

Flächennutzungsplan Lörrach – Weil am Rhein
Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen

2. Änderung

Stadt Lörrach

Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans
„Brombach-Ost“

Entwurf zur Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



1. VORBEMERKUNG, VERFAHREN

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) des Teilraums der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen ist seit dem 25.11.2011 wirksam.

Die vorliegende Änderung betrifft eine Planung in der Stadt Lörrach. Anlass für die vorliegende Änderung sind die konkreten Planungsabsichten der Stadt, eine Gewerbefläche in einer derzeit als Wohnbau-Potentialfläche dargestellten Fläche auszuweisen. Die Änderung des Flächennutzungsplans findet in engem zeitlichen Zusammenhang mit der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans „Brombach-Ost“ statt (Parallelverfahren). Derzeit laufen außerdem Planungen für die Ansiedlung des zentralen Klinikums des Landkreises im Bereich des bisherigen Gewerbegebietes „Entenbad-Ost“ wo daher einige gewerbliche Flächen zu einer Sonderbaufläche „Zentralklinikum“ umgeplant werden. Insofern entstehen keine zusätzlichen gewerblichen Flächen, sondern es handelt sich um eine Art Flächentausch.

Für das Klinikum hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach am 26.09.2019 die Einleitung der dritten Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ziel des Verfahrens sind die Änderung der Art der baulichen Nutzung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche „Zentralklinikum“ sowie die Neudarstellung einer Sonderbaufläche „Zentralklinikum“ auf vormals landwirtschaftlicher Fläche (Siehe Beschlussvorlage 155/2019 der Stadt Lörrach). Der Gemeinsame Oberzentrumsausschuss Lörrach-Weil am Rhein soll die Einleitung des Änderungsverfahrens am 11.12.2019 beschließen. Im nachfolgenden Plan ist diese Änderung dargestellt.



Darstellung der laufenden dritten Änderung des FNP. Quelle: Stadt Lörrach

Parallelverfahren bedeutet, dass das punktuelle Änderungsverfahren für den FNP mit den entsprechenden Verfahrensschritten parallel zum Bebauungsplan durchgeführt wird. Im Bauleitplanverfahren „Brombach-Ost“ wurde die frühzeitige Beteiligung im Zeitraum vom 20. Mai bis 21. Juni 2019 durchgeführt. Aus der Beteiligung ergaben sich einige Änderungen am Entwurf, die Grundzüge der Planung bestehen weiterhin. Die Offenlage soll noch in diesem Jahr beschlossen werden.

Die Änderung wird im Folgenden mit Planausschnitten (ALT / NEU) dargestellt. Da es sich lediglich um eine punktuelle Änderung handelt, wird auf eine Bestandsergänzung der baulichen Gesamtsituation verzichtet.

2. GEGENSTAND DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Gegenstand der Änderung ist der Planteil des Flächennutzungsplans.

Für das Änderungsverfahren wird der betroffene Bereich in Planausschnitten (alt/neu) synoptisch gegenüber gestellt (siehe nächste Seite).

