
4. Änderung des Bebauungsplans „Rose-Zielmatt I“

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
vom 03.06. – 17.07.2020

Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

4. Änderung des Bebauungsplans „Rose-Zielmatt I“
 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 03.06. – 17.07.2020
 Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Lösungsvorschlag der Verwaltung
1	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 16.07.2020	<p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes, welche von quartärem Älterem Auenlehm mit zu erwartenden Mächtigkeiten der Lockergesteine von bis zu mehreren Zehnermetern überlagert werden mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) im tieferen Untergrund sind nicht gänzlich auszuschließen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Empfehlung des LGRB wird unter „HINWEISE, Geotechnik“ in die Begründung zur Bebauungsplanänderung übernommen.</p>

		offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“	
2	bnNetze GmbH Freiburg, 15.06.2020	Keinerlei Einwendungen	Kenntnisnahme
3	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, 17.06.2020	Für die Änderung „Rose-Zielmatt 4. Änderung“ liegt keine Betroffenheit vor.	Kenntnisnahme
4	Landratsamt Lörrach, FB Baurecht, 16.07.2020	<p>Umwelt</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Bei neuen Wohngebäuden wird derzeit die Beheizung vermehrt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe realisiert, auch kommen öfter Lüftung- und Kleinklimageräte zum Einsatz. In eng bebauten Gebieten kommt es aufgrund dieser Anlagen vermehrt zu Richtwertüberschreitungen. Wir empfehlen, folgende Auflage in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen: „Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.“</p> <p><u>Naturschutz</u> Vorsorglich weisen wir Sie darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich bei der tatsächlichen Umsetzung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist, da die Verbotstatbestände erst mit der tatsächlichen Handlung ausgelöst werden.</p>	Die Empfehlung bzgl. der Immissionen von Wärmepumpen wird in die Begründung zur Bebauungsplanänderung unter den Punkt „HINWEISE, Wärmepumpen“ übernommen.

		Wir empfehlen daher, einen Hinweis hierauf, z.B. „Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/ Vorhabensträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatschG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten“, in die allgemeinen Hinweise zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.	Der Hinweis des LRA Lörrach zum Artenschutz wird in die Begründung unter den Punkt „HINWEISE, Artenschutzrechtliche Belange“ übernommen.
5	Bürger 1, 03.07.2020	Mit der Änderung des Baufensters ist der erste Schritt getan zur Umstrukturierung eines ganzen Baugebiets.	Durch die Vergrößerung der Baufenster wird die Möglichkeit geschaffen, zukünftig mit einer Nachverdichtung mehr Wohnraum zu generieren. Es besteht jedoch keine Verpflichtung seitens der Grundstücksbesitzer, eine solche vorzunehmen.
		Mit Anpassung an den Friedhof wurde seinerzeit möglicherweise mit dem Uhlandweg ein ruhiger Anrainer geschaffen. Selbst die Maurice-Sadorge-Straße scheint diesen Aspekt zu berücksichtigen: Von Nr. 1 - 9 stehen einstöckige Häuser.	Kenntnisnahme
		Nicht nur Anlieger, auch nicht direkt betroffene Bürger und vor allem die Verantwortlichen für die bauliche Entwicklung der Stadt mögen dazu beitragen, das zu erhalten, was zur Vielfalt im Wohnungsangebot gezählt werden kann. Es ist anzunehmen, dass solche Wohnmöglichkeiten, wie sie der Uhlandweg bietet, nicht mehr geschaffen werden. Resultiert daraus nicht die Verpflichtung, die bestehenden Wohngegebenheiten zu erhalten?	Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Vielfalt des Wohnungsangebotes nicht eingeschränkt. Die Erweiterung der Baufenster ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung im gesetzlichen Rahmen Allgemeiner Wohngebiete und somit einen Beitrag zum Wohnraumangebot.
		Die Stadt stellt sich im Internet als "lebenswert" vor. Wir sind sicher, dass Stadtrat und Oberbürgermeister hierbei auch an den unmittelbaren Lebensbereich, Haus und Wohnung, gedacht haben.	Kenntnisnahme
6	Bürger 2, 16.07.2020	Es geht um Bebauung (Verdichtung) Rose-Zielmatt 1 (M.-Sadorge-Str./ Uhlandweg). Ich bin Anwohnerin. Vor 12 Jahren stand das schon mal zur Debatte. Das Regierungspräsidium war (durch einen Anwalt meinerseits) eingeschaltet worden und hatte dies wegen des Baufensters abgelehnt.	Kenntnisnahme Der Bauherr ist mit einer Anfrage an die Stadtverwaltung herantreten, da er sein Gelände im Uhlandweg mit einem Einfamilienhaus bebauen wollte. Das Baufenster des Bebauungsplans

		<p>Nun wurde das Baufenster einfach verändert und darf gebaut werden; auf wessen Wunsch wohl? Das Zückerle: die angrenzenden Grundstücke (fast 50 Jahre bebaut, M.-Sadorge Str. 3, 5, 7) wurden gleich miteinbezogen, was keinem nützt, nur dem, der jetzt bauen kann. Die Nachbarschaft ist entsetzt. Vor ca. einem Jahr hat der Bauherr mitgeteilt, dass er „sehr gute Beziehungen zum Stadtbauamt habe und bauen wird“. Das wusste er damals schon.</p> <p>Nun wurde 2020 das Baufenster erst geändert, dass gebaut werden kann (2 Stockwerke, Flachdach). Das ist doch sehr seltsam.</p>	<p>„Rose-Zielmatt I“ von 1977 war jedoch deutlich zu klein für das geplante Vorhaben. Eine Erweiterung der Baufenster der übrigen Flurstücke soll diese für eine mögliche zukünftige Nachverdichtung aktivieren. Eine Pflicht dazu besteht seitens der Anwohner nicht. Weitere Beziehungen bestehen keine.</p> <p>Eine Zweigeschossigkeit besteht seit 1977. Das Flachdach wurde als Dachform zusätzlich miteinbezogen, da bereits ein weiteres Gebäude im Geltungsbereich mit Flachdach besteht. Das neue Gebäude kann muss aber nicht notwendigerweise mit Flachdach entstehen.</p>
		<p>Ich nehme an, dass Sie sowie das Stadtbauamt das nicht wussten und abgenickt haben. Kann man mit Beziehungen oder gewisser Macht immer etwas erreichen? Das zu bebauende Grundstück war in 99-Jahrespacht und ohne Vorwarnung vom Verwalter gekündigt und verkauft worden, was gesetzlich leider legal ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Ich bin schon für „Verdichtung“, jedoch dort, wo es ohne Schaden möglich ist. Es wird viel über Klimaschutz gesprochen, doch die Praxis sieht anders aus. Viel wird zugestampft, was sicher viele Bürger nicht so wollen.</p>	<p>Eine maßvolle Innenraumverdichtung ist eine klima- und bodenverträgliche Form, Wohnraum zu schaffen. Das Flurstück stellt aktuell eine Baulücke dar und eignet sich daher zur maßvollen Innenraumverdichtung, da keine weiteren Flächen im Außenbereich genutzt werden müssen. Hierbei ist nur mit einer geringen Mehrverdichtung zu rechnen.</p>
		<p>Je nachdem, wer hier Anwohner wäre, hätte m.M. eine Baufensterveränderung nicht zur Debatte gestanden. Der Neubau wird keinesfalls eine Augenweide im Gebiet sein; das vormals liebevoll gepflegte Grundstück (viele Bäume, Wiese) war es.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Rheinfelden (Baden), 30.07.2020
 601/ Patrick Philipp