Stadt Lörrach

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„SCHÖPFLIN-AREAL, 1. ÄNDERUNG“

Entwurf vom 27.04.2026

Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

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

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **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 Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. 2026, Nr. 44).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung vom 27.04.2026
- Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Artenschutz Fachbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung gemäß § 44 BNatSch, ö:konzept GmbH, Freiburg, 27.04.2026
- Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Belange des Umweltschutzes, Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, ö:konzept GmbH, Freiburg, 27.04.2026
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 16.10.2025
- Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für die Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 3008/2 (Schöpflin-Areal) – Lörrach, Ortsteil Brombach -, Geotechnisches Institut, Weil am Rhein, 22.11.2013

- Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Geotechnische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 14.12.2016
- Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Hydrogeologische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 31.07.2017
- Quartierskonzept Parkierung und Mobilität, Schöpflin-Areal Lörrach-Brombach“, Weeber + Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart/Berlin, 31.07.2023

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 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:

A1.0 MU – Urbanes Gebiet

(§ 6a Abs. 1 BauNVO)

Das urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

A1.0.1 In dem **urbanen Gebiet (MU)** (gegliedert in MU 1 – MU 8 Teilgebiete) sind soweit nachfolgend nichts anderes geregelt (siehe A1.0.4) im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO **zulässig:**

- Wohnungen (zu weiteren Einschränkungen siehe A1.0.3),
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Räume für freie und diesen gleichgestellte Berufe i.S.d. § 13 BauNVO bis 50 % der Geschossfläche,
- Veranstaltungsräume für Workshops und Seminare,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.2) aufgeführt sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

A1.0.2 In dem **urbanen Gebiet (MU)** sind im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen **nicht zulässig:**

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe in Form von
    - Erotikbetrieben (Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtungen),
    - selbständigen Lagerhäusern und selbständigen Lagerflächen,
    - Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung stehen (Fremdwerbung),
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten jeder Art,
- Tankstellen,

– Gebäude für freie und diesen gleichgestellte Berufe i.S.d. § 13 BauNVO; die Nutzung von Räumen für diese Berufe bis 50 % der Geschossfläche bleibt zulässig.

A1.0.3 Einschränkungen/Voraussetzungen (§ 6a Abs. 2 u. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO):

- Mit Ausnahme des MU 7 - Teilgebietes sind Wohnungen im urbanen Gebiet (MU) erst ab dem 1. Obergeschoss (1. OG) zulässig.
- Im MU 2 - Teilgebiet sind oberhalb des 5. Obergeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig.

A1.0.4 Gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6, 7, 8 u. 9 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 2 BauNVO wird ergänzend festgesetzt und gegliedert (siehe A.1.1 – A1.9):

A1.1 MU 1 - Teilgebiet:

Zulässig sind ausschließlich:

– Anlagen für sportliche Zwecke.

A1.2 MU 2 - Teilgebiet:

Unzulässig sind:

– Anlagen für sportliche Zwecke

A1.3 MU 3 - Teilgebiet:

Unzulässig sind:

– Sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Räumen für freie und diesen gleichgestellte Berufe i.S.d. § 13 BauNVO bis 50 % der Geschossfläche,
– Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.4 MU 4 - und MU 7 - Teilgebiete:

Unzulässig sind:

– Schank- und Speisewirtschaften,
– Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

A1.5 MU 5 - Teilgebiet:

Zulässig sind ausschließlich:

– Wohnungen,
– Künstlerateliers,
– Ausstellungsräume,
– Projekträume für Kunstschaffende,
– sonstige Gewerbebetriebe, soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.2) aufgeführt sind,
– Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

A1.6 MU 6 - Teilgebiet:

Zulässig sind ausschließlich:

- Veranstaltungsräume für Workshops und Seminare,
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.2) aufgeführt sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

A1.7 MU 8 - Teilgebiet:

Zulässig sind ausschließlich:

- Geschäfts- und Büronutzungen,
- sonstige Gewerbebetriebe soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.2) aufgeführt sind.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.).

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8.

Im MU 1- Teilgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu 0.9 zulässig.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

A2.2.1 Maximale Gebäudehöhe (GH max.)

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) der Gebäude mit Flachdächern ($\leq$ 5°) wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern (> 5°) zwischen der Bezugshöhe (BZH) am Hochpunkt des Daches (First) gemessen.

