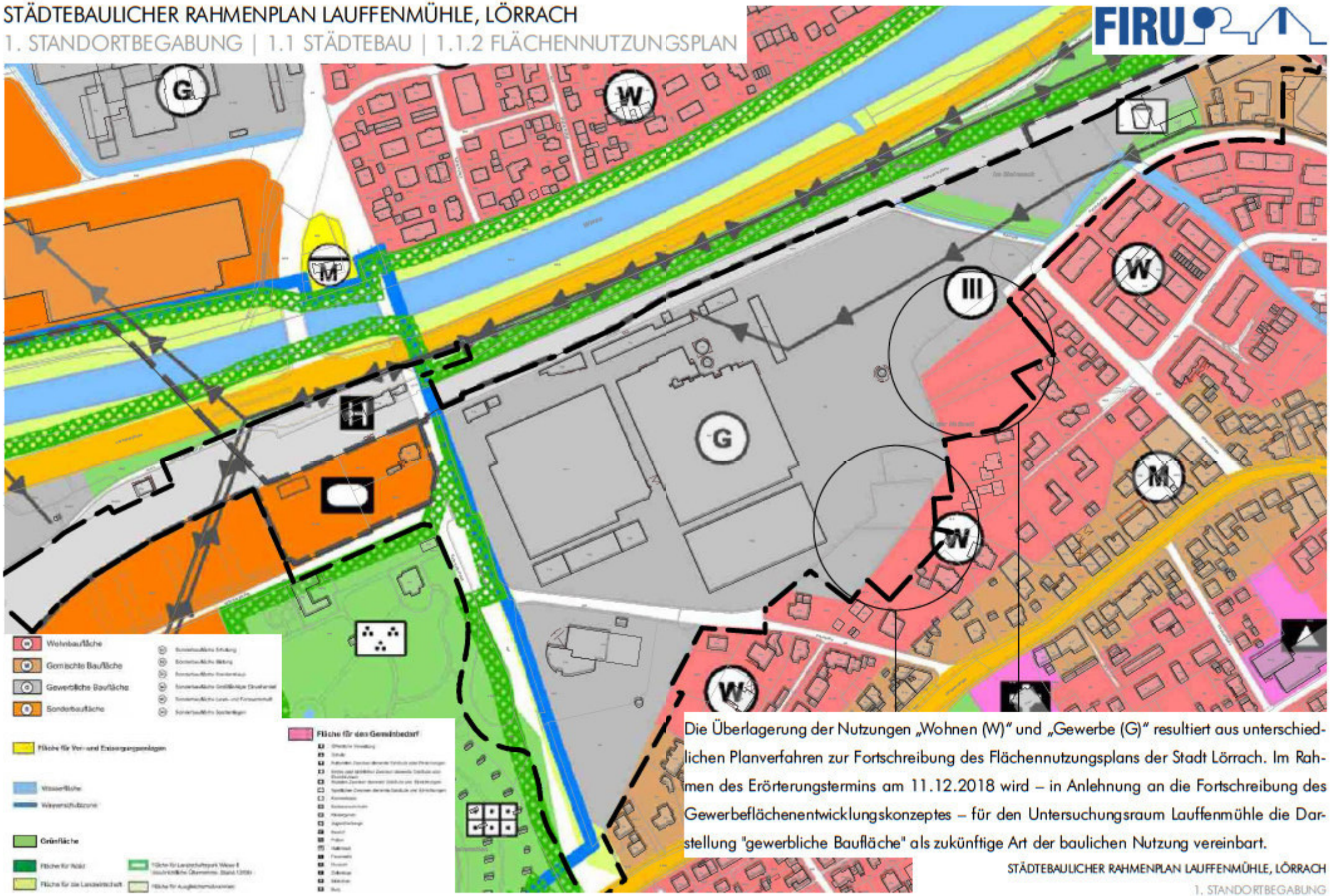
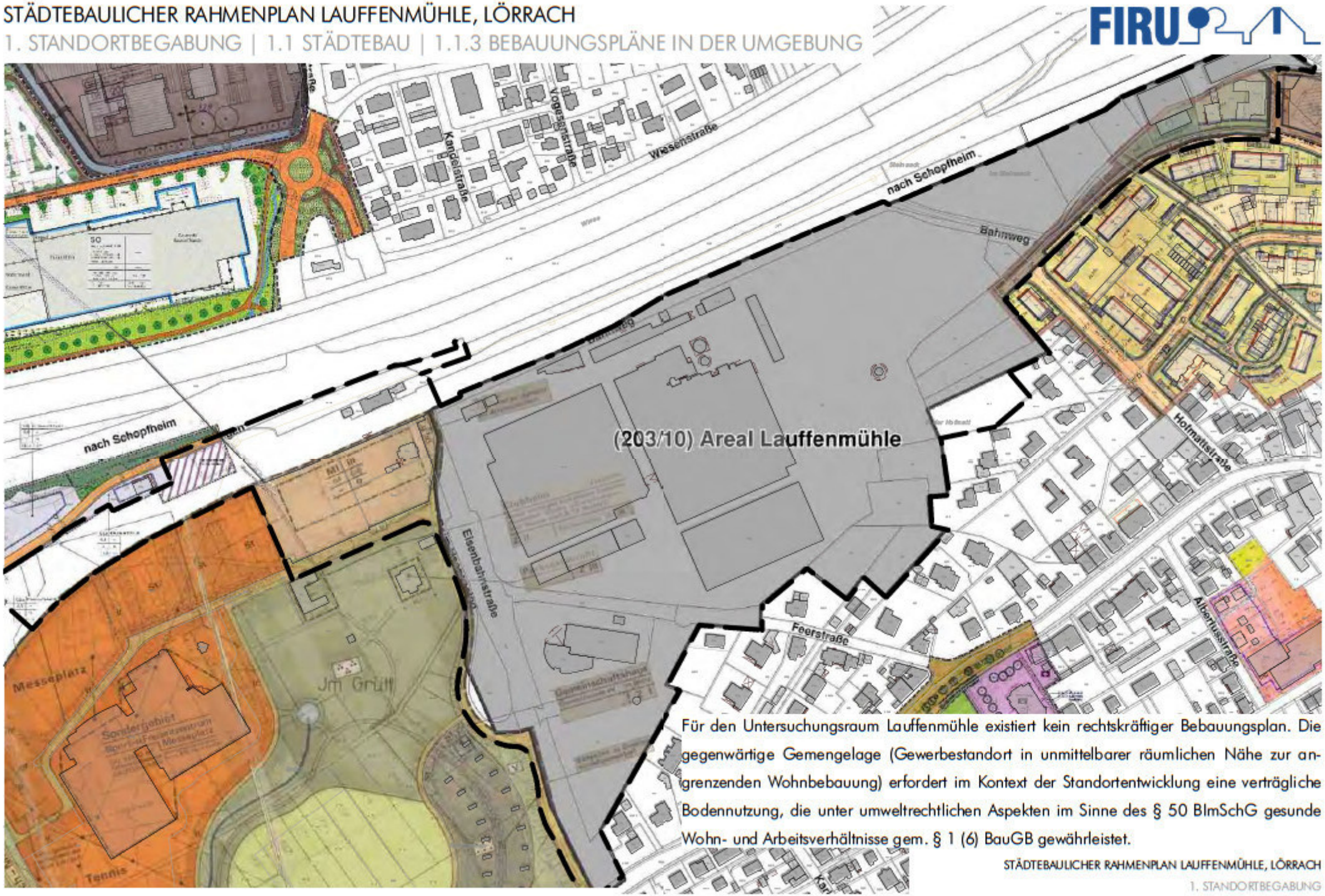


Die Überlagerung der Nutzungen „Wohnen (W)" und „Gewerbe (G)" resultiert aus unterschiedlichen Planverfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Lörrach. Im Rahmen des Erörterungstermins am 11.12.2018 wird – in Anlehnung an die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes – für den Untersuchungsraum Lauffenmühle die Darstellung "gewerbliche Baufläche" als zukünftige Art der baulichen Nutzung vereinbart.

