im urbanen Gebiet wird entsprechend dem Orientierungswert der BauNVO übergreifend (MU 1-4) eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt. Es dürfen also maximal 80 % der Grundstücke überbaut werden. Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig. Um dies zu verdeutlichen ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil die GRZ mit dem Zusatz „max." versehen. Damit soll eine vollständige Bodenversiegelung verhindert werden. Bei Umbau oder Neubau ist die Obergrenze unbedingt einzuhalten und nicht zu überschreiten.

4.2.2. Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlage (siehe Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil) orientiert sich am Bestand, an der Umgebungsbebauung und den derzeitig zulässigen Höhen gemäß dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB.

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich von den im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen des bestehenden Geländes (Höhenkoten) bis zur oberen Dachbegrenzungskante (bei Flachdächern), beziehungsweise Oberkante des

Firstes (bei geneigten Dächern) oder bei weiteren Dachformen bis zum höchsten Punkt der Oberkante der Dachfläche.

Grundlage der Geländehöhen sind Laserscandaten, die vom Fachbereich Liegenschaften und Geoinformation der Stadt Lörrach zur Verfügung gestellt wurden. Der Höhenlinienabstand liegt mit 0,50 m und 0,10 m vor. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenkoten beziehen sich auf diese Vermessung. Von diesen darf positiv wie negativ um maximal 0,30 m abgewichen werden. Der obere Bezugspunkt bei Flachdächern (0°-10° Neigung) entspricht der oberen Dachbegrenzungskante. Gemeint ist hier die Dachhaut der Attika. Der obere Bezugspunkt eines geneigten Daches (ab >10° Neigung) ist die Oberkante des Dachfirsts (Dachhaut). Die maximale Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten nur überschritten werden, wenn diese mindestsens 1,00 m von der Dachaußenkante zurückversetzt sind und eine Höhe von 1,50 m, vertikal von der oberen Dachbegrenzungskante gemessen, nicht überschreiten, um die Wahrnehmung der Gebäudehöhe nicht zu steigern. Die Erläuterung der Höhenfestsetzung erfolgt quartiersweise (vgl. Kapitel 2.1).

In **Quartier 1** sind ein urbanes Gebiet MU 3 und MU 4 festgesetzt. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen beträgt grundsätzlich 15,00 m. Entlang der Gretherstraße und der Schwarzwaldstraße ist eine höhere Bebauung durchaus städtebaulich verträglich, daher ist entlang der Gretherstraße und entlang der Schwarzwaldstraße, ausgehend von der angrenzenden Verkehrsfläche in einem Abstand von 15,00 m eine Höhe baulicher Anlagen von 18,00 m zulässig (vgl. Abbildung *7*).

In **Quartier 2** sind ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein urbanes Gebiet MU 3 und MU 4 festgesetzt. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen beträgt grundsätzlich 15,00 m. Auch hier ist entlang der Schwarzwaldstraße eine höhere Bebauung weiterhin städtebaulich verträglich, daher ist entlang der Schwarzwaldstraße, ausgehend von der angrenzenden Verkehrsfläche in einem Abstand von 15,00 m eine Höhe baulicher Anlagen von 18,00 m zulässig (vgl. Abbildung *7*).

In **Quartier 3** ist ein urbanes Gebiet MU 1 und MU 4 festgesetzt, in dem eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 15,00 m zulässig ist. In diesem Quartier wird für das urbane Gebiet MU 2 und MU 3 (zwischen den Verkehrsflächen Im Alten, Blücherstraße, Schwarzwaldstraße und Karl-Herbster-Straße) eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 18,00 m festgesetzt.

In **Quartier 4** wird für das urbane Gebiet MU 1 und MU 3 eine generelle, maximale Höhe baulicher Anlagen von 18,00 m festgesetzt.

