Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtentwicklung und Stadtplanung**
Verfasser/in	Gerd Haasis
Vorlage Nr.	212/2017
Datum	17.10.2017

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	24.10.2017	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	09.11.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	16.11.2017	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hugenmatt IV - Gewerbe"
- Bericht zu bisherigen Beteiligungsverfahren
- Beschluss zur erneuten Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Planzeichnung mit Legende (M 1:1500)
3. Satzung
4. Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
5. Begründung
6. Bericht zu bisherigen Beteiligungsverfahren (frühzeitige Beteiligung und erste Offenlage, Tabellen der Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen)
7. Umweltbericht mit Bestandsplan und Maßnahmenplan
8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über die bisherigen Beteiligungsverfahren wird Kenntnis genommen. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt entsprechend den tabelarischen Aufstellungen in Anlage 6.
2. Dem vorliegenden Offenlageentwurf zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Hugenmatt IV – Gewerbe“ wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Offenlage und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 Absatz 2, 4 Absatz 2 und 4 a Absatz 3 BauGB erneut durchzuführen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht es der Stadt Lörrach ehemalige Sportflächen als Gewerbebauland zu veräußern. Der Verkaufserlös wird dem städtischen Haushalt zugeführt.

Begründung:

Vorgang
Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 24. Oktober 2013 den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hugenmatt IV - Gewerbe" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht zur Aufstellung beschlossen. Die frühzeitigen Bürgerbeteiligungsverfahren wurden vom 18. November bis zum 20. Dezember 2013 durchgeführt. (Bericht in Anlage 6)

Mit dem Beschluss zur förmlichen Offenlage des Bebauungsplans am 23.07.2015 wurde auch eine Gebietserweiterung beschlossen, die zu einer Überschreitung des Schwellenwertes der Gebietsgröße für § 13 a Verfahren von 20.000 m² führte und die Fortsetzung des Verfahrens als reguläres Verfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht erforderlich machte. Die erste Offenlage wurde vom 22. Februar 2016 bis zum 29. März 2016 durchgeführt. (Bericht in Anlage 6)

Erneute Offenlage
Im Rahmen der ersten Offenlage erfolgten vom Landratsamt Lörrach Hinweise zu den Themen Immissionsschutz sowie zum Umweltbericht bzw. der Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.
Im Ergebnis der nachfolgenden Erörterung mit dem Landratsamt wurden Anpassungen am Bebauungsplan, den örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und am Umweltbericht vorgenommen. Insbesondere wurden
- die Festsetzungen zu den zulässigen Immissionsgrenzwerten konkretisiert,
- die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt (insbesondere Ziffer 4.5 Dachbegrünung mit Substratschichtstärke von mindestens 12 cm und Ziffer 4.8 magere Mähwiese),
- die Örtlichen Bauvorschriften ergänzt (ausschließlich Flachdächer zulässig),
- der Umweltbericht überarbeitet.

Die Änderungen des textlichen Teils und des Umweltberichts der Satzung erfordern eine erneute Offenlage. In den Anlagen 4 und 5 sind die Änderungen durch farbliche Hinterlegung kenntlich gemacht.

Der zeichnerische Teil der Satzung bleibt unverändert. Entsprechend sind die Baufenster und Kubaturen unverändert.

Anlass und Ziel der Planaufstellung
Die Fußballvereine Lörrach und Brombach sind zum FV Lörrach-Brombach fusioniert. Für den Spielbetrieb wurden die Sportanlagen im Grütt erneuert. Für den Neubau einer Sporthalle in Brombach wurde ein Standort an der Franz-Ehret-Straße gefunden, die bestehende Sporthalle innerhalb des Planungsgebietes kann nach Fertigstellung der neuen Halle abgebrochen werden.

Ziel der Planung ist es den westlichen Teil der bestehenden nicht mehr benötigten städtischen Sportflächen in Brombach unter Wahrung naturschutzrechtlicher Aspekte und bei Beachtung der Nähe zu bestehendem Wohnen, in eine Gewerbefläche umzuwandeln.

Es besteht Kaufinteresse einer ortsansässigen Firma. Geplant ist eine Logistikhalle mit einer Grundfläche von ca. 70 x 125 m und einer Gebäudehöhe von ca. 18m bis 25 m.
Im nördlichen Teil werden überbaubare Flächen für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes bereitgestellt. Die Gebäudehöhe in diesem Bereich ist auf 14 m beschränkt.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,95 ha.

Zu den weiteren Planinhalten wird auf die Begründung des Bebauungsplans in Anlage 5 verwiesen. Die Vorlage wird in den Gremien erläutert.

Weiteres Vorgehen
Nach erfolgtem Beschluss des Gemeinderates und öffentlicher Bekanntmachung wird der Satzungsentwurf erneut für die Dauer eines Monats ausgelegt und der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Satzungsentwurf und die eingegangenen Stellungnahmen werden anschließend den Gremien zur Beratung bzw. zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Monika Neuhöfer-Avdić
Fachbereichsleiterin