© Eigene Darstellung, 2019; © Kataster: Stadt Lörrach

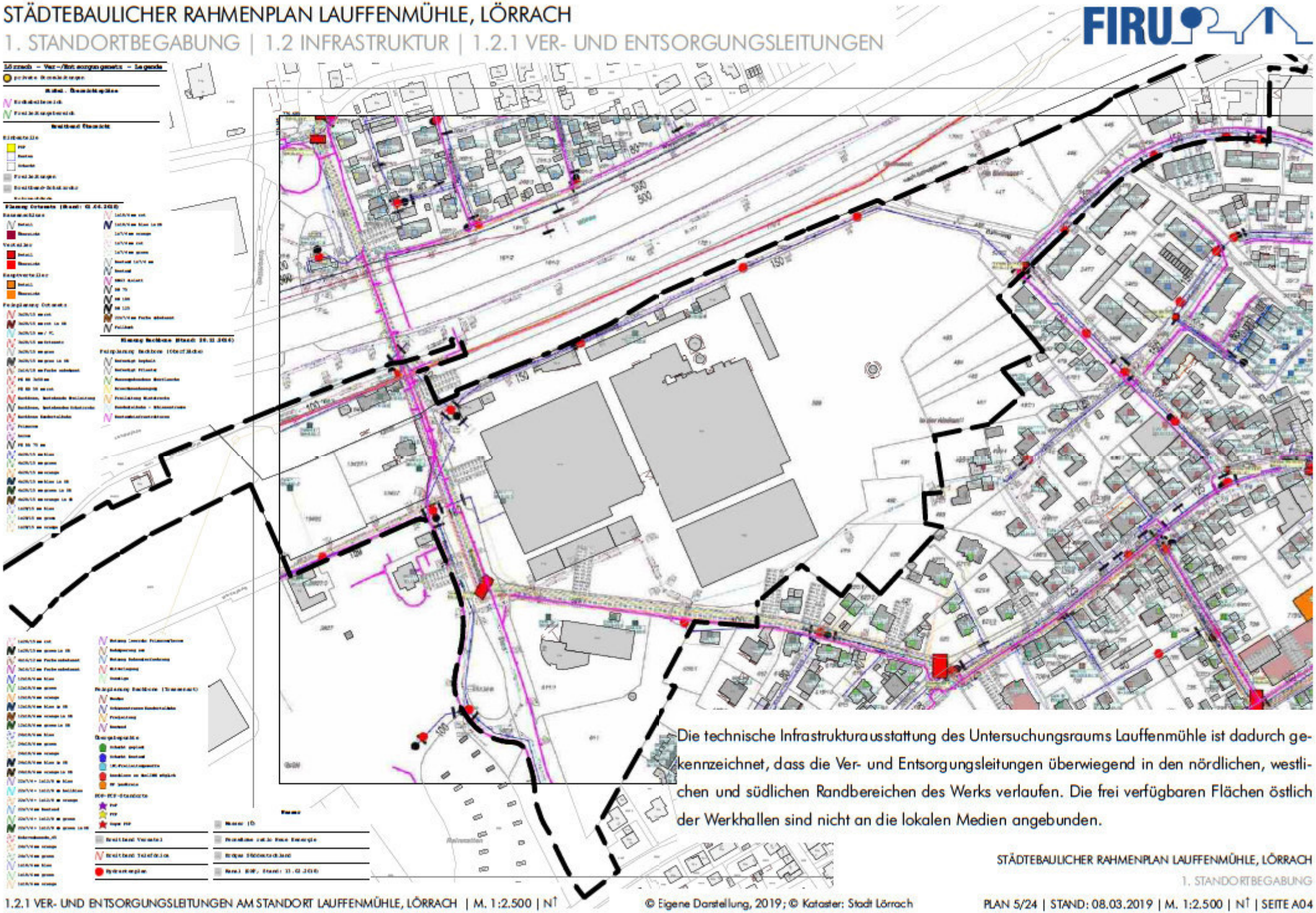


Für den Untersuchungsraum Lauffenmühle existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die gegenwärtige Gemengelage (Gewerbestandort in unmittelbarer räumlichen Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung) erfordert im Kontext der Standortentwicklung eine verträgliche Bodennutzung, die unter umweltrechtlichen Aspekten im Sinne des § 50 BImSchG gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) BauGB gewährleistet.