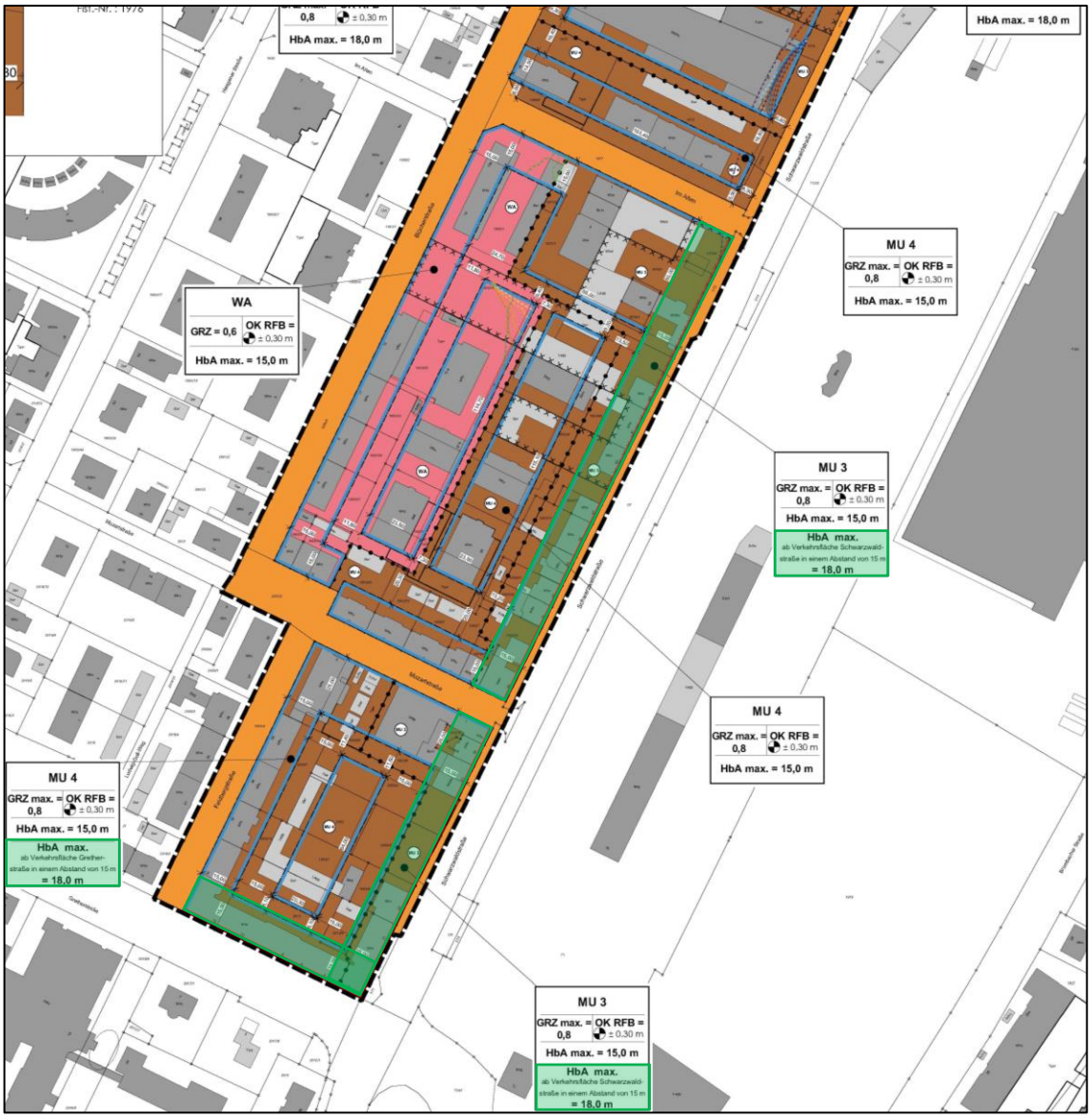

Abbildung 7: Visualisierung der Zone, in der die Höhe baulicher Anlagen maximal 18,00 m betragen darf, in einem Abstand von 15,00 m ausgehend von den Verkehrsflächen (grün umrandet und hinterlegt), (unmaßstäblich). *Quelle: Kataster Stadt Lörrach, Eigene Darstellung*

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden definiert durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baulinien und Baugrenzen. Während Baugrenzen definieren, bis wohin maximal gebaut werden darf, bestimmen Baulinien, von wo aus gebaut werden soll.

Es sind drei durchgehende Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt: entlang der Gretherstraße, entlang der Schwarzwaldstraße zwischen Gretherstraße und Mozartstraße (beides in Quartier 1) sowie entlang der Schwarzwaldstraße zwischen Mozartstraße und Im Alten (Quartier 2). Die Festsetzung der Baulinie begründet sich in der Bauflucht des Bestands. Dieser folgt bereits den Straßenbegrenzungslinien als uniforme Blockrandbebauung (Gretherstraße, Ecke Schwarzwaldstraße) und als uneinheitliche Bebauung in einer Bauflucht entlang der Schwarzwaldstraße. Um das städtebauliche Bild zu verstärken, soll die zukünftige Bebauung in diesen Bereichen ebenfalls entlang der Verkehrsfläche, in einer Bauflucht mit dem Bestand, errichtet werden. Die Baugrenzen, die in Verbindung mit den Baulinien stehen, definieren die rückwärtige Überbauungsmöglichkeiten. Die Baugrenzen (Baufenster) definieren darüber hinaus die Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Hinterhofsituationen der Quartiere. So werden bestandsbedingt in Quartier 1 und 2 Baufenster für eine Überbauung in zweiter Reihe ausgewiesen. In Quartier 3 und 4 gibt es solche Hinterhofsituationen nicht. Die bestehenden Gebäude sind entsprechend groß dimensioniert, sodass die Baufenster hier lediglich den Rahmen einer möglichen Überbauung fassen.