A2.2.2 Überschreitungen Gebäudehöhe

Die tatsächliche Gebäudehöhe kann auf max. 15 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für haustechnische Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 1,50 m überschritten werden. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes mindestens so groß wie die Differenz zwischen dem obersten Punkt der haustechnischen Aufbauten und der tatsächlichen Gebäudehöhe sein.

In dem im MU 4 - Teilgebiet mit * bezeichneten Bereich ist eine Überschreitung der festgesetzten GH max. durch auf dem obersten Geschoss errichteten Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke auf maximal 75 % der darunterliegenden Geschoßfläche bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m zulässig.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ($\leq$ 5°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überragen und sie sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 1,0 m zurück zu versetzen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (> 5°) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und müssen der Dachneigung angepasst werden (vgl. Ziffer B1.2).

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Gebäudehöhen als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

A2.2.3 Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhe (BZH) für die vorstehenden Festsetzungen ist durch Planeinschrieb in m ü. NN (Höhenbezugssystem DHHN12) festgesetzt.

A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

o: offene Bauweise

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

In Ergänzung hierzu wird Folgendes festgesetzt:

A4.1 Überschreitung / Abweichungen

Im Plangebiet dürfen die nachfolgend aufgeführten untergeordneten Bauteile und Vorbauten die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, soweit Landesrechtliche Bauvorschriften dem nicht entgegenstehen:

- Überdachungen (Vordächer) u. Treppenanlagen.

Im MU 2 - und MU 5 - Teilgebiet ist zudem eine Überdachung (Vordach) u. Treppenanlage in der Größenordnung der gekennzeichneten Fläche zulässig.

Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

In den Bereichen, für die eine Baulinie festgesetzt ist, muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

A4.2 Offene Stellplätze, Garagen (Carports), Fahrradstellplätze

Offene Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze (St) und Garagen (Ga) an den hierfür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen (St)/(Ga) zugelassen werden.

Fahrradstellplätze sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

A4.3 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Nebenanlagen für Sport- und Begegnungszwecke, Kunstinstallationen), auch soweit es sich um Gebäude handelt (z.B. Trafostationen, überdachte Fahrradabstellplätze, Überdachungen/Pergolen für Freisitze, Sonnensegel am Plankiosk sowie Gartenpavillons als Gemeinschaftsanlage zur Aufbewahrung von Gartengeräten) gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Verkehrsflächen

Öffentliche und private Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

A5.2.1 „Mobilitätdrehscheibe“

Die als „Mobilitätsdrehscheibe“ festgesetzten Flächen dienen als Vorzone der S-Bahn-Haltestelle und Busbahnhof sowie dem Aufenthalt.

Auf der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mobilitätsdrehscheibe“ festgesetzten Fläche sind zulässig:

- Vorzone der S-Bahn-Haltestelle,
- Busbahnhof,

- überdachte Wartezonen,
- Möblierungen.

Die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Pflanzbeeten sind ebenfalls zulässig.

A5.2.2 „Öffentliche Parkierungsfläche“

Die als „Öffentliche Parkierungsfläche“ festgesetzte Fläche dient als öffentlicher Parkplatz (Nachbarschaft S-Bahnhaltestelle / Busbahnhof).

Auf der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkierungsfläche“ festgesetzten Fläche sind zulässig:

- öffentliche Parkplätze (PKW, Motorrad),
- Carsharingplätze,
- öffentliche Fahrradstellplätze,
- Einrichtungen für den öffentlichen Nahverkehr (z.B. überdachte Wartezone),
- Möblierungen,
- Anlagen für die E-Mobilität,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, etc.).

Die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Pflanzbeeten sind ebenfalls zulässig.

A5.2.3 „Private Parkierungsfläche“

Die als „Private Parkierungsfläche“ festgesetzte Fläche dient als privater Parkplatz (Nachbarschaft S-Bahnhaltestelle / Busbahnhof / Schöpflin-Stiftung).

Auf der als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Parkierungsfläche“ festgesetzten Fläche sind zulässig:

- private Parkplätze (PKW, Motorrad),
- Carsharingplätze,
- private Fahrradstellplätze,
- Möblierungen,
- Anlagen für die E-Mobilität,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, etc.).

Die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Pflanzbeeten sind ebenfalls zulässig.

A6 Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A6.1 Private Grünfläche „Grüner Kommunikations- und Bewegungsraum“

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Grüner Kommunikations- und Bewegungsraum“.

Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In der privaten Grünfläche „Grüner Kommunikations- und Bewegungsraum“ sind zulässig:

- frei geführte, wassergebundene oder befestigte Fuß- und Radwege,
- Spielbereiche und Spielgeräte (z.B. Bobbycar-Bahn, Sandspiel),
- Aufenthalts- und Erholungsbereiche einschließlich Möblierungen,
- Gemeinschaftsgärten,
- Fahrradabstellanlagen,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.),
- die der Ableitung, Sammlung und Retention von Niederschlagswasser dienenden Einrichtungen, Geländemodellierungen und baulichen Anlagen.

Zudem ist in der privaten Grünfläche innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Überbauung mit einer maximalen Grundfläche von 130 m^2 zulässig.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Niederschlagswasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das unbelastete Niederschlagswasser ist gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten und / oder schadlos zu versickern (z.B. Mulden- / Rigolenversickerungsanlagen bzw. Mulden-/ Rigolenelemente).

Hiervon ausgenommen ist abzuleitendes Wasser von begrünten Dachflächen und der Überlauf von Retentionsteichen, welches ohne weitere Drosselung in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet werden kann.

(Auf den Hinweis unter Kapitel C10 wird verwiesen.)

A7.2 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.

A7.3 Dachbegrünung

Flachgeneigte Dächer ($\leq$ 5°) von Gebäuden sind mit Ausnahme von Terrassen, Lichtkuppeln und technischen Aufbauten extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten (Arten gemäß Pflanzliste im Anhang).

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.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen.

Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen im MU 4 - Teilgebiet mit * gekennzeichneten Bereich, die für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke genutzt werden (siehe Ziff. A2.2.2).

A7.4 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A7.5 Artenschutzmaßnahmen

A7.5.1 Außenbeleuchtung

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 580 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die staubdichten Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Die Lichtquellen sind in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

A7.5.2 CEF-Maßnahme – Ersatzhabitate für die Mauereidechsen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen sind insgesamt mindestens 480 m² Ersatzhabitat (Optimalhabitat) für die Mauereidechse aus verschiedenen Strukturen herzustellen. Zu realisieren sind Habitatelemente aus Lesesteinhaufen, Sandlinsen, Totholz und Trockenmauern, sowie Nahrungshabitate aus Sträuchern, Blühvegetation und Wiesenflächen.

Die Umsiedlung in die langfristigen Ersatzhabitate muss durch ein qualifiziertes Fachbüro durchgeführt werden und darf erst erfolgen, wenn die Habitate funktionserfüllend entwickelt sind.

A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

GR1/FR1: Das eingetragene Gehrecht (GR1) und Fahrrecht (FR1) gilt zugunsten der Stadt Lörrach und der Allgemeinheit.

GR2/FR2: Das eingetragene Gehrecht (GR2) und Fahrrecht (FR2) gilt zugunsten des/der GrundstückseigentümerIn des Flurstücks 3008/28 sowie der Ver- und Entsorgungsträger.

GR3/FR3/LR1: Das eingetragene Gehrecht (GR3) gilt zugunsten der Stadt Lörrach und der Allgemeinheit. Das Fahrrecht (FR3) gilt zugunsten

der Ver- und Entsorgungsträger. Das Leitungsrecht (LR1) gilt zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

GR4: Das eingetragene Gehrecht (GR4) gilt zugunsten der Stadt Lörrach und der Allgemeinheit.

LR2: Das eingetragene Leitungsrecht (LR2) gilt zugunsten der Stadt Lörrach sowie der Ver- und Entsorgungsträger.

A9 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)

Die nachfolgenden Festsetzungen beruhen auf der schalltechnischen Untersuchung „Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 16.10.2025“, die als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist. Auf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten und der schalltechnischen Untersuchung entnommenen Anlagen 4.1, 4.2, 5 wird verwiesen.

A9.1 Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In der Schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 16.10.2025, Anlage 5 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 dargestellt (s. auch die Abbildung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans).

A9.2 Lüftungseinrichtungen für Schlafräume zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm (Gesamtschallimmissionen)

Bei der Neuerrichtung sowie bei Änderungen von Gebäuden sind an Schlafräumen mit Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr (Gesamtschallimmissionen) von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie beispielsweise Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluft-

wechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade mit nächtlichen Schallimmissionen ≤ 45 dB(A) verfügt.

In der Schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 16.10.2025, Anlage 4.2 sind die nächtlichen Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr (Gesamtschallimmissionen) dargestellt (s. auch die Abbildung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans).