© Eigene Darstellung, 2019; © Kataster: Stadt Lörrach

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN LAUFFENMÜHLE, LÖRRACH

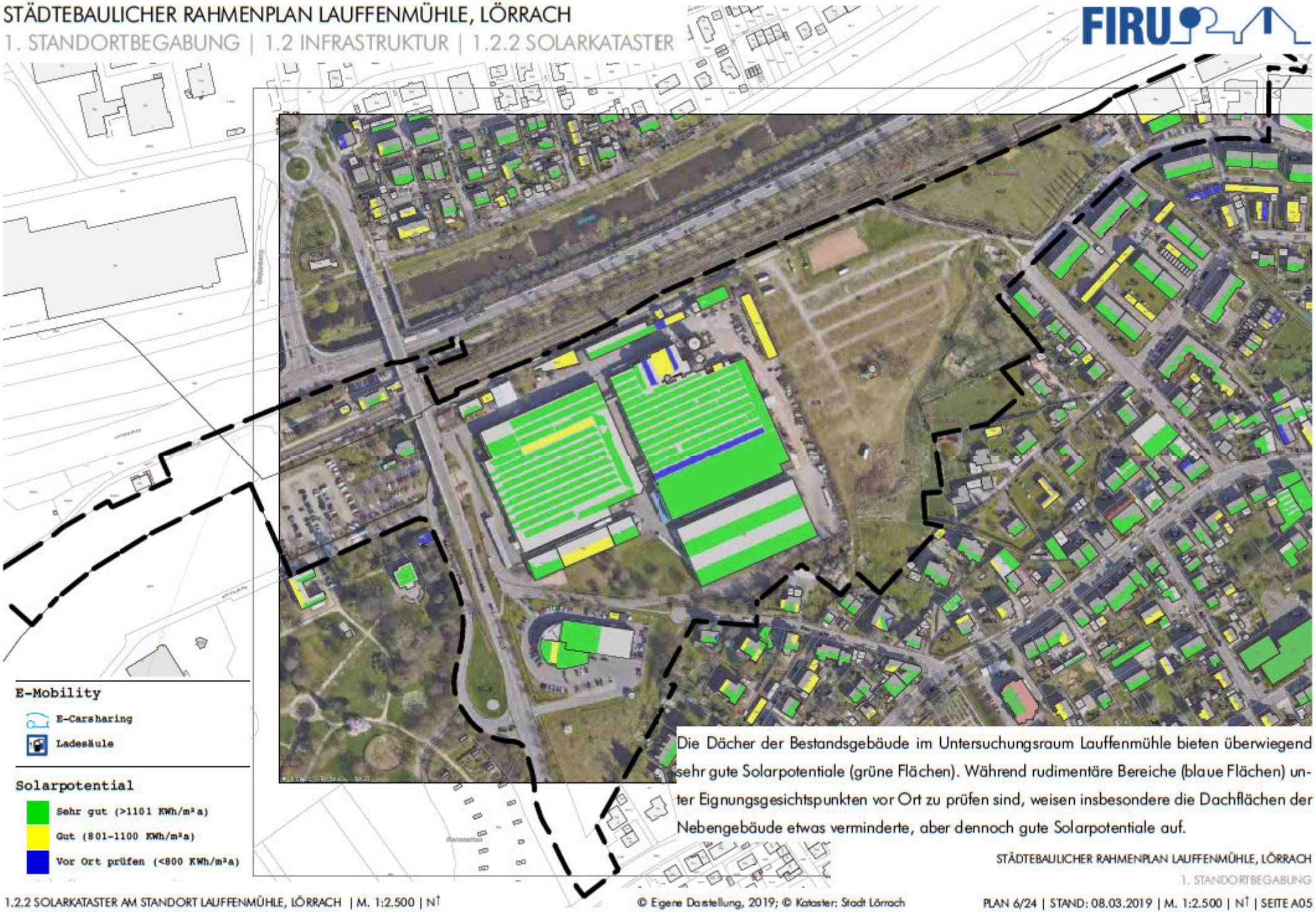
1. STANDORTBEGABUNG | 1.2 INFRASTRUKTUR | 1.2.1 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN



Die technische Infrastrukturausstattung des Untersuchungsraums Lauffenmühle ist dadurch gekennzeichnet, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend in den nördlichen, westlichen und südlichen Randbereichen des Werks verlaufen. Die frei verfügbaren Flächen östlich der Werkhallen sind nicht an die lokalen Medien angebunden.

© Eigene Darstellung, 2019; © Kataster: Stadt Lörrach

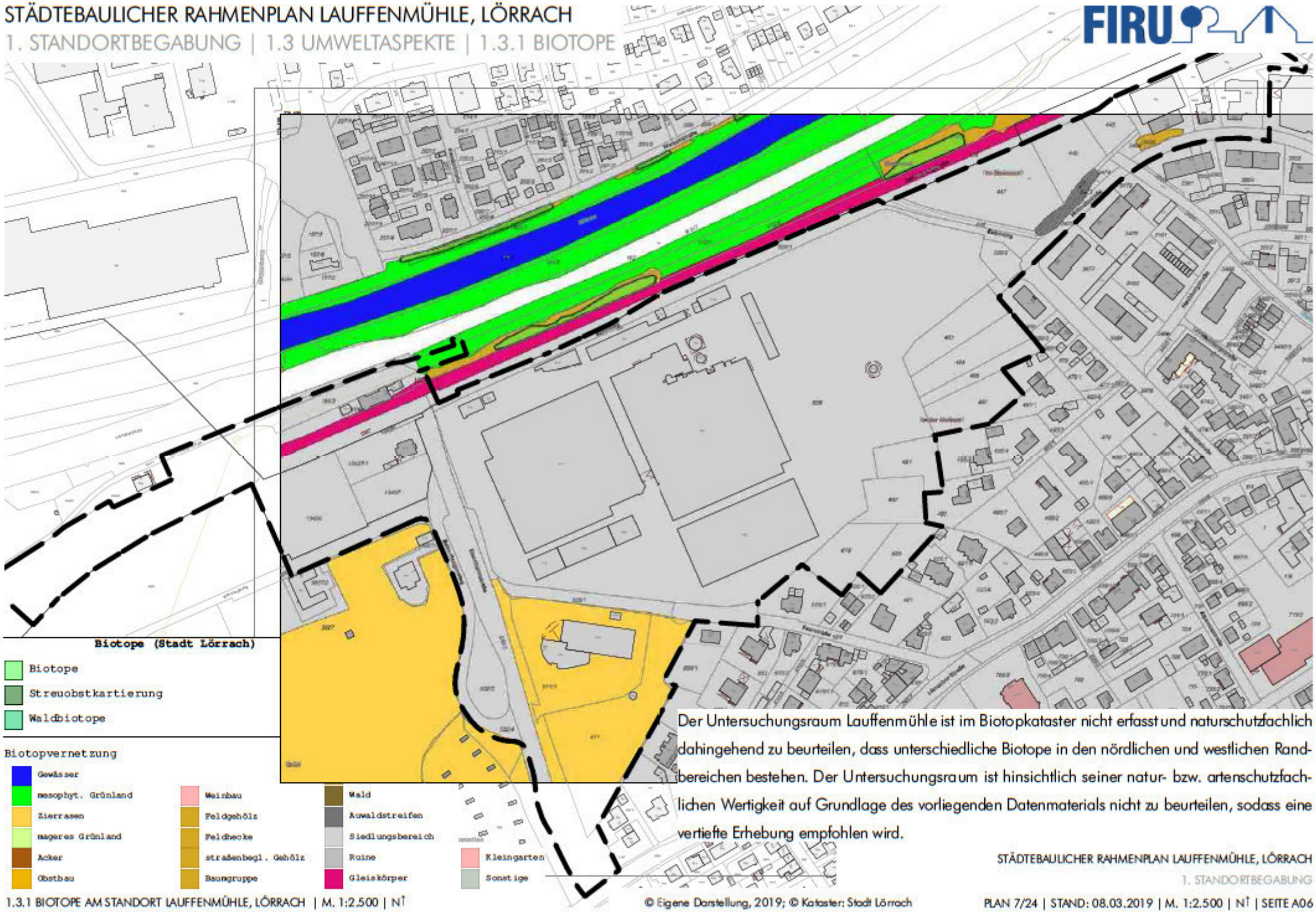
FIRU



Die Dächer der Bestandsgebäude im Untersuchungsraum Lauffenmühle bieten überwiegend sehr gute Solarpotentiale (grüne Flächen). Während rudimentäre Bereiche (blaue Flächen) unter Eignungsgesichtspunkten vor Ort zu prüfen sind, weisen insbesondere die Dachflächen der Nebengebäude etwas verminderte, aber dennoch gute Solarpotentiale auf.

