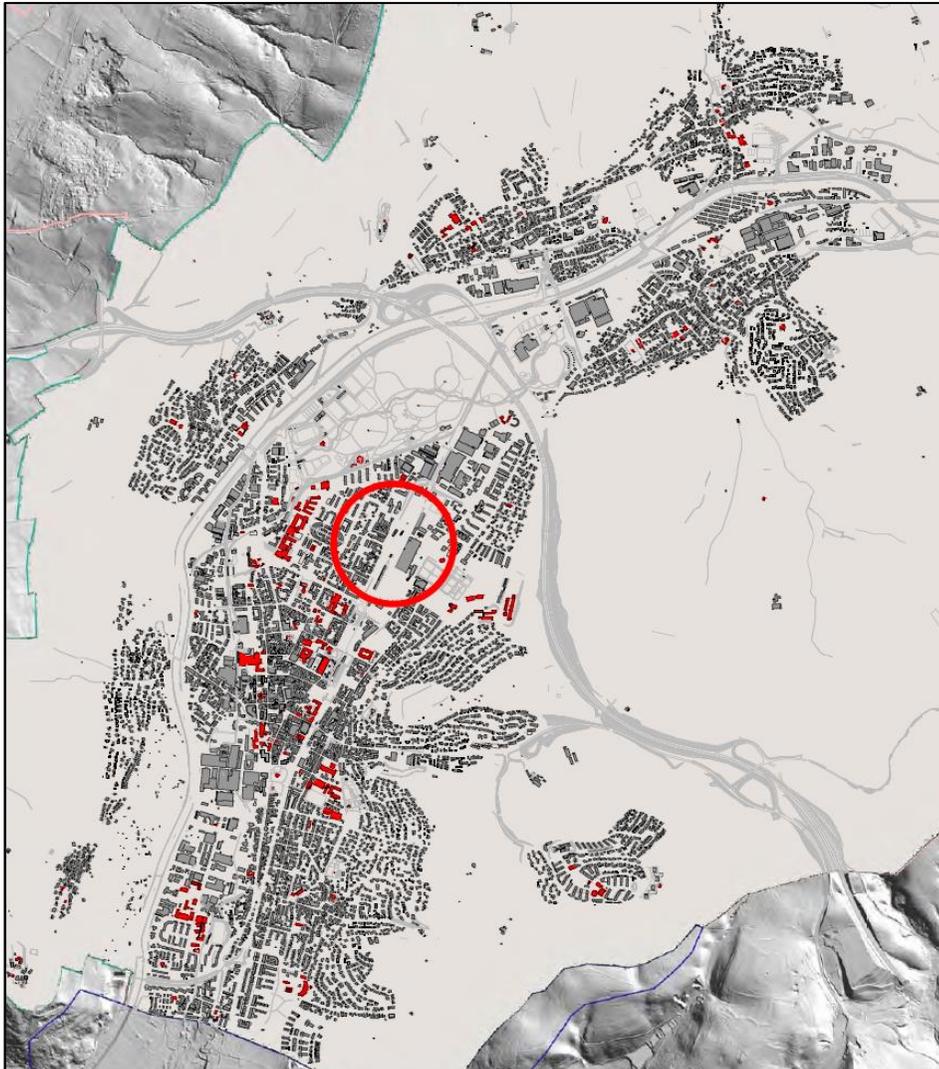


Bebauungsplan „Westlich Schwarzwaldstraße“



Aufstellungsbeschluss

AUT: 29.11.2018

GR: 20.12.2018



Lörrach₁

Bebauungsplan „Westlich Schwarzwaldstraße“



Lage des Gebiets

- ◆ Im Osten Schwarzwaldstraße und Güterbahnhofsareal
- ◆ Im Norden Gewerbegebiet „Kolpingstraße / Schwarzwaldstraße“
- ◆ im Westen das Wohngebiet Nordstadt
- ◆ Im Süden St. Elisabethen Krankenhaus und Busbahnhof

Bestehendes Planungsrecht

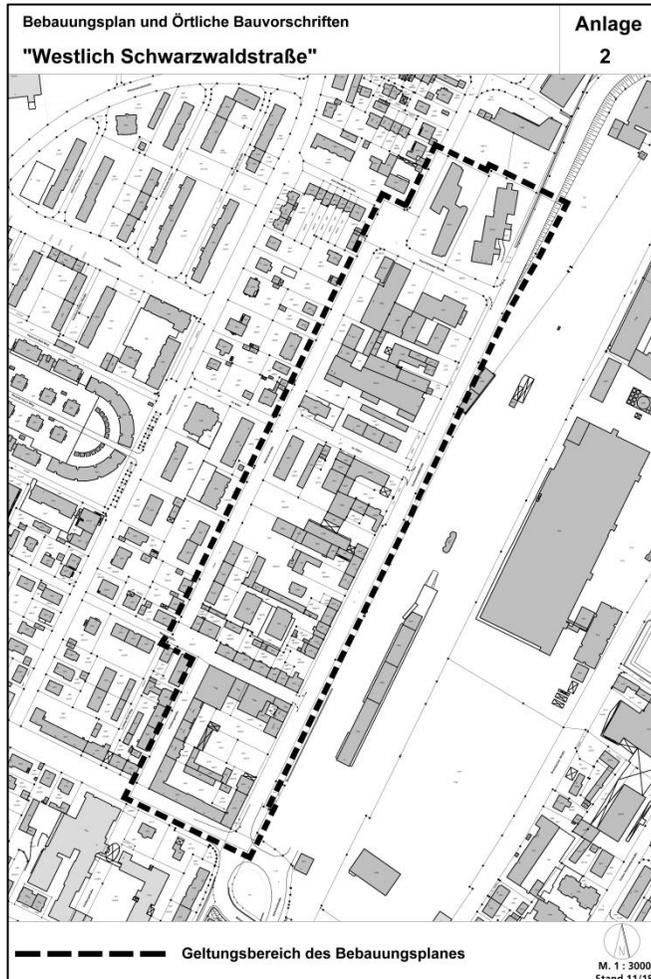
- ◆ Für das Plangebiet bestehen einfache Bebauungspläne mit Baufluchten ohne Aussagen zur Art der Nutzung