A9.3 Maßnahmen für Außenwohnbereiche zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm (Gesamtschallimmissionen)

Bei der Neuerrichtung sowie bei Änderungen von Gebäuden sind an Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o.ä.) mit Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr (Gesamtschallimmissionen) von über 64 dB(A) im Tagzeitraum bauliche Schallschutzmaßnahmen z. B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorzunehmen, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade – mit Gesamtschallimmissionen < 64 dB(A) – verfügt.

In der Schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 16.10.2025, Anlage 4.1 sind die Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr (Gesamtschallimmissionen) im Tagzeitraum dargestellt (s. auch die Abbildung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans).

A9.4 Hinweis: Mögliche Abweichung von den Schallschutzanforderungen A9.1, A9.2, u. A9.3:

Die Schalleinwirkungen im Plangebiet wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher) ohne Schallabschirmung durch Bebauung innerhalb des Plangebiets ermittelt. An im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Räumen sind bei Schallabschirmungen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) geringere Schalleinwirkungen zu erwarten. Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) kann beim schalltechnischen Nachweis im Rahmen der Neuerrichtung sowie bei Änderungen von Gebäuden berücksichtigt werden. Die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 (Ausgabe 2019), die Schalleinwirkungen aus dem Schienenverkehr gemäß Anlage 2 (zu § 4) 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ermittelt.

A10 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)

A10.1 Pflanzbindung

A10.1.1 pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang (Kapitel D) gleichwertig zu ersetzen.

A10.2 Pflanzverpflichtung

Die als Pflanzverpflichtung festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen gemäß der Pflanzliste im Anhang (Kapitel D) vorzunehmen.

A10.2.1 pz 1 Pflanzverpflichtung – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang (Kapitel D) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können allseitig um bis zu 6,00 m verschoben werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

B1.1.2 Dachdeckung

Flach geneigte Dächer $\leq$ 5° sind, mit Ausnahme von technischen Aufbauten, Terrassen und Lichtkuppeln, zu begrünen (vgl. Ziffer A7.3 „Dachbegrünung“).

Bei geneigten Dachflächen $\geq$ 25° sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel, Dachsteine und Solarziegel einschließlich Indach-Module zulässig.

Reflektierende Materialien, metallische Dachflächen und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung im gesamten Plangebiet unzulässig.

B1.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Flachdächern ($\leq$5°) nur zulässig in Form von technischen Aufbauten für z.B. Fahrstühle und Lüftungs- und Klimaanlagen und Lichtkuppeln (vgl. Ziff. A2.2.2) sowie in Form von Dachterrassen mit entsprechenden Absturzsicherungen.

Bei Gebäuden mit ≥ 25° Dachneigung sind Dachaufbauten auch in Form von Dachgauben zulässig. Dachgauben müssen von der unteren Dachbegrenzung und vom First mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,50 m Abstand einhalten.

B1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verpflichtend).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen die Vorgaben gemäß Ziff. A2.2.2 „Überschreitungen Gebäudehöhe“ berücksichtigen.

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 Bahnlinie und zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Schopfheimer Straße, Franz-Ehret-Straße) 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 Gebäudefassaden zulässig. Diese dürfen nur bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.
Je Geschäft (Gewerbebetrieb, Dienstleistungsbetrieb etc.) mit eigenem Kundenzugang zum öffentlichen Raum ist jeweils eine Werbeanlage an der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos (visuelles Zeichen, welches als Bildmarke, Wortmarke oder Wort-Bild-Marke gestaltet ist) zulässig. Die Höhe der Schriftzüge und der firmeneigenen Logos darf 1,0 m und insgesamt eine Gesamtwerbefläche von 2 m^2 betragen.

Im gesamten Plangebiet sind **unzulässig**:
- 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,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen, Videowänden,
- sich bewegende Werbeanlagen,
- wechselnde großflächige Werbebanner an der Gebäudefassade,
- freistehende Werbeanlagen.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur im MU 7 – und MU 8 -Teilgebiet zulässig.

B3.2 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.

B4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 0,4 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen.

Im Übrigen gilt dies auch für die anderen Anlagen gemäß § 37 Abs. 1 LBO. Der zu errechnende Stellplatzschlüssel gemäß VwV ist mit 0,4 zu multiplizieren.