4.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Gemäß der Bestandssituation und mangels Regelungsbedarf sind Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Kappungsgrenze für Bodenversiegelung (GRZ max. = 0,8) ist, wie die örtlichen Bauvorschriften, bei Umbau und Neubau unbedingt einzuhalten.

4.5 Verkehrsflächen

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Schwarzwaldstraße, Feldbergstraße, Mozartstraße, Blücherstraße, Im Alten, Karl-Herbster-Straße und Kolpingstraße werden als solche festgesetzt.

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

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Innenbereichsfläche handelt, die in großen Teilen bereits dicht bebaut und stark versiegelt ist, werden Festsetzungen getroffen, die hochgradige Versiegelung unterbinden und die Versickerung und den Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen unterstützen sollen. Durch diese Maßnahmen soll auch das Mikroklima im Plangebiet verbessert werden. Zudem werden Festsetzungen zum Schutz der innerstädtischen und im Gebiet vorhandenen Fauna getroffen. Besonders zu beachten sind, in Bezug auf das vorangegangene Kapitel 3.2 dieser Begründung sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die bei der Planung von baulichen Maßnahmen jeglicher Art (Abriss, Sanierung, Umbau, Anbau oder Neubau) in zu definierenden Maßen umzusetzen sind.

4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht im Norden der Schwarzwaldstraße, zum Teil in MU 3 auf dem Flst. Nr. 1891/9, wurde aus dem, mit diesem Bebauungsplan überplanten, darunter liegenden Bebauungsplan „Kolpingstraße / Schwarzwaldstraße“ übernommen. Es soll für die bestehenden Abwasserkanäle, die abschnittsweise auf Privatgrundstücken bestehen bleiben, um den ungehinderten Zugang der Versorgungsträger zu den Schächten für Kontroll- und Reinigungszwecke zu ermöglichen.

4.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation GmbH. Der Erläuterungsbericht vom 20.01.2025 liegt der Begründung bei. Die wesentlichen Begründungen zu den getroffenen Festsetzungen werden nachfolgend zusammengefasst:

4.8.1. Gewerbelärm

Grundlage für die Auswahl der getroffenen Festsetzungen sind die Vorgaben der TA Lärm. Da sich die Richtwerte der TA Lärm auf Immissionsorte außerhalb der Fenster schutzbedürftiger Räume beziehen, wären Vorgaben zur Schall-

dämmung der Außenbauteile zum Schutz vor dem Gewerbelärm in den ermittelten Konfliktbereichen allein nicht ausreichend. Daher erfolgt die Konfliktlösung durch einen Ausschluss der schutzbedürftigen Nutzung beziehungsweise von öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume. Somit können keine im Sinne der TA Lärm maßgebende Immissionsorte mit unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen. Schutzbedürftige Räume sind z.B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

4.8.2. Verkehrslärm

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm ist durch die Netzfunktion der umliegenden Verkehrswege bedingt. Hierauf besteht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich Schwarzwaldstraße“ kein Einfluss. Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand zum Schutz vor Straßenverkehrslärm wird aufgrund von städtebaulichen Gegebenheiten (negativer Einfluss auf das Stadtbild, Trennwirkung, stark eingeschränkte Wirkung durch seitliche Schalleinträge, Sichtverhältnisse, erforderliche Zufahrten usw.) nicht in Betracht gezogen.
Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ist somit über Lärmschutz an den geplanten Gebäuden im Plangebiet sicherzustellen. Dieser passive Lärmschutz umfasst Maßnahmen an den von Lärm betroffenen Gebäuden wie zum Beispiel zur Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile oder zur Belüftung der Schlafräume.
Hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen im Gegensatz zum Gewerbelärm keine festen Richt- oder Grenzwerte, aus denen zwingende Vorgaben zu Art und Umfang des erforderlichen Lärmschutzes abzuleiten sind. Nachfolgend werden Vorschläge aus Sicht des Schallschutzes zusammengestellt, die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sinnvoll erscheinen. In der Abwägung mit anderen Aspekten können im Einzelfall auch Anpassungen erforderlich sein. Für Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden über die Festsetzungen im