© Eigene Darstellung, 2019; © Kataster: Stadt Lörrach

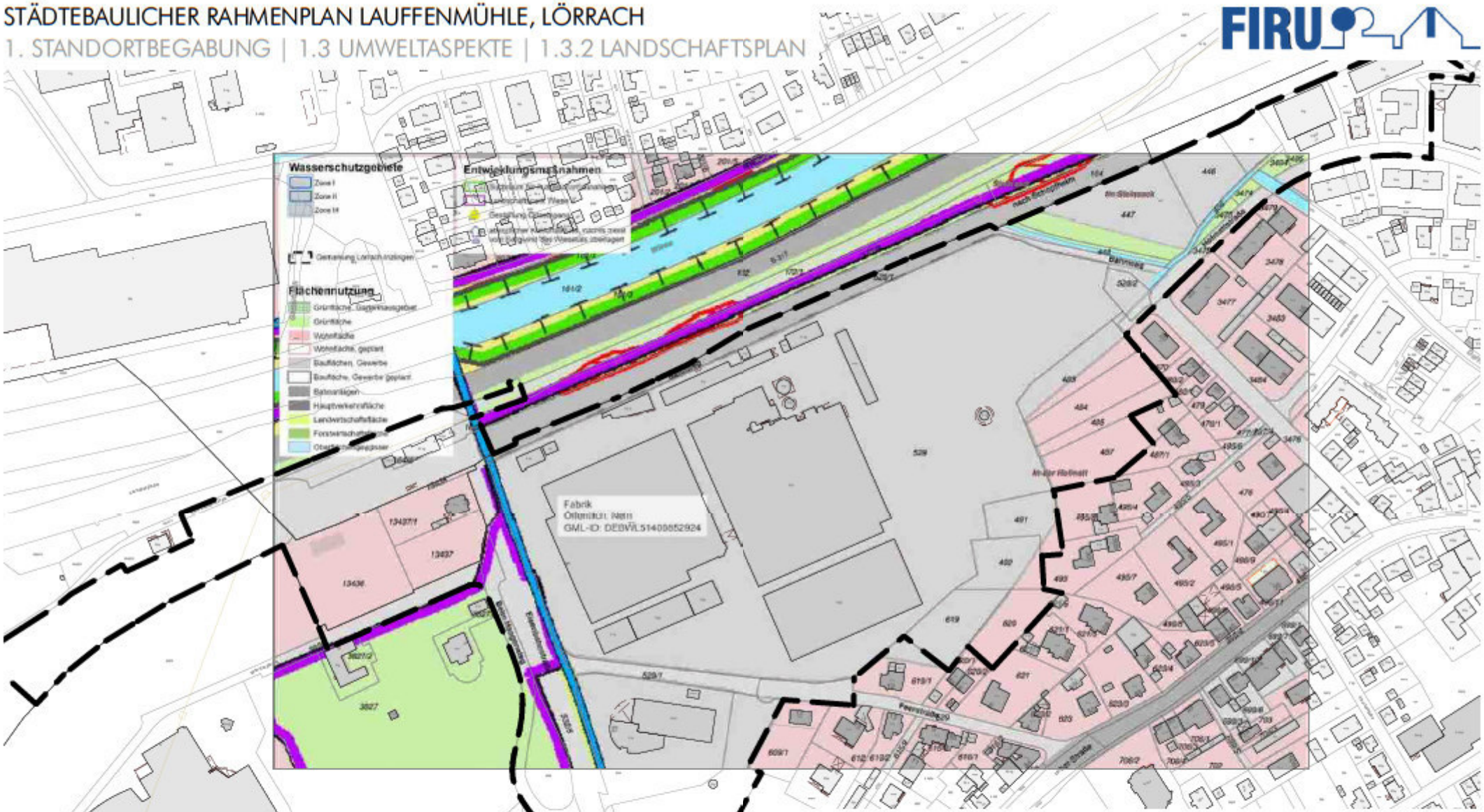
FIRU



Der Untersuchungsraum Lauffenmühle ist im Biotopkataster nicht erfasst und naturschutzfachlich dahingehend zu beurteilen, dass unterschiedliche Biotope in den nördlichen und westlichen Randbereichen bestehen. Der Untersuchungsraum ist hinsichtlich seiner natur- bzw. artenschutzfachlichen Wertigkeit auf Grundlage des vorliegenden Datenmaterials nicht zu beurteilen, sodass eine vertiefte Erhebung empfohlen wird.

1.3.1 BIOTOPE AM STANDORT LAUFFENMÜHLE, LÖRRACH | M. 1:2.500 | N↑

© Eigene Darstellung, 2019; © Kataster: Stadt Lörrach



Der Untersuchungsraum Lauffenmühle ist auch im Landschaftsplan nicht erfasst. Eine Zäsur stellt das Oberflächengewässer im nordöstlichen Teilbereich „Im Steinsack" dar. Gemäß wasserrechtlicher Vorgaben (insb. § 29 WG) sind mindestens 5 Meter Abstandsflächen zwischen einer zukünftigen Bebbaung und dem Gewässerrandstreifen einzuhalten.

© Eigene Darstellung, 2019; © Kataster: Stadt Lörrach

FIRU

LEGENDE

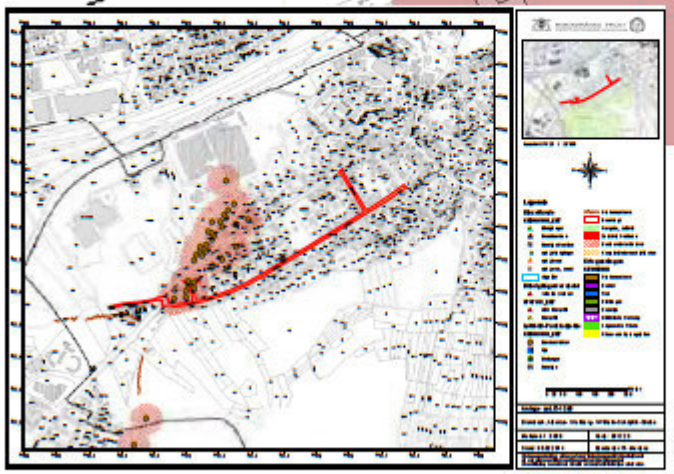
- Plangebiet

Altlasten

- Altablagerung
- Altstandort
- Fläche des historischen Bergbaus

Kampfmittelverdachtsflächen

- Bombardierte Bereiche
- Verdachtsfläche
- Beantragte Gebiete



Anhand des Plans 1.3.3 wird ersichtlich, dass gewisse altlastenbehaftete Flächen nördlich des Untersuchungsraums existieren. Es konzentrieren sich insbesondere im Süden des Werks Flächen mit Kampfmittelverdacht (Bombardierte Bereiche), die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens fachgutachterlich präzisierend zu untersuchen sind. Aufgrund der historischen Luftbildauswertungen können für die Liegenschaft keine detaillierteren Rückschlüsse gezogen werden. Das Vorliegen von Altlasten bzw. Boden- und/oder Grundwasserkontaminationen kann sowohl als Sicherheits- und Gesundheitsrisiko eine Rolle spielen als auch die Wirtschaftlichkeit der Liegenschaftsentwicklung beeinflussen. Daher wird eine konkretisierende Erkundung von Altlasten und Kampfmitteln empfohlen.

