



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Klatz, Michael
Vorlage Nr. 082/2019
Datum 02.05.2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	07.05.2019	
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Vorberatung	07.05.2019	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	09.05.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.05.2019	

Betreff:

Gebiet "Lauffenmühle" – Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 (3) BauGB

Anlagen:

1. Abgrenzung des Gebiets der Vorbereitenden Untersuchung
2. Analysekarten der laufenden Untersuchung im Gebiet „Lauffenmühle“, Stand 08.03.2019
3. Auszug aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Stand 09. Mai 2017

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet „Lauffenmühle“ (Anlage 1) werden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 (3) BauGB förmlich eingeleitet. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird angewiesen, Angebote für die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen einzuholen und anschließend ein Fachbüro entsprechend zu beauftragen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
	2019						Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:	40.000						
<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. (33)
3. Operatives Ziel:
Gewerbeflächenentwicklungskonzept umsetzen.
4. Leitziel der Verwaltung:
Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen.
5. Prioritäre Maßnahme:

Begründung:

1. Sachverhalt und Ziel

Innerhalb des Untersuchungsgebietes, das in Anlage 1 bezeichnet ist und mehrheitlich auf Brombacher und Lörracher Gemarkung liegt, sind nach erster Sichtung und bisheriger planerischer Betrachtung städtebauliche Missstände erkennbar, die eine Sanierungsbedürftigkeit nahelegen. Ebenso bestehen sonstige Unwägbarkeiten, was die zukünftige städtebauliche und nutzungsmäßige Entwicklung angeht. Um diese zu beheben und eine sinnvolle, geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, sind zunächst Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 (3) BauGB erforderlich. Deren Ergebnisse werden die Stadt Lörrach in die Lage versetzen zu entscheiden, mit welchen planungsrechtlichen Mitteln Missstände zu beheben sind: Insbesondere sind Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts wie etwa städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (Sanierungsgebiet) und/oder die Anwendung der Bauleitplanung (Bebauungsplan) in Betracht zu ziehen.

2. Werdegang

Ende 2017 wurde im Rahmen einer Bauanfrage für die Errichtung eines eventgastronomischen Betriebs in leerstehenden Betriebsgebäuden des textilproduzierenden Unternehmens Lauffenmühle in Lörrach-Brombach offenkundig, dass die planerischen Ziele der Stadt Lörrach, wie sie in diesem Fall im Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2017 formuliert sind¹, an dieser Stelle planungsrechtlich nicht gesichert sind; auf dem Betriebsgelände und den angrenzenden Flächen sind Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB, teilweise nach § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) zu beurteilen. Aus planerischer Sicht ist dies vor dem Hintergrund der Knappheit von Gewerbeflächen, gerade für das produzierende Gewerbe (vgl. Gewerbeflächenentwicklungskonzept), sowie angesichts der nutzungsrechtlichen Unsicherheiten, die sich aus der nicht vorhandenen förmlichen Festsetzung ergeben, unbefriedigend. Hinzu kommen planungsrechtliche nicht bewältigte, mögliche Konflikte zwischen dem Betrieb der Firma Lauffenmühle und der nach § 34 BauGB organisch gewachsenen, nahen Wohnbebauung. Schließlich sollte auch der Betrieb der Firma Lauffenmühle als Arbeitgeber planungsrechtlich gesichert werden.

¹ Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept sieht für die Flächen als Nutzungsperspektive vor, die industrielle Nutzung und den Bestand zu sichern, den Bestand weiterzuentwickeln und die betriebsgebundenen Reserveflächen als Abstand zur Wohnbebauung beizubehalten (s. Anlage 3). Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Fortschreibung, Stand Mai 2017) wurde am 20.06.2017 im Hauptausschuss vorberaten. Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 29.06.2017, geeignete Maßnahmen zur Stabilisierung des bestehenden gewerblichen Sektors (Szenario II) und zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen zu entwickeln.