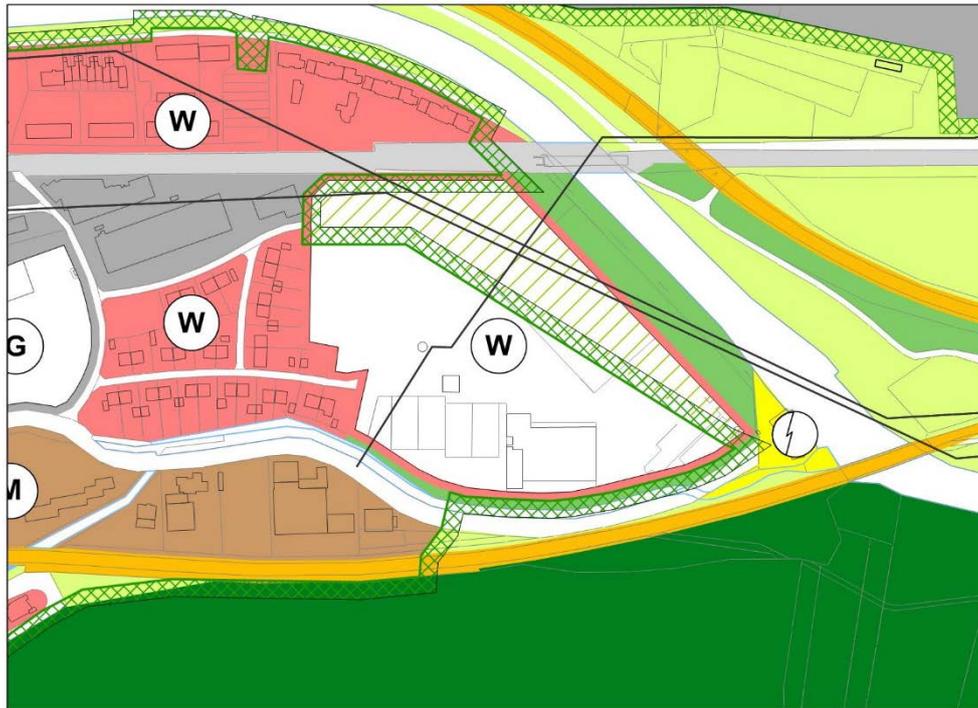
3. INHALT DER ÄNDERUNG UND ÄNDERUNGSBEREICH

Flächenbilanz:

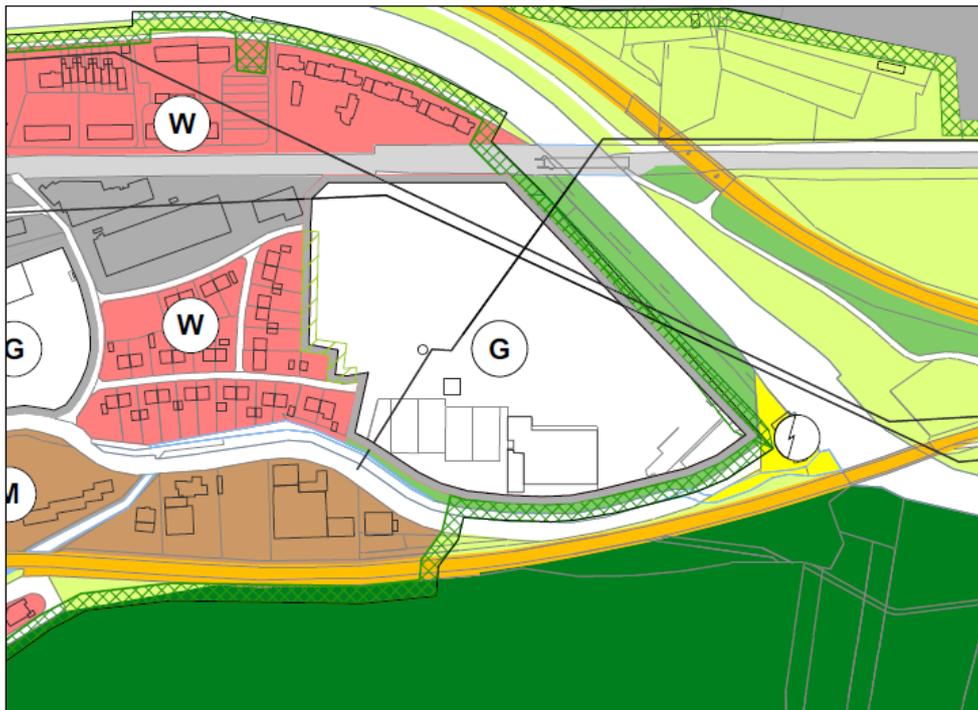
Flächendarstellung FNP:	ALT	NEU
Wohnbauflächen	4,7 ha	-
davon Landschaftspark Wiese II /		
Suchraum für Ausgleichsflächen	1,6 ha	-
Gewerbliche Bauflächen	-	4,6 ha
Ausgleichsflächen	-	0,1 ha

Hinweis: Da sich Wohnbauflächen und die Flächen für „Landschaftspark Wiese II“ überlagern, werden in der Bilanz beide Flächen aufgeführt.