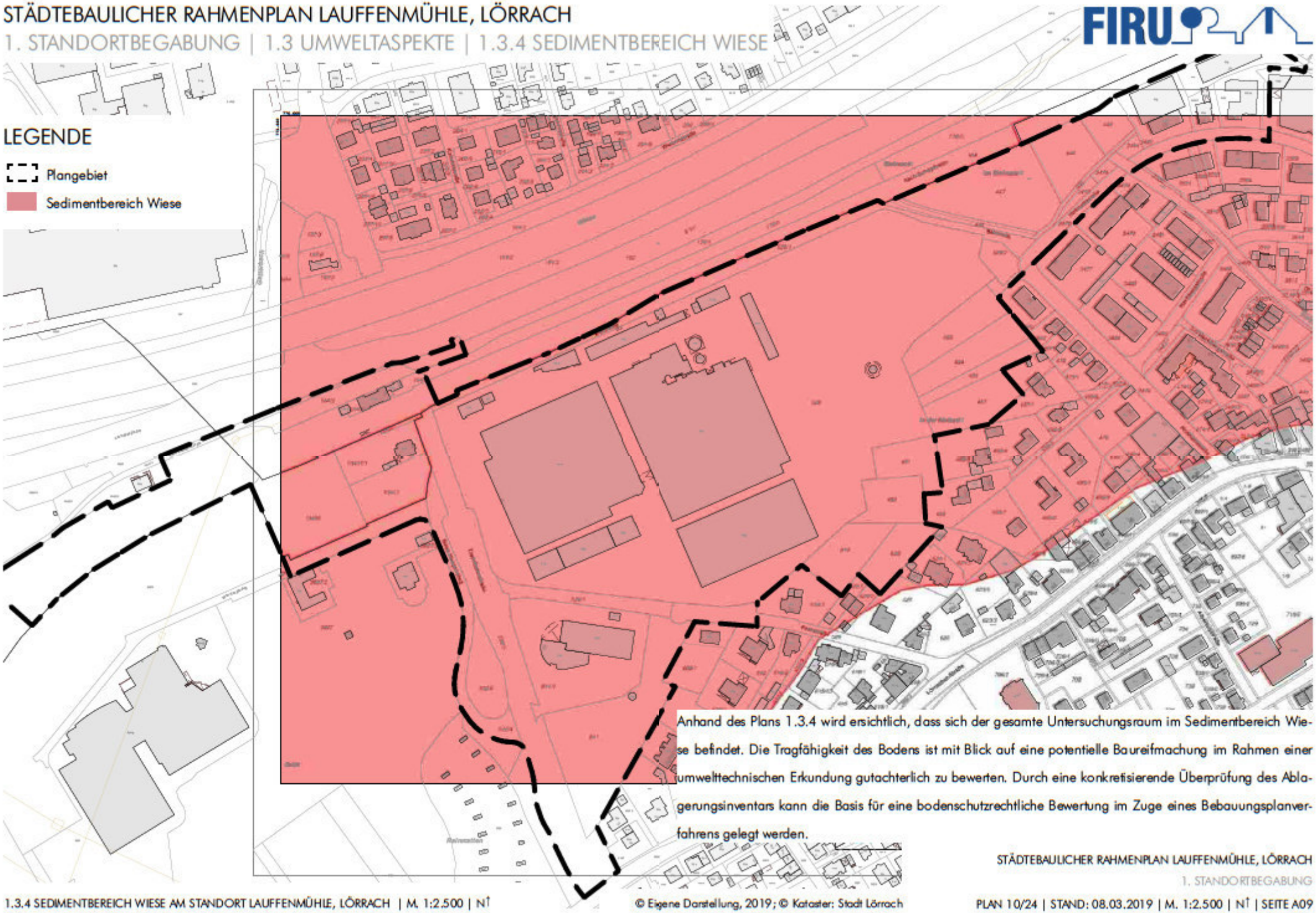
1.3.3 ALTLASTEN AM STANDORT LAUFFENMÜHLE, LÖRRACH | M. 1:2.500 | N↑

© Eigene Darstellung, 2019; © Kataster: Stadt Lörrach

FIRU

LEGENDE

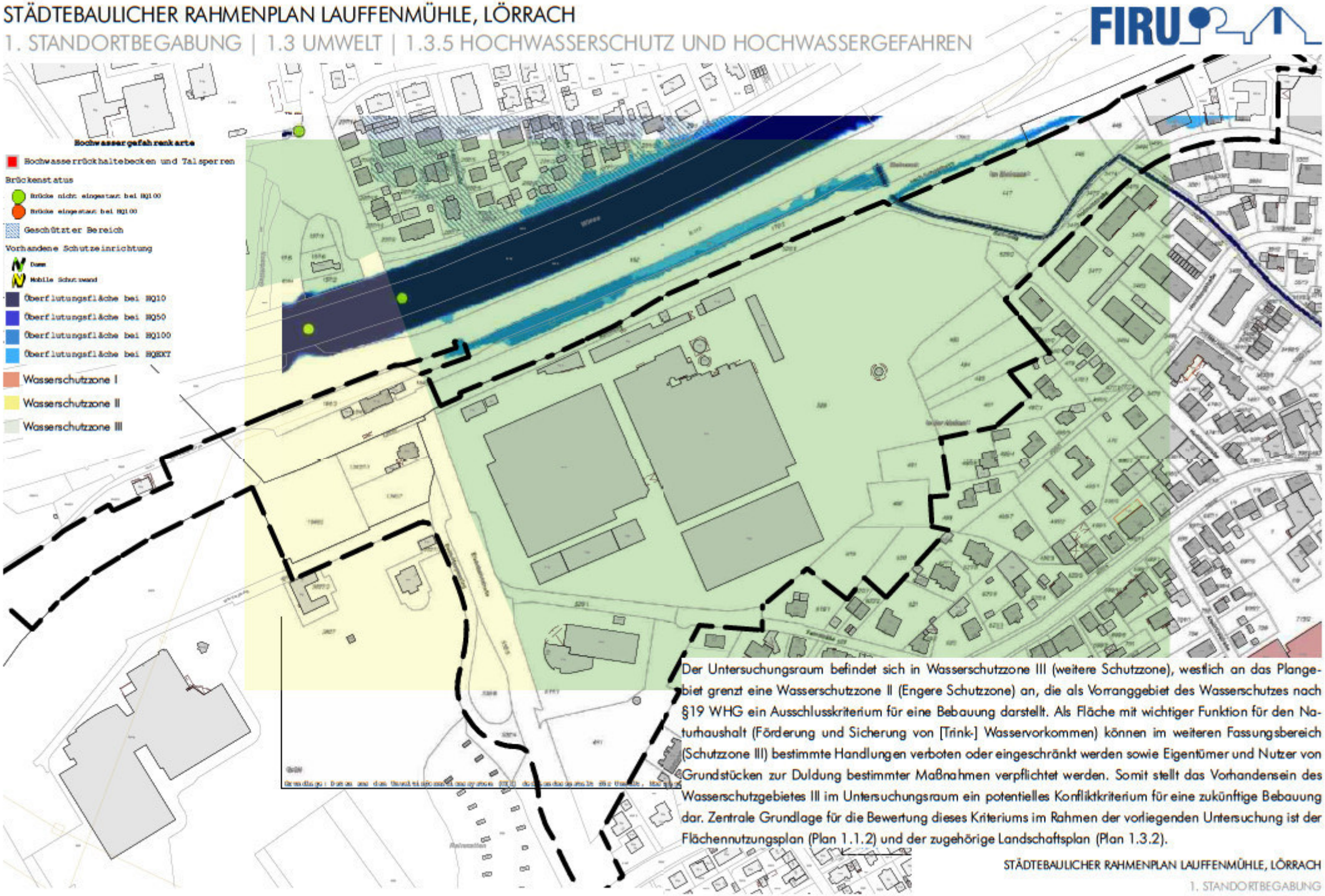
- Plangebiet
- Sedimentbereich Wiese



Anhand des Plans 1.3.4 wird ersichtlich, dass sich der gesamte Untersuchungsraum im Sedimentbereich Wiese befindet. Die Tragfähigkeit des Bodens ist mit Blick auf eine potentielle Baureifmachung im Rahmen einer umwelttechnischen Erkundung gutachterlich zu bewerten. Durch eine konkretisierende Überprüfung des Ablagerungsinventars kann die Basis für eine bodenschutzrechtliche Bewertung im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens gelegt werden.

1.3.4 SEDIMENTBEREICH WIESE AM STANDORT LAUFFENMÜHLE, LÖRRACH | M. 1:2.500 | N↑

© Eigene Darstellung, 2019; © Kataster: Stadt Lörrach



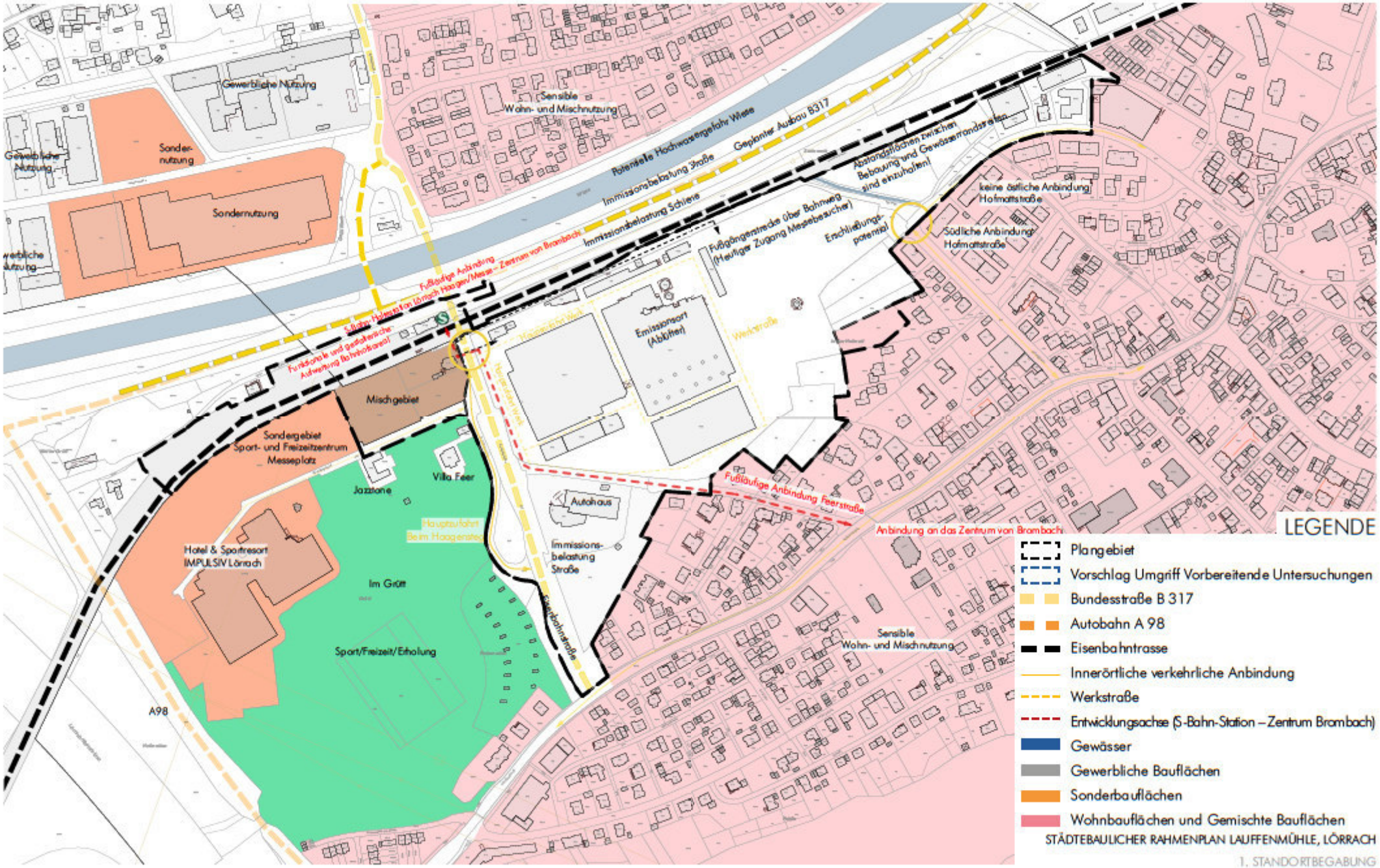
Der Untersuchungsraum befindet sich in Wasserschutzzone III (weitere Schutzzone), westlich an das Plangebiet grenzt eine Wasserschutzzone II (Engere Schutzzone) an, die als Vorranggebiet des Wasserschutzes nach §19 WHG ein Ausschlusskriterium für eine Bebauung darstellt. Als Fläche mit wichtiger Funktion für den Naturhaushalt (Förderung und Sicherung von [Trink-] Wasservorkommen) können im weiteren Fassungsbereich (Schutzzone III) bestimmte Handlungen verboten oder eingeschränkt werden sowie Eigentümer und Nutzer von Grundstücken zur Duldung bestimmter Maßnahmen verpflichtet werden. Somit stellt das Vorhandensein des Wasserschutzgebietes III im Untersuchungsraum ein potentielles Konfliktkriterium für eine zukünftige Bebauung dar. Zentrale Grundlage für die Bewertung dieses Kriteriums im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ist der Flächennutzungsplan (Plan 1.1.2) und der zugehörige Landschaftsplan (Plan 1.3.2).

