



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Gerd Haasis
Vorlage Nr. 015/2019
Datum 01.03.2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	02.04.2019	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	04.04.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	02.05.2019	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hugenmatt IV - Gewerbe"
- Bericht zur zweiten förmlichen Offenlage
- Beschluss zur eingeschränkten erneuten Offenlage gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Planzeichnung mit Legende
3. Satzung
4. Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften.
5. Begründung
6. Bericht zur zweiten förmlichen Offenlage als Abwägungstabelle
7. Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplan
8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
9. Schalltechnische Untersuchung
10. Verschattungsstudie

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über die zweite förmliche Offenlage wird Kenntnis genommen. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt entsprechend den tabellarischen 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 eingeschränkte erneute Offenlage und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) und 4a (3) BauGB durchzuführen. Hierbei sind gem. § 4a (3) Satz 2 BauGB nur Stellungnahmen zu geänderten Teilen zulässig.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung. Prioritäre Maßnahmen:

1. Strategisches Ziel:
Den Wirtschaftsstandort Lörrach attraktiv gestalten
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach sichert und fördert die Entwicklung bestehender Gewerbeflächen und Infrastrukturen und denkt strategisch und konzeptionell Perspektiven für die Zukunft voraus.
3. Operatives Ziel:
Gewerbeflächenkonzept umsetzen.
4. Leitziel der Verwaltung:
Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen
5. Prioritäre Maßnahme:

Begründung:

Vorgang / Aufstellung und bisherige Beteiligungsverfahren

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

Im Rahmen des frühzeitigen Bürgerbeteiligungsverfahrens wurden von Bürgerinnen und Bürgern u.a. Bedenken bezüglich der Gebäudehöhen und möglicher Verschattung geäußert. Da diese Bedenken auch vor kurzem erneut vorgebracht wurden, sei auf die damals erstellte Verschattungs-Studie verwiesen. Die Gebäudehöhen sind unverändert, sodass die Studie weiterhin gültig ist.

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 förmliche Offenlage wurde vom 22. Februar 2016 bis zum 29. März 2016 durchgeführt.

Aufgrund diverser Anpassungen des Umweltberichts wurde nach Beschluss des Gemeinderats am 16.11.2017 eine erneute Offenlage in der Zeit vom 04. Dezember 2017 bis 12. Januar 2018 durchgeführt.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen sind detailliert in Anlage 6 dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen versehen.

Dritte förmliche Offenlage

Im Ergebnis der zweiten förmlichen Offenlage bestand weiterhin Abstimmungsbedarf mit dem Bereich Immissionsschutz des Landratsamtes Lörrach. Aufgrund eines altersbedingten Wechsels des Gutachterbüros für die schalltechnischen Untersuchungen wurde mit neuem Schallgutachter ein neues Schallschutzkonzept entwickelt, das Grundlage des Entwurfes für die eingeschränkte erneute Offenlage ist. Parallel zur gutachterlichen Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren für das neu geplante Gewerbegebiet „Brombach Ost“ ist die wesentliche Vorgabe, dass Schutzansprüche der in der Nachbarschaft bestehenden Wohnnutzungen gewahrt werden. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung des Büros für technischen Umweltschutz Dr. Dröscher stellt ausführlich dar, wie komplex das Plangebiet aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist. Es galt, nicht nur den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen, sondern auch die Schalleinwirkungen im Plangebiet zu ermitteln. Die neue, im Plangebiet vorgesehene gewerbliche Nutzung hat im Rahmen des Bauantragsverfahrens einen entsprechenden schalltechnischen Nachweis zu erbringen.

Neben der geänderten Regelung zum Schallschutz wurde in Absprache mit dem Bereich Immissionsschutz des Landratsamtes auch die Regelung zum Betriebsleiterwohnen geändert. Wohnen ist damit innerhalb des Gewerbegebietes für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonal auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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. Es können gem. § 4a Nr. 3 BauGB jedoch nur Stellungnahmen zu den **geänderten Teilen** (oben beschrieben und in den Textteilen hervorgehoben) des Bebauungsplans abgegeben werden. Der Satzungsentwurf und die eingegangenen Stellungnahmen werden anschließend den Gremien zur Beratung bzw. zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Gerd Haasis
Kommissarischer Fachbereichsleiter