Plandarstellung, Maßstab M 1: 5.000:



Flächennutzungsplan, Bestand



Flächennutzungsplan, geplante Darstellung

Legende

 Wohnbaufläche	 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
 Gemischte Baufläche	 Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen
 Gewerbliche Baufläche	 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
 Fläche für Wald	 Elektrizität
 Fläche für die Landwirtschaft	 Grünfläche
 Fläche für Landschaftspark Wiese II	 Überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße
	 Straßenverkehrsfläche

4. BEGRÜNDUNG

4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beruht ursächlich auf dem Beschluss des Kreistags vom 05.04.2017 in welchem sich dieser für die Fläche „Entenbad“ als Standort für die Ansiedlung eines neuen Zentralklinikums des Landkreises aussprach. Der Gemeinderat der Stadt Lörrach bot dem Landkreis die Flächen an. Das Gebiet umfasst neben Flächen im Außenbereich auch 4,3 ha im Bebauungsplan als „GE“ ausgewiesene Flächen. Im Flächennutzungsplan umfasst die gewerbliche Baufläche, welche der Stadt Lörrach im Zuge der Klinikansiedlung verlorengelht rund 5,5 ha. Wie zuvor erläutert wurde die entsprechende Änderung als dritte Änderung ins Verfahren gebracht.

Um den Verlust an gewerblichen Bauflächen zu kompensieren, beschloss der Gemeinderat der Stadt Lörrach mit Beschluss vom 16.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Brombach-Ost“ mit dem Ziel, dort ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Der künftig als gewerbliche Fläche darzustellende Bereich umfasst rund 4,7 ha. Die Fläche wird bisher als Entwicklungsfläche für Wohnbebauung sowie den Landschaftspark „Wiese II“ dargestellt. Für alternative Wohnbauflächen werden derzeit im Ortsteil Brombach sowie zwischen Hauingen und Haagen potentielle Flächen geprüft.

In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die Darstellung der Fläche für den Landschaftspark Wiese II (bislang lediglich als Planung) sowie des Suchraums für Ausgleichsflächen auf die Flächen außerhalb der gewerblichen Baufläche reduziert. Eine Überlagerung dieser Fläche mit Gewerbe erscheint unter den Voraussetzungen der Immissionssituation eines Gewerbegebietes sowie der knappen Flächen für Gewerbe als nicht realistisch.

In der Summe stehen nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens im Kontext des Zentralklinikums der Stadt Lörrach rund 0,8 ha weniger gewerbliche Bauflächen sowie 4,7 ha weniger Wohnbauflächen zur Verfügung.

4.2. Planungsalternativen

Nullvariante

Würde der Flächennutzungsplan im Bereich „Brombach-Ost“ nicht geändert, würde dieses Gebiet weiterhin als potentielle Wohnbaufläche bestehen bleiben. Die äußeren Einflüsse haben jedoch deutlich gemacht, dass in diesem Bereich eine Wohnnutzung nur mit massiven Schallschutzmaßnahmen – wenn überhaupt – realisiert werden kann. Daher ist eine anderweitige Entwicklung der Fläche sinnvoll.

Andere Entwicklungsoptionen

Der Stadt Lörrach stehen im Außenbereich zwar noch einige Flächen zu Verfügung, die keinen besonderen Schutzstatus aufweisen und daher potentiell für eine bauliche Entwicklung geeignet sind. Diese Flächen sind jedoch topografisch für Gewerbegebiete ungeeignet, daher verbleibt als Suchraum nur die Tallage. Dort sind jedoch abgesehen von der nun vorgesehenen Fläche keine unbeplanten Gebiete mehr vorhanden, die sich für eine gewerbliche Entwicklung eignen würden.

