



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Haasis, Gerd
Vorlage Nr. 238/2016
Datum 19. Januar 2017

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Anhörung	31.01.2017	
Hauptausschuss	öffentlich-Anhörung	09.02.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	16.02.2017	

Betreff:

**Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens "Hugenmatt III"
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brombach-Ost"- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan mit Abgrenzung der Geltungsbereiche
2. FNP Bestand und Planung
3. Luftbild

Beschlussvorschlag:

1. Das Bebauungsplanverfahren mit Örtlichen Bauvorschriften „Hugenmatt III“ mit Aufstellungsbeschluss vom 03. Juli 2014 wird aufgehoben.
2. Für das in Anlage 1 umgrenzte Gebiet ist der Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Gewerbegebiet „Brombach-Ost“ aufzustellen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Die städtebauliche Planung (aus den Vorlagen Nr. 235 und 238), beauftragt an die Stadtbau Lörrach sowie weiter zu erstellende Gutachten sind durch Mittel aus dem Flächennutzungsplan, Kostenstelle: 1100610201, Sachkonto: 4271 00000, bis zu einer Höhe von 20.000 € gedeckt.

Begründung:

• Vorgang

Für die Fläche weist der gültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Lörrach-Inzlingen Wohnbaufläche aus, für das Gebiet liegt ein städtebaulicher Entwurf zur Bebauung mit Wohngebäuden vor (siehe folgender Abschnitt). Da die Fläche bis zum Sommer 2016 für die Entwicklung des Zentralklinikums angedacht war, wurde die weitere Bearbeitung bis heute zurückgestellt.

Nun werden jedoch die Flächen der Erweiterung des Gewerbegebietes „Entenbad-Ost“ für die Ansiedlung des zentralen Kreisklinikums vorgesehen, weshalb es zu einem akuten Engpass an gewerblichen Bauflächen kommt.

Im Zuge der Bearbeitung der Planaufstellung für ein Wohngebiet „Hugenmatt III“ stellte sich zudem heraus, dass die bekannten Einschränkungen des Gebiets für Wohnen aufgrund von Lärmimmissionen und geringer winterlicher Besonnung stärker gewichtet werden müssen. Daher erscheinen andere Gebiete (Bühl, Salzert) attraktiver für die Entwicklung neuer Wohngebiete.

Somit bietet die Umwandlung der Flächen „Hugenmatt III“ (Wohnen) in ein Gewerbegebiet die Möglichkeit, dringend benötigte Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Sollte wider Erwarten das Zentralklinikum nicht nach Lörrach-Entenbad kommen und die Fläche „Entenbad-Ost“ als Gewerbegebiet entwickelt wird, ist der Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Lörrach so groß, dass eine Entwicklung der Fläche „Hugenmatt III“ (Wohnen) als Gewerbefläche weiterhin gerechtfertigt ist.

Da bereits ein Teil der erforderlichen Gutachten für das notwendige Bauleitplanverfahren vorliegt, ist die Entwicklung zügiger zu bewältigen, als es bei einem völlig neuen Gebiet der Fall wäre.

• Bebauungsplan „Hugenmatt Wohnen“

Für das Gebiet wurde 2012 eine kooperative Mehrfachbeauftragung mit vier Planerteams durchgeführt. Das Verfahren wurde mit 36.000 € vom Land gefördert, der Betrag bezog sich ausschließlich auf die Durchführung der Mehrfachbeauftragung, die vollständig durchgeführt und final abgerechnet wurde.

Aus der Mehrfachbeauftragung ging der Entwurf von Morger+Dettli und Westpol als

Gewinner hervor. Zur Umsetzung des Plans wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hugenmatt Wohnen“ gefasst, der jedoch bisher über diesen Verfahrensstand hinaus nicht weiter entwickelt wurde.

Durch eine Aufhebung der Planung gehen nur wenige bereits eingesetzte Ressourcen verloren, bzw. könnten mit Ausnahme der Mehrfachbeauftragung weiter verwendet werden.

- **Neue geplante Gebietsausweisung als Gewerbegebiet**

Mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) hat die Stadt die Möglichkeit, einen Teil der für das Kreisklinikum angedachten Flächen zu ersetzen. Auch für den Fall einer Umsetzung des Entenbads als Gewerbegebiet herrscht große Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Ehe genaue Aussagen über die Aufteilung in gewerbliche Bauflächen, Verkehrsflächen und Ausgleichsflächen möglich sind, müssen jedoch einige Voruntersuchungen stattfinden, so etwa die Aktualisierung des Artenschutzrechtlich Fachbeitrags, die Abstände von Wohnen zu Gewerbe und der Umfang an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Diese Werte fließen dann in einen städtebaulichen Entwurf ein.

- **Planungsziele**

- Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) mit einem Übergangsbereich zum bestehenden Wohngebiet,
- Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften,
- Festsetzung von entsprechenden Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

- **Weiteres Vorgehen**

Im Folgenden werden die notwendigen Gutachten zur Abstaffelung des Gewerbegebietes zum bestehenden Wohngebiet eingeholt. Diese Daten fließen in den Entwurf des Rechtsplans ein, mit dem dann die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt wird. Die Rückmeldungen werden dann in die weitere Ausarbeitung des Rechtsplans einfließen, welcher dem Gemeinderat dann zur Offenlage erneut vorgelegt werden wird.

Der Flächennutzungsplan wird Parallelverfahren ebenfalls geändert. Hierzu liegt eine separate Beschlussvorlage vor (Vorlage Nr. 235/2016).

Monika Neuhöfer-Avdic
Fachbereichsleiterin