



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**

Verfasser/in Valeria Di Marco/Gerd Haasis

Vorlage Nr. 018/2019

Datum 28.02.2019

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 „Brombach Ost“,
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren**

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit
 - Satzungsentwurf
 - Lageplan
 - Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen
 - Textlicher Teil
 - Begründung
3. Städtebauliches Konzept (Variante B3)
4. Vorentwurf zum Umweltbericht
5. Artenschutzrechtliche Prüfung mit Vorprüfung Fledermäuse
6. Schalltechnische Untersuchung
7. Geotechnischer Bericht

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die im Aufstellungsbeschluss vom 16.02.2017 genannte Planbezeichnung „Gewerbegebiet Brombach Ost“ wird geändert. Das Verfahren wird mit der Planbezeichnung „Brombach Ost“ weitergeführt.
2. Auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen ist für das Bebauungsplanverfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.
3. Auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen ist für das FNP-Änderungsverfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

**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. (33)
3. Operatives Ziel:
Gewerbeflächen in Brombach-Ost bereitstellen
Gewerbeflächenentwicklungskonzept umsetzen
4. Leitziel der Verwaltung:
Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen
5. Prioritäre Maßnahme:
Satzungsbeschluss Brombach-Ost im Herbst 2019
Die Planung für die Erschließung des Gewerbegebietes Brombach-Ost wird begonnen

Begründung:**1. Vorgang**

Der Gemeinderat beschloss am 16.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Brombach-Ost“ (damalige Bezeichnung: „Gewerbegebiet Brombach Ost“). Parallel dazu wurde für den Geltungsbereich eine Änderung des Flächennutzungsplans von der bisherigen Darstellung „Wohnen“ in „Gewerbe“ eingeleitet.

Am 29.06.2017 wurden dem Gemeinderat mehrere Varianten für ein städtebauliches Konzept vorgelegt und die Vor- und Nachteile erläutert. Der Gemeinderat folgte der Empfehlung der Verwaltung, Variante B2 weiterzuverfolgen und der weiteren Planung zugrunde zu legen. (Siehe Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan). In der Detailplanung wurde zwischenzeitlich aus Variante B2 die als Anlage 3 beigefügte Variante B3 entwickelt, die auch Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ist.

Der Zeitplan sah ursprünglich einen früheren Zeitpunkt für die frühzeitige Beteiligung vor. Die Themenfelder Erschließung, Artenschutz und Schallschutz waren jedoch in der Bearbeitung deutlich komplexer und zeitintensiver, als ursprünglich angenommen. Hierzu im Einzelnen:

Erschließung

In der optimierten Variante B3 verläuft die Planstraße 1 in einem Straßenzug von der Schopfheimer Straße bis zur Wendeanlage. Entsprechend wird eine geringfügig kleinere Straßenfläche benötigt, auch die Größe der möglichen Baufenster im westlichen Teil kann flexibler gestaltet werden. Durch den geänderten Straßenverlauf kann auch die Verlegungsstrecke der im Boden befindlichen Haupt-Wasserleitungen verkürzt werden. Schließlich vereinfacht das neue Erschließungsgerüst die Anbindung des Gewerbegebiets für Fußgänger und Radfahrer, da die Gustav-Winkler-Straße im Norden und Süden an das Gewerbegebiet angeschlossen werden kann.

Umweltbericht, Artenschutz

Im Gebiet haben sich – bedingt durch die langjährige Brache – schutzwürdige Wiesenformen ausgebildet (sog. FFH-Mähwiesen). Für diese mussten entsprechende Ersatzflächen gefunden werden, da ein Ausgleich, z.B. über Ökopunkte, hierfür nicht zulässig ist. Auch die übrigen Eingriffe erfordern einen Ausgleich, der allein über Maßnahmen im Plangebiet selbst (u.a. Pflanzbindungen und Dachbegrünung) nicht zu gewährleisten ist. Die Suche nach Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Lörrach gestaltet sich zunehmend schwierig. Für dieses Planverfahren wurden zwei Flächen ausgewählt. Eine liegt im Grütpark nahe der Autobahnbrücke, die zweite Fläche befindet sich zwischen Wiese und Industriestraße in Haagen.