Art der Nutzung

- ◆ Wohnen und Gewerbe



Bebauungsplan „Westlich Schwarzwaldstraße“



Ziel:

Stabilisierung der gewerblichen Nutzung und Sicherung und des Mischgebietscharakters für den Planungsbereich

Problemlage/Anlass:

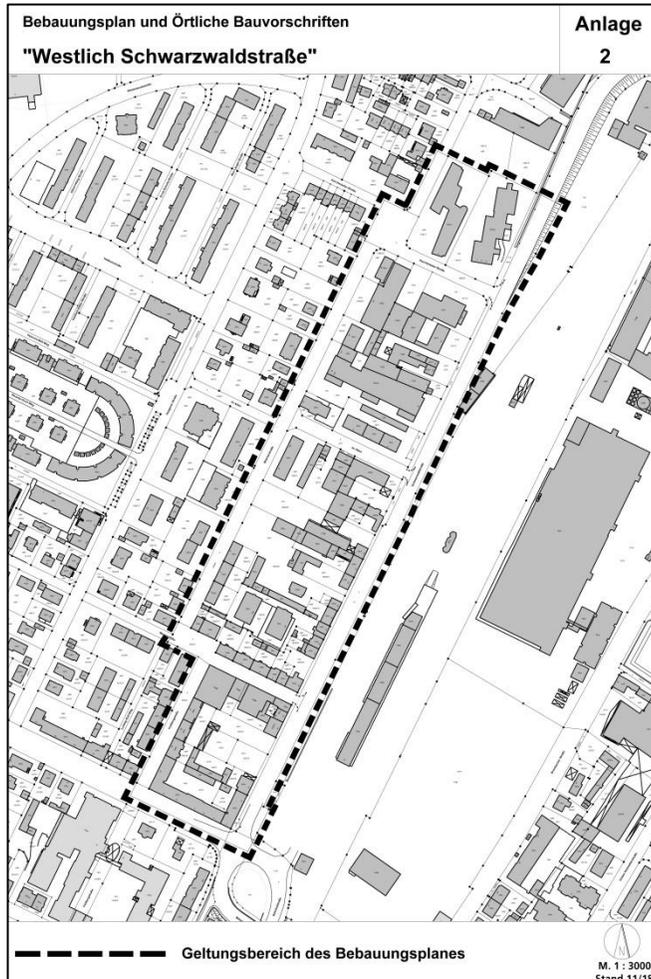
- ◆ Abwanderung von Betrieben
- ◆ Neubebauungswunsch von Eigentümern und Investoren ausschließlich mit Wohngebäuden.

Folge:

- ◆ Ansteigen der Bodenpreise
- ◆ Gefahr, dass bisher als Mischgebiet typisierte Bereiche zu faktischen Allgemeinen Wohngebieten transformiert werden



Bebauungsplan „Westlich Schwarzwaldstraße“



vermieden werden soll:

- ◆ Konflikt von ortsansässigen Betrieben und Wohnnutzungen
- ◆ Verlust zentrumsnaher Gewerbeflächen
- ◆ Konflikt mit angrenzenden Bahnanlagen (Autoreisezug)
- ◆ Konflikt mit jenseits der Bahn liegender industrieller Nutzung

erhalten werden soll:

- ◆ Die klassische Abstufung von Gewerbe zur Mischgebietsnutzung hin zum Wohnen



Bebauungsplan „Westlich Schwarzwaldstraße“



Flächennutzungsplan:

- ◆ Plangebiet größtenteils als Mischbaufläche dargestellt

Daraus entwickelte Ziele für das Bebauungsplanverfahren:

- ◆ Sicherung einer gemischten Nutzung.
- ◆ Gewerbe insbesondere in Erdgeschosszonen sowie in Bereichen entlang der Schwarzwaldstraße
- ◆ Prüfung von Nachverdichtungspotentialen
- ◆ Geschlossenen Blockrandbebauung, wobei partielle Öffnungen bei städtebaulichem Mehrwert möglich sein sollen



Bebauungsplan „Westlich Schwarzwaldstraße“

Verfahren

- ◆ Start als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
- ◆ Noch zu Prüfung ist, ob der Bebauungsplan voraussichtlich **keine** erheblichen Umweltauswirkungen hat.
 - Wenn ja, kann beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt werden.
 - Wenn nein, wird das Verfahren als reguläres Verfahren weitergeführt.

Weiteres Vorgehen

- ◆ Bestandsaufnahme hinsichtlich der Nutzungen inkl. Freiraumnutzungen
- ◆ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- ◆ Rechtsplanentwurf für weitere Gemeinderatsbeschlüsse
- ◆ Öffentlichkeitsbeteiligungen



Beschlussvorschlag

1. Für das in Anlage 2 umgrenzte Gebiet ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße“ aufzustellen.
2. Sofern die noch vorzunehmende überschlägige Prüfung nach § 13a Abs. 2 BauGB ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westliche Schwarzwaldstraße“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