 © Eigene Darstellung, 2018; © Kataster: Stadt Lörrach

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN LAUFFENMÜHLE, LÖRRACH

1. STANDORTBEGABUNG | 1.5 STANDORTBEGABUNG MIKROSTANDORT

FIRU



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN LAUFFENMÜHLE, LÖRRACH

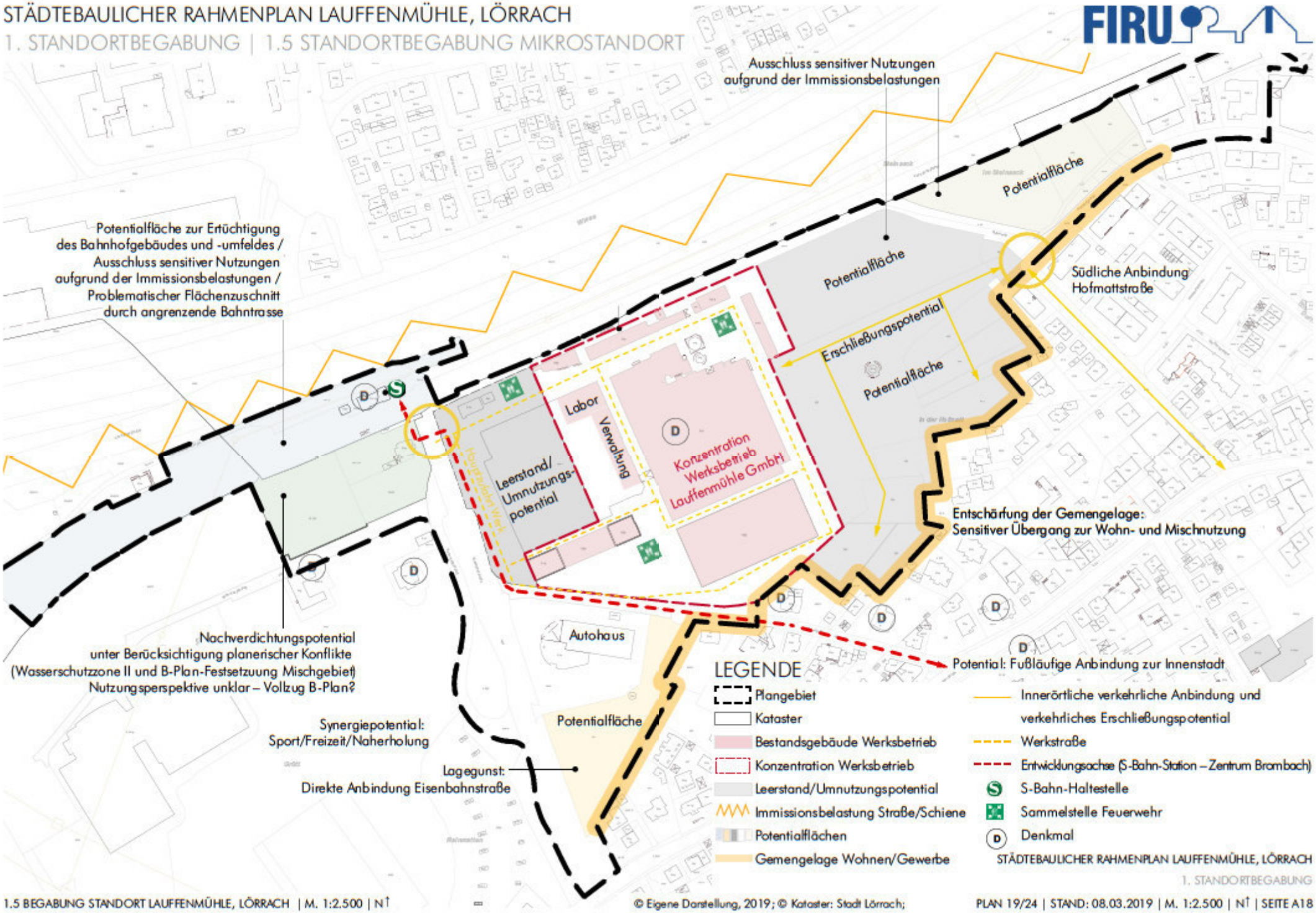
1. STANDORTBEGABUNG

1.5 MIKROSTANDORT LAUFFENMÜHLE, LÖRRACH | M. 1:2.500 | N↑

© Eigene Darstellung, 2019; © Kataster: Stadt Lörrach

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN LAUFFENMÜHLE, LÖRRACH

1. STANDORTBEGABUNG | 1.5 STANDORTBEGABUNG MIKROSTANDORT



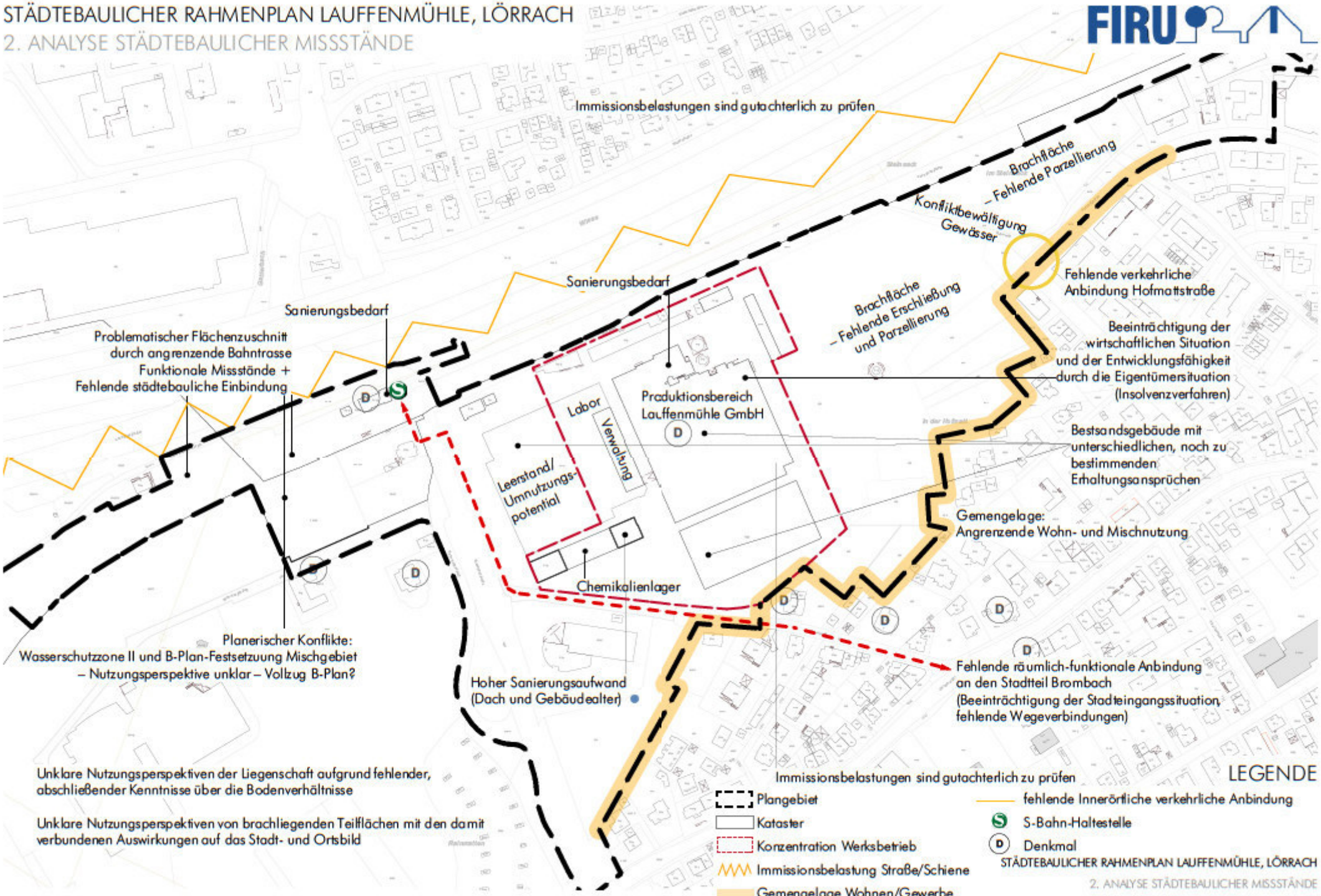
1.5 BEGABUNG STANDORT LAUFFENMÜHLE, LÖRRACH | M. 1:2.500 | N↑