Dies bewog den Gemeinderat der Stadt Lörrach dazu, am 24. Juli 2018 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Areal Lauffenmühle“ zu fassen (Beschluss 104/2018), der folgende planerische Ziele verfolgen sollte:

- Sicherung der Bestandsnutzungen
- Sicherung der noch ungenutzten Flächen insbesondere für das produzierende Gewerbe sowie einen Übergangsbereich zu den bestehenden Wohngebieten zur geordneten Entwicklung sowie
- Bewältigung von etwaigen sonstigen Konflikten zwischen den Nutzungen im Geltungsbereich und
- Entwicklung der bisherigen Außenbereichsflächen.

Erschwert wurden bisher solche Ziele dadurch, dass die Eigentümerschaft der Betriebsflächen sowie die des Betriebes Lauffenmühle nicht identisch sind. Um die genannten planerischen Ziele auch aus der Position einer Eigentümerin zu unterstützen, hat die Stadtverwaltung auch ihre grundsätzliche Kaufbereitschaft an den Flächen ausgedrückt; der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24. Juli 2018 entsprechend auch eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB erlassen (Beschluss 108/2018), um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Für die weitere Bearbeitung des aufzustellenden Bebauungsplanes beauftragte die WFL Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Lörrach im Herbst 2018 das Büro FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (Kaiserslautern) mit der Erarbeitung von Planungsgrundlagen.

Nach der Einleitung des Insolvenzverfahrens der Firma Lauffenmühle GmbH & Co. KG im Januar 2019 und der anschließenden, letztlich erfolglosen Suche nach validen Investoren zur Fortführung des Betriebs, gab die Betriebsführung Anfang April 2019 bekannt, dass die Produktion zum 31. Juli 2019 endgültig eingestellt werden wird. Die Unwägbarkeiten für die zukünftige Nutzung des Areals und seiner Umgebung sowie für die Eigentumsverhältnisse bekamen damit eine neue Dynamik.

3. Bisher festgestellte städtebauliche Missstände und Empfehlung für eine vorbereitende Untersuchung (VU) nach § 141 (3) BauGB

Bei mehreren Ortsterminen seit Herbst 2018 konnten Erkenntnisse über das untersuchte Gebiet in und um das Areal Lauffenmühle gewonnen werden. Nach bisheriger Analyse können vorläufig folgende städtebauliche Missstände bzw. Unwägbarkeiten für eine geordnete Entwicklung identifiziert werden:

- partieller jetziger und zukünftig noch ansteigender Leerstand sowie baulicher Sanierungsbedarf der Bestandsgebäude auf dem Betriebsgelände (es bestehen unterschiedliche, noch zu bestimmende Erhaltungsansprüche für die bestehenden baulichen Anlagen) und

- unklare Nutzungsperspektiven von brachliegenden Teilflächen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf das Stadt- bzw. Ortsbild,
- Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Situation und der Entwicklungsfähigkeit des Gebietes durch die Eigentümersituation und die Betriebsschließung
- fehlende räumlich-funktionale Anbindung des Untersuchungsraums an den Stadtteil Brombach (Beeinträchtigung der Stadteingangssituation, fehlende Wegeverbindungen),
- teilweise fehlende Erschließung
- Gemengelage durch Immissionsbelastungen (Straße, Schiene, Werk) und räumliche Nähe zu sensiblen Nutzungen (Wohn-/Mischgebiet im Südosten / Süden des Untersuchungsraums)
- Unklare Nutzungsperspektiven der Liegenschaft aufgrund fehlender, abschließender Kenntnisse über die Bodenverhältnisse
- Fehlende planungsrechtliche Absicherung der bisher formulierten planerischen Ziele und Zielen der Gewerbeentwicklung (s. Punkt 2)

Vor allem aber verdichteten sich im Rahmen der bisherigen Untersuchungen die Hinweise, dass die vorgefundenen Missstände nicht wie bisher angenommen mit Mitteln der Bauleitplanung (Bebauungsplan), sondern nur mit Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts wie etwa städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (Sanierungsgebiet) zu beheben sind. Zur Klärung dieser Frage und zur Vorbereitung möglicher Sanierungsmaßnahmen ist daher die Einleitung einer vorbereitenden Untersuchung (VU) nach § 141 (3) BauGB geboten.