4.3. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen (Auszug aus der Umweltprüfung)

Im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens wurden Artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt sowie ein Umweltbericht erstellt. Zur Betrachtung der abwägungsrelevanten Umweltaspekte auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde zusätzlich ein separater Umweltbericht erstellt, der diesem Dokument beigefügt ist. Die wesentlichen Sachverhalte werden im Folgenden kurz erläutert, auf den zugehörigen Umweltbericht des Büros Kunz GaLaPlan, Todtnauberg vom 29.10.2019 wird verwiesen.

Artenschutz

Im Plangebiet wurden nur wenige **Reptilien** nachgewiesen. Die Tiere besiedeln die Privatgartenbereiche westlich und südlich außerhalb des Plangebiets sowie bezüglich der Blindschleiche auch noch eine Zone rund um die Kartbahn/Tennisplätze. Eine Eidechse kam auch östlich des Planbereichs vor. Insofern die betroffenen Bereiche über die Bauphase mittels eines Schutzzauns vom bauzeitlich beanspruchten Bereich abgetrennt werden, ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

Derzeit muss von der Nutzung zweier privater Gartenweiher westlich des Plangebiets als Laichhabitat von mehreren **Amphibienarten** ausgegangen werden. Während der Laichzeit im Frühjahr ist mit der Abwanderung der Tiere in ihre Laichhabitats zu rechnen. Während der frühen Sommermonate muss mit einer Rückwanderung der Amphibien zu den im Plangebiet vorhandenen Wiesenbeständen, Böschungen, Rainen, Trockenstandorten etc. gerechnet werden, da diese als Landlebensräume genutzt werden können. Daher muss im Eingriffsjahr ein Schutzzaun errichtet werden, wobei ein einseitiger Weg aus dem Plangebiet hinaus zu den Laichhabitats in den Privatgartenbereichen sicherstellt werden muss. Weiterhin ist die Hinzuziehung einer biologischen Baubegleitung erforderlich.

Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme muss für **Vögel** eine Rodungsfrist bezüglich der Entfernung der Bäume bzw. dem Abriss der Gebäude eingehalten werden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Für den Haussperling sowie den Feldsperling sind Ausgleichsleistungen in Form von Nistkästen erforderlich.

Ergänzend muss der Nahrungshabitatsverlust für die Arten Grünspecht, Rotmilan, Schwarzmilan, Weißstorch und ggfs. für weitere Greifvogelarten kompensiert werden, da diese Arten nicht oder nur eingeschränkt in der Lage sind, das Nahrungsangebot der begrünten Dächer zu nutzen. Die geplanten Flachlandmähwiesen außerhalb des Gebietes können hier in Ansatz gebracht werden.

Insekten treten vor allem mit schutzrelevanten Arten trockenwarmer Standorte und magerer Rasenbestände auf. Sie sind mit Ausnahme der Großen Schiefkopfschrecke lediglich besonders geschützt bzw. werden in der Roten Liste nur oberhalb der Kategorie 3 geführt. Zum Schutz der Schiefkopfschrecken werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Zum **Fischbestand** im Gewerbekanal sind keine konkreten Aussagen möglich; grundsätzlich werden zum Schutz verschiedene Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Gebiet wurden Aktivitäten von **Fledermäusen** beobachtet; diese gehen größtenteils auf Jagd- und Transferflüge an den Gehölzsäumen des Plangebiets zurück. Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Individuen durch Gebäudeabbriss sind geeignete Zeiträume zu berücksichtigen. Der geeignete Zeitraum für Abrissarbeiten ist außerhalb der Aktivitätszeiträume der Fledermäuse von November bis Ende Februar.

Biotope

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs befinden sich mehrere Teilflächen der nach § 30 BNatSchG geschützten Offenlandbiotopflächen. Hierfür wird im räumlichen und funktionalen Zusammenhang Ausgleich vorgesehen, sodass eine Ausnahmegenehmigung der UNB ermöglicht wird.