© Eigene Darstellung, 2019; © Kataster: Stadt Lörrach;

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN LAUFFENMÜHLE, LÖRRACH

2. ANALYSE STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE

FIRU



1.5 MIKROSTANDORT LAUFFENMÜHLE, LÖRRACH | M. 1:2.500 | N↑

© Eigene Darstellung, 2019; © Kataster: Stadt Lörrach

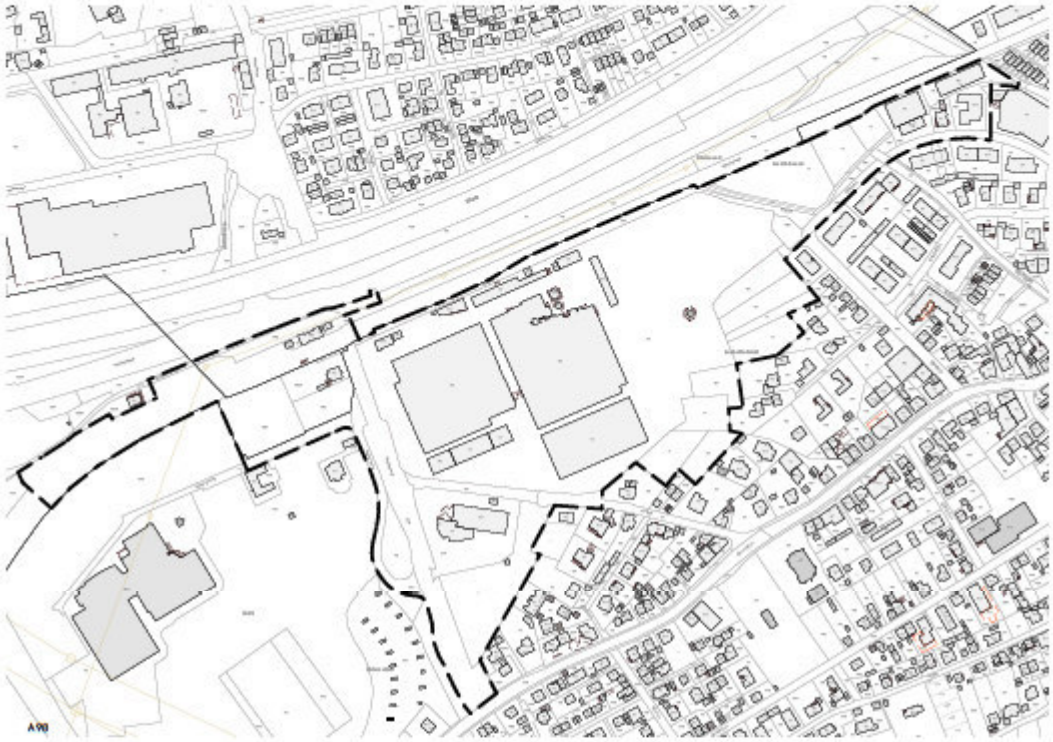
PLAN 20/24 | STAND: 08.03.2019 | O.M. | N↑ | SEITE B01

Aufgrund der Problemlagen des Untersuchungsgebiets Lauffenmühle Lörrach (vgl. Kap. B) erfordert die vorliegende, noch unvollständige Datenbasis (insbsondere in Bezug auf den Gebäudebestand, die Immissionsbelastungen und die Bodenverhältnisse) eine umfassende Erhebung ggf. vorliegender städtebaulichen Missstände im Rahmen einer Vorbereitenden (Sanierungs-)Untersuchung (VU) gem. § 141 BauGB.

Gemäß Rechtsprechung/Kommentar sind Sanierungsmaßnahmen im Sinne des §136 BauGB städtebauliche Gesamtmaßnahmen, d.h. Maßnahmen, die in der Regel aus zahlreichen miteinander im Zusammenhang stehenden baulichen und sonstigen Einzelmaßnahmen bestehen und in einem bestimmten abgegrenzten Gebiet der Behebung oder Minderung solcher städtebaulichen Missstände dienen. Im Regelfall erstrecken sich die städtebaulichen Missstände auf eine Vielzahl von Grundstücken in einem Gebiet. Dabei ist es nicht erforderlich, dass alle Grundstücke Mängel aufweisen oder auf allen Grundstücken Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung muss im öffentlichen Interesse liegen.

Vor einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB (vgl. Plan 3.1) ist eine Vorbereitende Untersuchung (VU) nach § 141 BauGB durchzuführen. Gegenstand der VU ist es, Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Durchführung der Sanierung in dem Gebiet „Lauffenmühle Lörrach" zu erlangen. Hierzu bedarf es gemäß den sanierungsrechtlichen Vorschriften eines Beschlusses des Gemeinderates über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das betreffende Gebiet. Im Rahmen der VU sind zur Schaffung der sanierungsrechtlichen Grundlagen folgende Inhalte unter besonderer Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen zu erarbeiten:

- Aktualisierung der Bestandsunterlagen,
- Erarbeitung eines Katalogs der Missstände und Mängel (baulich, im räumlich-funktionalen Zusammenhang),
- Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebietes,
- Benennung der Sanierungsziele und Erarbeitung eines Sanierungskonzepts (Neuordnungskonzept, Zeitplanung),
- Bewertung der Durchführbarkeit der Sanierung,
- Ermittlung der notwendigen Maßnahmen (parzellenscharf),
- Ermittlung der Gesamtkosten und Klärung der Finanzierbarkeit,
- ggf. Aufstellung eines Sozialplans,
- Vorschlag für die Wahl des Sanierungsverfahrens und der anzuwendenden rechtlichen Instrumente.



3.1 GELTUNGSBEREICH VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU)

Die VU beinhaltet eine Beteiligung aller Betroffenen (§ 137 BauGB) und öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB). Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sollen dem Gemeinderat dazu dienen, eine Entscheidung zu treffen, ob das jeweilige Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festgesetzt werden kann. Der Beschluss zur Einleitung der VU wird mit dem Hinweis auf § 138 BauGB (Auskunftspflicht des Eigentümers) ortsüblich bekannt gegeben und löst damit eine Rechtswirkung nach außen aus (z. B. das Zurückstellen von Baugesuchen).

Dem Gemeinderat wird empfohlen, den Beginn Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebietes „Lauffenmühle Lärrach" zu beschließen.

© Eigene Darstellung, 2019; © Kataster: Stadt Lörrach