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

B5 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten nur insoweit, als sie i.S.d. § 74 Abs. 1 S. 2 LBO gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

C HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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 oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, 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. 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 Einzelanlagen Denkmalschutz

(§ 2 DSchG)

Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale/ Bau- und Kunstdenkmale i.S.d. § 2 DSchG (in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen):

D1: Brunnen mit polygonalem Trog und gedrungenem Stock, 19. Jahrhundert (Franz-Ehret-Straße, Flst. Nr. 430 / Kreuzungsbereich Schopfheimer Straße)

D2: Brunnen mit polygonalem Trog und quadratischem Stock, bezeichnet 1787 (Schopfheimer Straße 15, Flst. Nr. 3005/2)

D3: Postamt, heute Wohnhaus, letztes Viertel 19. Jahrhundert (Schopfheimer Straße 23, Flst. Nr. 3008/8)

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmalen nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

C3 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.

C4 Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

C5 Geotechnik

Zur Konkretisierung der Vorplanungen wurden bereits in den Jahren 2013, 2016, und 2017, geotechnische und hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt:

- „Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für die Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 3008/2 (Schöpflin-Areal) – Lörrach, Ortsteil Brombach -, Geotechnisches Institut, Weil am Rhein, 22.11.2013“
- „Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Geotechnische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 14.12.2016“
- „Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Hydrogeologische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 31.07.2017“

Auf die Untersuchungen und auf die darin enthaltenen Empfehlungen und Hinweise wird verwiesen. Die Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Es wird für künftige Bauwerke die Erstellung eines auf das Bauwerk abgestimmtes Baugrund- und Gründungsgutachten empfohlen. Es wird empfohlen, bei der Planung von konkreten Bauwerken einen Gutachter hinzuzuziehen.

C6 Kampfmittel

Gemäß der durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg durchgeführten Luftbildauswertung „Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen/Luftbildauswertung; Brombach, Franz-Ehret-Straße, Flst. 3008/2 u. angrenzende Flurstücke”, Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg vom 13.08.2013“ liegt der Plangeltungsbereich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

C7 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.

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

C8 Altlasten

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Flächen des historischen Bergbaues "Schwermetallbelastete Wiesentalaue" und dem Altstandort "AS Schöpflin- Gewerbepark". Beide Flächen sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit B (= Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Bei Erdarbeiten anfallender Aushub ist nicht frei verwertbar. Fällt bei Baumaßnahmen Erdaushub an, ist eine Analyse gemäß „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke“ (Ersatzbaustoffverordnung_ErsatzbaudtoffV) notwendig. Für das Plangebiet wurden geotechnische Gutachten erstellt. Es wurden Bodenproben (Oberboden, Auffüllung) entnommen und nach den Vorgaben des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmateriales vom 14. März 2007“ untersucht. Hier handelt es sich um Orientierende Werte.

Für eine ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubmateriales ist eine Beprobung nach den Vorgaben der ErsatzbaustoffV vorzunehmen.

C9 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.

Das Landrastamt empfiehlt daher die mögliche Belastung des Baugebiets bereits vor der Bebauung zu ermitteln.

C10 Abwasserbeseitigung

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

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem § 1 Abs. 2 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches

von befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1200 m² stammt, der unteren Wasserbehörde anzuzeigen ist, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

C11 Starkregen

Im Rahmen des Projekts „EroL“ wurden für betroffene Gemeinden Starkregengefahrenkarten erstellt. Im Gegensatz zu den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) werden in den Starkregengefahrenkarten Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen im Gelände dargestellt, die unabhängig vom Gewässer auftreten und die auch keine unmittelbaren, rechtlichen Konsequenzen haben. Das Plangebiet ist von seltenen Überflutungsausdehnungen (alle 10 – 50 Jahre) betroffen. Die Ausdehnung der Überflutung ist in den Starkregengefahrenkarten auf der Homepage des Landkreises Lörrach dargestellt:

https://gis1.loerrach-landkreis.de/buergergis/synserver?project=Buerger_Umwelt&client=flex&user=internet

C12 Artenschutz

Auf das erstellte und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Artenschutzgutachten und die sich daraus ergebenden Maßnahmen wird verwiesen:

- Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Artenschutz Fachbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung gemäß § 44 BNatSch, ö:konzept GmbH, Freiburg, 27.04.2026

Im Übrigen wird auf Ziff. A7.5 "Artenschutzmaßnahmen" verwiesen.

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

C12.1 Rodungszeiträume

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes (NatSchG BW) zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig ist.