Schallschutz

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung des Büros für technischen Umweltschutz Dr. Dröscher stellt ausführlich dar, wie komplex das Plangebiet auch aus gutachterlicher Sicht ist. Es galt, nicht nur den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen, sondern auch im Gebiet selbst für gesunde Arbeitsverhältnisse zu sorgen. Die äußeren Einflüsse ins Gebiet sind mit den Einwirkungen durch die B317, die Schopfheimer Straße, die S-Bahn sowie das Wasserkraftwerk beträchtlich und mussten berücksichtigt werden. Die aus dem Gutachten abgeleiteten Festsetzungen stellen sicher, dass Schutzansprüche der bestehenden Wohnnutzungen gewahrt werden. Dies ist für jeden sich im Gebiet ansiedelnden Betrieb im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

2. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1. Art der Nutzung

Aufgrund der Einschränkungen im Bereich des Schallschutzes wird das Gebiet als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Flächenintensive Nutzungen wie reine Lagerflächen wurden ausgeschlossen. Einzelhandel ist entsprechend des Märkte- und Zentrenkonzeptes ebenfalls nicht zulässig. Zu den weiteren Ausschlüssen zählen u.a. Fremdwerbeanlagen und Vergnügungsstätten sowie aus Gründen, die sich aus den Betrachtungen

zum Schallschutz ergeben, Betriebsleiterwohnungen bzw. Wohnungen für Aufsichtspersonal.

2.2. Maß der Nutzung

Der Entwurf des Rechtsplans gliedert das Gebiet in mehrere Teilbereiche, die sich hinsichtlich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen unterscheiden. Am Rand des Gebiets sind geringere Höhen festgesetzt als im Zentrum. Zur Gustav-Winkler-Siedlung wird eine Mindesthöhe von 7,00 Metern festgesetzt, um einen baulichen Schallschutz zu gewährleisten.

Das Gebiet kann mit einer GRZ von 0,8 dicht bebaut werden. Diese hohe Ausnutzung ist sinnvoll, da es sich um die letzte Fläche für eine gewerbliche Nutzung im Tal handelt. Auf die Festsetzung einer GFZ bzw. einer Anzahl Vollgeschosse wird verzichtet, um Flexibilität zu ermöglichen.

Um die Auswirkungen der geplanten zulässigen Bebauung auf das Umfeld zu dokumentieren wird auch eine Verschattungsstudie erstellt. Diese wird bei der Vorstellung der Planung in den Gremien präsentiert und der Begründung beigelegt.

2.3. Verkehrsflächen

Die Erschließung gliedert sich wie folgt: die Planstraße 1 erhält eine Fahrbahnbreite von 6,50 Metern. An diese schließt ein Grünstreifen mit Versickerungsfunktion und Bepflanzung von 2,00 Metern sowie ein Gehweg von 2,50 Metern an.

Die untergeordnete Planstraße 2 wird nur mit einer Breite von 5,00 Metern ausgebaut, da hierüber nicht mehr als ein Betrieb sowie das Wasserkraftwerk angeschlossen werden sollen. Die Alte Straße wird hinter der Hausnr. 22a auf einen Fuß- und Wirtschaftsweg zurückgebaut, sodass in diesem Bereich mehr Raum für den Gewerbekanal zur Verfügung steht.

Die Anbindung des Gebiets erfolgt über die Schopfheimer Straße. Im Bereich der Einmündung steht eine ausreichend breite Fahrbahn zur Verfügung, sodass die Schopfheimer Straße baulich unverändert bleiben kann.

2.4. Werbeanlagen

In den textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften werden Werbeanlagen detailliert geregelt, da hierüber ein Großteil des Ortsbildes gesteuert werden kann. Dies umfasst neben einem Ausschluss von Fremdwerbung zum Schutz örtlicher Betriebe den Umfang und den Anbringungsort von Werbeanlagen.

3. Weiteres Vorgehen

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird ein Offenlageentwurf erstellt werden und erneut den Gremien zum Beschluss der Offenlage mit erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit vorgelegt werden.

Gerd Haasis
Kommissarischer Fachbereichsleiter