Durch die Verlegung der Zufahrtsstraße direkt von der Schopfheimer Straße aus, soll ein direkter Anschluss des Gewerbegebietes über den Gewerbekanal ermöglicht werden. Die bestehende Zufahrtsbrücke wird im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes abgebrochen. Durch den Bau der neuen Überfahrt wird eine Teilfläche eines nach §30 BNatSchG geschützten Feldgehölzes überplant. Hierfür wird im Plangebiet eine gewässerbegleitende Gehölzgalerie entwickelt.

FFH-Mähwiesen

Bei Kartierungen wurden fünf Grünlandflächen mit einer Artenzusammensetzung auf dem Niveau von FFH-Flachlandmähwiesen nachgewiesen. Die Flächen werden bei einer Überbauung des Gebiets verlorengehen, sodass ein vollumfänglicher, gleichartiger Ausgleich i.S.d. FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig ist.

Die Entwicklung von mageren Flachlandmähwiesen als Ersatz kann auf den stadteigenen Grundstücken im Landschaftspark Grütt (13973/1 und Teilfläche von Flst.- Nr. 13973, Gemarkung Lörrach) auf einer Gesamtfläche von 1,0 ha erfolgen.

Wildtier-Korridor

Östlich von Brombach verläuft ein Wildtierkorridor mit internationaler Bedeutung (Odenwald/ Schwarzwald/ Jura). Durch die Realisierung des Bebauungsplanes ergibt sich keine direkte Betroffenheit für den Wildtierkorridor.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe können durch entsprechende Ausgleichmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes ausgeglichen werden.

4.4. Verkehr

Im Gutachten des Büros Rapp Trans vom 28.04.2018 wird dargelegt, dass durch das Gewerbegebiet täglich mit insgesamt rd. 1.100 Fahrten (beide Richtungen zusammen) zu rechnen sein wird. Das nahegelegene Wohngebiet wird davon nicht betroffen sein, da die Erschließung ausschließlich nach Osten erfolgt. Das Gewerbegebiet wird über einen neuen Übergang über den Gewerbekanal auf die Schopfheimer Straße geführt.

Diese verfügt über einen direkten – wenn auch nicht kreuzungsfreien – Anschluss an die B317. Aufgrund der notwendigen Kreuzung der Fahrspuren beim Linkseinbiegen ist der Knoten nicht optimal nutzbar und es kommt zu längeren Wartezeiten.

In unmittelbarer Umgebung ist der Bau des neuen zentralen Klinikums des Landkreises geplant (siehe dritte Änderung des FNP). Im Zuge dieser bedeutsamen Infrastruktur sind auch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen unumgänglich. Dies umfasst neben dem Bau eines Schienenhaltepunktes insbesondere den vierstreifigen Ausbau der B317 sowie den kreuzungsfreien Ausbau des Knotens. Daher ist mittelfristig mit einer deutlichen Verbesserung der Erschließungssituation zu rechnen.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Die neue Ausrichtung des Plangebiets von Wohnen zu Gewerbe dient der Schaffung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen als letzte in Tallage vorhandene Entwicklungsfläche. Da es sich um eine Ersatzfläche handelt, wird der Gesamtumfang an gewerblichen Bauflächen der Stadt Lörrach nicht vergrößert sondern lediglich verlagert. Durch die Planung werden keine besonders geschützten Belange beeinträchtigt.

6. VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen gem. § 2 (1) BauGB	am 03.05.2017
Billigung u. Beschluss zur <u>frühzeitigen Beteiligung</u> gem. § 3 (1) BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen	am 05.04.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB	vom 12.08.2019 bis 20.09.2019
Billigung u. Beschluss zur <u>Offenlage</u> gem. § 3(2) BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen	am xx.xx.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB	vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020
Feststellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen	am xx.xx.2020
Genehmigt gem. § 6 (1) BauGB	am xx.xx.2020
Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (5) BauGB ortsüblich bekanntgemacht	am xx.xx.2020
Damit ist die 2. Änderung rechtswirksam.	zum xx.xx.2020

STADTBAU LÖRRACH,
den 30.10.2019

Stadt Lörrach,
den _____.____._____

i.A. Stephan Färber, Stadtplaner

Neuhöfer-Avdić, Bürgermeisterin