



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**

Verfasser/in Gerd Haasis

Vorlage Nr. 085/2017

Datum 10. Mai 2017

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Kenntnisnahme	23.05.2017	
Ausschuss für Umwelt, Technik, Bildung und Soziales/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Kenntnisnahme	30.05.2017	
Hauptausschuss	öffentlich-Kenntnisnahme	20.06.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Kenntnisnahme	29.06.2017	

Betreff:

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Brombach Ost"
Information zum Verfahrensstand**

Anlagen:

1. Städtebauliche Entwürfe:
Varianten A, B1 und B2

Beschlussvorschlag:

1. Die Information zum Verfahrensstand im Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Brombach Ost“ wird zur Kenntnis genommen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen, Beschaffungs-/Herstellungskosten €	Finanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.a.) €	Eigenanteil €	Jährlich laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen) €
Mittelbereitstellung Haushaltsplan/Wirtschaftsplan bis Jahr Jahr Finanzplanung: Jahr Jahr Jahr Jahr	Vorgesehen €	erforderlich €	Ergebnishaushalt Profitcenter: Sachkonto: Investition Investitionsauftrag:

Begründung:

1. Vorgang

Im Zuge der Planungen des Landkreises Lörrach, ein neues zentrales Klinikum zu errichten, hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach dem Landkreis Flächen im Bereich „Entenbad“ angeboten. Der Kreistag hat sich mit Beschluss vom 07. April 2017 für diese Fläche als Standort für ein zentrales Klinikum ausgesprochen.

Die ursprünglich auf Teilbereichen dieser Flächen vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes Entenbads umfasste rund 5,4 Hektar Gesamtfläche und ca. 4,27 Hektar Gewerbegrundstücksfläche, für die Ersatz zu suchen war. Aus Anfragen von Gewerbetreibenden lässt sich darüber hinaus Bedarf an neuen Gewerbeflächen ableiten. Daher hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach am 16. Februar 2017 den Beschluss gefasst, mit der Bebauungsplanaufstellung „Gewerbegebiet Brombach Ost“ neue Gewerbeflächen zu entwickeln. Die bisherige Planung „Hugenmatt III“, die die Umwandlung der bestehenden Sportflächen in ein Wohngebiet vorsah wurde aufgehoben. Der Flächennutzungsplan, der bisher ebenfalls Entwicklungsflächen für Wohnbau vorsah, wird im Parallelverfahren geändert.

2. Städtebauliches Konzept

Auf Grundlage der bestehenden Rahmenbedingungen wie Bestandsbebauung, Topographie, vorhandene Fernleitung und bis dato gewonnener Erkenntnisse, wurden verschiedene Erschließungsvarianten entwickelt, um die Auswirkungen auf die städtebauliche Form, die Nutzbarkeit der entstehenden Parzellen, den Erschließungsaufwand und den naturschutzrechtlichen Eingriff und Artenschutz aufzeigen zu können.

Die in den Plänen dargestellten Flächenzuschnitte und Kubaturen sind dabei als Beispiel einer möglichen Bebauung zu verstehen. Da die Flächen, bis auf ein kleines Randgrundstück, vollständig im Besitz der Stadt Lörrach sind, können Grundstücksgrößen nach Bedarf vermarktet werden. Die farblich braun hervorgehobenen Gebäude und deren Flächen werden voraussichtlich als eingeschränktes Gewerbe (GEE), die übrigen als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Die Höhe der Gebäude staffelt sich vom Wohnbestand im Westen bis auf eine zulässige Höhe von 15 Metern, lediglich im Norden sind aufgrund der dort verlaufenden Freileitung maximal 10 Meter Gebäudehöhe möglich.

In den Entwürfen ist die bestehende Karthalle nicht separat dargestellt. Es ist jedoch in allen Varianten sichergestellt, dass die zur Zeit in Erbpacht befindlichen Flächen mit der Karthalle unabhängig nutzbar bleiben. Diese Flächen können nach Ablauf der Erbpacht als weiterer Bauabschnitt im Gewerbegebiet vermarktet werden. Der bestehende städtische Parkplatz, der sich außerhalb der Erbpachtfläche befindet, bleibt nicht erhalten.

Für den möglichen Neubau eines städtischen Museumsdepots, mit zusätzlichen Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe in den oberen Geschossen, wurde jeweils ein Standort berücksichtigt, der als Lärmschutzriegel und Puffer zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem neuen Gewerbegebiet wirkt.