Eine kartographische Darstellung der genannten Missstände sowie die Empfehlung des beauftragten Büros, eine VU durchzuführen, ist dem Anhang 2 zu entnehmen.

Es wird empfohlen, den Untersuchungsbereich größer zu fassen als das Gebiet, das mit dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Areal Lauffenmühle“ definiert ist; einerseits, um sicherzustellen, alle städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge zu ermitteln, andererseits um auch die Bereiche am Rand des bisherigen Untersuchungsgebietes einzubeziehen, die bereits in der bisherigen Untersuchung als städtebaulich mindestens stark verbesserungswürdig aufgefallen sind; Dies betrifft insbesondere die Bereiche im Westen und Norden des angestrebten Untersuchungsgebietes. Hier ist auch die Anbindung des zu entwickelnden Gebietes an wichtige angrenzende Bereiche bzw. Einrichtungen betroffen, wie etwa die Freiflächen des Grütts, die Messe sowie die S-Bahn-Station und der Übergang zum Ortsteil Haagen. Das letztlich mit dieser Beschlussvorlage vorgeschlagene Untersuchungsgebiet umfasst somit insgesamt rund 18,3 ha (Anlage 1); es ist auch etwas größer als der Arbeitsstand 08. März, der in Anlage 2 dargestellt ist.

4. Städtebauliche Zielsetzungen, weiteres Vorgehen und mögliche Maßnahmen

In Fortführung der bisherigen Untersuchungen und den daraus abgeleiteten planerischen Zielen und den Zielen der Gewerbeentwicklung (s. Punkt 2) sowie den bisherigen Erkenntnissen können perspektivisch folgende Zielsetzungen für das Gebiet formuliert werden:

- Stabilisierung Wirtschaftsstandort – Sicherung der Flächen insbesondere für das produzierende Gewerbe und anderer, nachfrageorientierter und standortverträglicher Nutzungen
- Nebeneinander ermöglichen – Konflikte zwischen gewerblichen und Wohnnutzungen bewältigen
- Arrondierung, Gestaltung und Neuordnung sowie Nachnutzung von Flächen und Bestandsstrukturen
- Durchwegung ermöglichen – das Gebiet effizient erschließen und mit der Umgebung vernetzen
- Umgang mit dem historischen baulichen Erbe und siedlungsstrukturellen Entwicklungspfaden

Hierzu sind die eingangs formulierten Beschlüsse zu fassen. Eine VU wird durch einen externen Dienstleister durchgeführt und ist mit ca. 40.000 € budgetiert; Ergebnisse sollten gegen Ende 2019 / Anfang 2020 vorliegen. Mit Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 (3) BauGB ändert sich die planungsrechtliche Situation im bezeichneten Gebiet jedoch nicht; um die geordnete städtebauliche Entwicklung dennoch sicherzustellen, soll mit einem weiteren Beschluss (Beschluss 81/2019) eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB erlassen werden, die sich über das gesamte Gebiet der vorbereitenden Untersuchung erstreckt.

Basierend auf Erkenntnissen der Vorbereitenden Untersuchung können dann konkrete städtebauliche Maßnahmen definiert werden, um Missstände zu beheben und die vorgeannten Ziele zu verfolgen; diese Maßnahmen können umfassen:

- Erwerb und / oder Neuordnung von Grundstücken
- Umnutzung und Neugestaltung von Erschließungsflächen und Freiflächen im öffentlichen Raum
- Modernisierung von Gebäuden
- energetische Maßnahmen
- Maßnahmen der Bauleitplanung (z. B. Bebauungsplan)
- Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts (z. B. Sanierungsgebiet)

Das begonnene Verfahren des Bebauungsplanes „Areal Lauffenmühle“ ruht bis zum Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen und wird dann auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse fortgeführt bzw. angepasst.

Gerd Haasis
Kommissarischer Fachbereichsleiter