C12.2 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird empfohlen an großflächigen Fensterfronten/ Verglasungen geeignete Maßnahmen zu treffen, sodass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

(Hinweis: Neben geeigneten Gläsern gibt es auch andere Materialien oder die Möglichkeit, mit vorgebauten Strukturen den Vogelschlag zu verhindern (z.B. Schweizerische Vogelwarten Sempach (Hrsg.) (2022): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Broschüre, (https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf) oder Infomaterial und Hinweise der Wiener Umwelt Anwaltschaft (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen))

C13 Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

C14 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes und Parkplatzflächen gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

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 Bahnanlage / Bahnbetrieb

Das Flst.- Nr. 438 – Teilstück ist als planfestgestellte Bahnanlage in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.

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.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder 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 sowie im Rahmen einer 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.

C17 Gutachten / Untersuchungen

Die zum Bebauungsplan gehörenden Gutachten wurden erstellt bzw. aktualisiert und sind dem Bebauungsplan beigefügt.

Ergänzend wird auf die von der Stadt Lörrach als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossene Konzepte verwiesen:

- Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Lörrach, Fortschreibung 2025, Junker + Kruse, Oktober 2025
- Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 21.11.2011

D ANHANG

Pflanzliste

(Pflanzempfehlung)

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 Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Veronica Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis

Dachgarten

Acer campestre	Feldahorn
Colutea arborescens	Gewöhnlicher Blasenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Echte Hundsrose

Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer opalus *(nur Pflanzmaterial, welches aus Saatgut vom Dinkelberg gezogen wurde)*	Schneeball-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ilex aquifolium	Europäische Stechpalme
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus pubescens	Flaumeiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Obstbäume

Juglans regia	Echte Walnuss
Malus domestica ‘Chrisschönlinger'	Kulturapfel ‘Chrisschönlinger'
Malus domestica 'Dinkelbergrenette’	Kulturapfel 'Dinkelbergrenette’
Malus domestica 'Gut und Schön'	Kulturapfel 'Gut und Schön'
Malus domestica 'Hebelapfel’	Kulturapfel 'Hebelapfel’
Malus domestica 'Maicher'	Kulturapfel 'Maicher'
Malus domestica 'Palmapfel'	Kulturapfel 'Palmapfel'
Malus domestica 'Santiklauser'	Kulturapfel 'Santiklauser'
Malus domestica 'Schlachterseppi'	Kulturapfel 'Schlachterseppi'
Malus domestica ‘Spitzgückler’	Kulturapfel ‘Spitzgückler’
Malus domestica 'Wachsrenette'	Kulturapfel 'Wachsrenette'
Prunus avium – Sorten	Süßkirsche – Sorten
Prunus avium 'Kürnberger Rote'	Süßkirsche 'Kürnberger Rote'
Prunus avium 'Sauerhäner'	Süßkirsche
Prunus avium 'Spitzkopf’	Süßkirsche
Prunus avium 'Stetterner'	Süßkirsche
Prunus avium 'Wittlinger'	Süßkirsche
Prunus domestica – Sorten	Pflaume – Sorten
Pyrus domestica 'Fäßlebirne'	Kulturbirne 'Fäßlebirne'
Weitenau'	Kulturbirne 'Weitenau'
Pyrus domestica 'Schweizer Wasserbirne'	Kulturbirne 'Schweizer Wasserbirne'
Pyrus pyraster – Sorten	Wildbirne - Sorten
Sorbus domestica	Speierling
Weitere gebietsheimische Obstgehölze	

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Ilex aquifolium	Europäische Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rosa villosa	Apfel-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

ergänzende Bäume und Sträucher
nicht gebietsheimisch, jedoch bekannt und bewährt als Klimabaumart

Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Gymnocladus dioicus	Geweihbaum
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Cotinus coggygria	Perückenstrauch
Osmanthus burkwoodii	Frühlingsduftblüte
Syringa meyeri	Meyers Flieder / Zwerg-Duftflieder
Viburnum tinus	Lorbeerblättriger Schneeball
Pyrus salicifolius	Weidenblättrige Birne
Quercus coccinea	Scharlach-Eiche
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Gleditsia triacanthos	Amerikanische Gleditschie

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	26.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	30.09.2024
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	07.10.2024 - 31.10.2024
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	07.10.2024 - 31.10.2024
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 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 entspricht (Ausfertigung). Lörrach, den	.....
Monika Neuhöfer-Avdić, Bürgermeisterin	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....