Der mit Variante A bezeichnete städtebauliche Entwurf zeigt eine mögliche Erschließungsvariante über die bestehende Zufahrt „Alte Straße“.

Die beiden Varianten B1 und B2 zeigen die direkte Anbindung über eine neue Brücke über den Gewerbekanal an die Schopfheimer Straße.

Die Flächenkennwerte der Varianten sind jeweils in den Anlagen angegeben. Die Gesamtfläche beträgt jeweils rund 6,6 ha. Die Anteile der veräußerbaren Gewerbegrundstück, inklusive Museumsdepot und Karthalle, variiert bei den einzelnen Varianten von ca. 4,18 ha bei Variante A, zu ca. 4,25 ha bei Variante B1 und ca. 4,32 ha bei Variante B2.

Eine Kostenaufstellung, bzw. eine Gegenüberstellung möglicher Einnahmen und Ausgaben wird im weiteren Verfahren nach Vorliegen der erforderlichen Untersuchungen erstellt werden. Je nach Gewichtung noch zu erhebender weiterer Rahmenbedingungen kann sich der städtebauliche Entwurf noch verändern.

Variante A:

In dieser Version wird die bestehende Zufahrt über die „Alte Straße“ genutzt, die östlich des Gebäudes mit der Hausnummer 22a an die Schopfheimer Straße angeschlossen werden könnte (im Plan nicht dargestellt), um eine schnelle Anbindung an die B317 herzustellen. Das Museumsdepot im Westen des Gebietes wird als einziges Gebäude über die Gustav-Winkler-Straße (Süd) erschlossen. Das Museumsdepot verursacht zusätzlichen Verkehr in nur geringem Umfang. Die Nutzung der bestehenden Erschließung ist kostenintensiv, da sich die „Alte Straße“ in einem sehr schlechten Zustand befindet und vollständig erneuert werden müsste. Darüber hinaus werden lange Fahrtwege in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet erzeugt.

Varianten B1 und B2:

Die Erschließung erfolgt über eine neue Brücke über den Kanal direkt an die Schopfheimer Straße. Dadurch wird ein Teilstück der Alten Straße nur noch für die Gewässer-sicherung benötigt und kann zurückgebaut werden. Die Brücke über den Kanal weiter östlich entfällt ebenfalls. Dadurch kann gegenüber Variante A der Umfang an Versie-gelung reduziert werden. Durch den Bau der neuen Brücke erfolgt jedoch ein zusätzli-cher Eingriff in das Gewässerbegleitgrün und je nach Lage der Brücke in ein eingetra-genes Biotop.

Wie in Variante A ist das Wohngebiet über einen Fuß- und Radweg an das Gewerbe-gebiet angeschlossen; hierüber wird auch der Kanalanschluss stattfinden. Im Westen und Norden werden einige Bereiche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festge-setzt, um die Belastung angrenzender Wohn- bzw. Mischgebiete möglichst gering zu halten.

In Variante B1 wird das Museumsdepot über die Gustav-Winkler-Straße (Nord) ange-bunden und der bestehende Betrieb nördlich der Straße erhält ebenfalls eine Erweite-rungsfläche.

In Variante B2 wird die innere Erschließung verlängert, sodass auch das Museumsde-pot durch das Gewerbegebiet erschlossen wird. So wäre gewährleistet, dass alle Grundstücke des neuen Gewerbegebiets über die innere Erschließung, bzw. den neu-en Anschluss an die Schopfheimer Straße erreicht werden können.

3. Weiteres Vorgehen

Zunächst werden weitere Untersuchungen (Detailplanung und Kostenermittlung Stra-ßenbau und Kanal, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, etc.), als Grundlagen für eine Entscheidung zum städtebaulichen Konzept erarbeitet.

Nach der Sommerpause werden diese Grundlagen erneut den Gremien vorgelegt, um die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung beschließen zu können. Nach deren Durchführung fließen die Rückmeldungen in den Entwurf des Rechtsplans ein, der dem Gemeinderat zusammen mit den Stellungnahmen und An-

regungen erneut zum Beschluss der förmlichen Auslegung mit erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit vorgelegt wird.

Nach der Durchführung der förmlichen Beteiligungsverfahren wird der Entwurf dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligungen im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Monika Neuhöfer-Avdić
Fachbereichsleiterin