Bebauungsplan Vorgaben zum passiven Lärmschutz zu definiert, auch wenn damit Teilbereiche mit leichten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht von den Vorgaben erfasst werden. Im Hinblick auf eine planerische Zurückhaltung bei eher moderaten Überschreitungen und den ohnehin bestehenden Anforderungen an Gebäude zur Energieeinsparung und den Schallschutz im Hochbau ist aus fachlicher Sicht in diesem Zwischenbereich von einer Zumutbarkeit der Verkehrslärmeinwirkungen auszugehen.

4.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die Durchgrünung sicherzustellen, bestehende, für den Artschutz relevante Lebensräume zu erhalten und ein positives Mikroklima zu fördern, sind im Plangebiet bestehende Bäume nach Möglichkeit zu erhalten und zu pflegen.

Sollte ein Baum abgehen oder wird für die Errichtung eines Bauvorhabens ein Baum gefällt, so ist dieser gleichwertig zu ersetzen. Gleichwertiger Ersatz bedeutet, dass der Baum in absehbarer Zeit die Funktionen des gefällten Baumes übernehmen können muss.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dachbegrünung

Flachdächer (definiert durch eine Neigung von 0° - 10°) und flach geneigte Dächer (definiert durch eine Neigung von 3° - 20°) von Hauptgebäuden und Nebenablagen mit einer Dachfläche ab 10,00 m² sind zumindest zu 50 % extensiv zu begrünen, um für eine Durchgrünung der Quartiere zu sorgen und Regenwasser zurückzuhalten.

5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die der Stätte der Leistung dienen, sollen sich in Größe und Gestalt in die Quartiere einfügen. Dazu werden entsprechende Regelungen erlassen, von denen ausnahmsweise abgewichen werden kann. Die Ausnahmeregelungen sollen sicherstellen, dass die heterogenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet Werbeanlagen entsprechend ihrer Bedürfnisse errichten können.

5.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Grundstücksflächen, die nicht für Überbauung, Erschließung und Stellplätze benötigt werden, sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dies dient der Durchgrünung des Plangebiets mit natürlicher, lebender Vegetation und der Retention von Regenwasser zur Entlastung der Regenwasserkanalisation. Für die Bepflanzung ist aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes sowie der Gestaltung die Pflanzliste unter Kapitel IV zu den textlichen Festsetzungen heranzuziehen. Die Verwendung von Schotter, Kies, Kunstrasen oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist entsprechend unzulässig, da diese nicht dieselbe Funktion erfüllen.

Stellplätze und deren Zufahrten sind bei Um- oder Neubau mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten, um die Versickerung, beziehungsweise Retention von Regenwasser zu unterstützen. Geeignete Beläge hierfür sind z.B. Kiesflächen, Rasengittersteine, Rasenkammerverbundsteine, Rasenfugenpflaster, mit Splitt gefülltes Großfugenpflaster, bzw. Verbundsteine mit Sickeröffnung.

5.4 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und Unfälle zu vermeiden. Es sind lebende, heimische Laubhecken vor Metall-, Drahtgitter- oder Holzzäunen zulässig, um die Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten. Innerhalb der Baugebiete dürfen die Einfriedungen höher sein, müssen aber die natürliche Belichtung und Belüftung der Hauptgebäude gewährleisten. Daher sind nutzungsabhängig unterschiedliche Obergrenzen definiert. In den von Wohnen geprägten allgemeinen Wohngebiet und urbanen Gebiet MU 4 sollen Einfriedungen daher eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. In dem eher gewerblich geprägten urbanen Gebiet MU 1-3 dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Da sie das Ortsbild stören, sind Koniferen sowie straßen- und gehwegbegleitende Zäune aus Stacheldraht als Einfriedung ausgeschlossen.

6. FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	**Fläche in m²**	**Fläche in %**
Urbanes Gebiet	52.326	69
Allgemeines Wohngebiet	9.037	12
Verkehrsflächen	14.723	19
Gesamt	**76.086**	**100**

7. UMWELTBERICHT

Für den Umweltbericht als Teil der Begründung, erstellt von ö:konzept GmbH aus Freiburg, mit Stand vom 20.01.2025, siehe nachfolgendes Dokument.