



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Nöltner, Alexander
Vorlage Nr. 004/2020
Datum 17.03.2020

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	31.03.2020	
Ortschaftsrat Hauingen	öffentlich-Vorberatung	31.03.2020	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	02.04.2020	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	30.04.2020	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Zentralklinikum“

- **Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen sowie**
- **Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit**
- **Auslegungsbeschluss**

Anlagen:

1. Abwägungstabelle (Vor-Abwägung) zu den eingegangenen Stellungnahme der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Zentralklinikum“ entsprechend Vorentwurf vom 03.09.2019, Anlage 1
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Anlage 2
3. Planzeichnung mit Legende (M 1:1000), Entwurf vom 24.02.2020, Anlage 3
4. Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, Entwurf vom 24.02.2020, Anlage 4

5. Begründung, Entwurf vom 24.02.2020, Anlage 5
6. Umweltbericht (Bebauungsplan „Zentralklinikum“ Umweltbericht und Grünordnungsplan als Anhang Kapitel 13 zur Begründung, Stand 14.02.2020, ö:konzept, Freiburg, Anlage 6
7. Zentralklinikum Lörrach, Fachgutachten Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien, Heuschrecken & Wildkatze als Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), überarbeitete Fassung 05.02.2019, FrInaT, Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH, Freiburg, Anlage 7
8. Großvorhaben „Zentralklinikum“ der Stadt Lörrach, Bestandsaufnahme Libellen und Hinweise zur Planung, Dezember 2018, IFÖ, Freiburg, Anlage 8
9. L138; Zentralklinikum; B 317, Artenschutzfachlicher Beitrag, Wildbienen & Tagfalter, Freiburg, 28.02.2019, ö:konzept, Freiburg, Anlage 9
10. BPlan Zentralklinikum Lörrach, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Avifauna, 15.07.2019, Marco Sepúlveda, Phillip Riedel, ö:konzept, Freiburg, Anlage 10
11. Stadt Lörrach, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Zentralklinikum Lörrach und zum Ausbau der B317, Bericht, 25. März 2019, Bericht-Nr. 2067.259 / GPh, Rapp Trans AG, Freiburg. Br., Anlage 11
12. Stadt Lörrach, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Zentralklinikums Lörrach und zum Ausbau der B317: Ertüchtigung des Anschlusses B317 Entenbad mit LSA, Ergänzende Untersuchung zum Verkehrsgutachten vom 25. März 2019, Kurzbericht, 20. Dezember 2019, Bericht Nr. 2067.259 / WW, RappTrans AG, Freiburg, Anlage 12
13. Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Zentralklinikum“, Schalltechnische Untersuchung, Projektnummer 2345,3, 08. August 2019 / 13. Februar 2020, Dr. Ing. Frank Dröscher, technischer Umweltschutz, Tübingen, Anlage 13
14. Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Zentralklinikum“, Geruchsimmissionsprognose, Projektnummer 2345,3, 25. Juni 2019, Dr. Ing. Frank Dröscher, technischer Umweltschutz, Tübingen, Anlage 14
15. Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Zentralklinikum“, Lokalklimatische Untersuchung, Projektnummer 2345,5, 25. Juni 2019, Dr. Ing. Frank Dröscher, technischer Umweltschutz, Tübingen, Anlage 15
16. Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Zentralklinikum“, Lufthygienische Stellungnahme, Projektnummer 2345,6, 25. Juni 2019, Dr. Ing. Frank Dröscher, technischer Umweltschutz, Tübingen, Anlage 16
17. Zentralklinikum Entenbad-Ost, Lörrach-Hauingen, - Baugrund- und Gründungsgutachten -, Projekt-Nr. 2182879, 23.11.2018, HPC AG, Lörrach, Anlage 17
18. Zentralklinikum Entenbad-Ost, Lörrach-Hauingen, - Baugrund- und Gründungsgutachten -, Bemessungswasserstand HQ 20/ HQ 100, Projekt-Nr. 2185806(3-1), 21.05.2019, HPC AG, Lörrach, Anlage 18

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stimmt den Bewertungsvorschlägen ((Vor-)Abwägung) zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Be-

hörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit entsprechend Spalte 4 (Beschlussempfehlung) der Anlage 1 zu

3. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanentwurf vom 24.02.2020 und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 24.02.2020 jeweils mit Begründung vom 24.02.2020 einschließlich des Umweltberichts vom 20.12.2019 (Anlagen 2-6) und den Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 7 – 16) zu.
4. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 24.02.2020 und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften vom 24.02.2020 mit Begründung einschließlich Umweltbericht, der Anlagen sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
5. Die Verwaltung wird beauftragt, einen oder mehrere öffentlich-rechtliche Verträge mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Absicherung der Durchführung der im Umweltbericht (Anlage 6) genannten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zentralklinikum“ abzuschließen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

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

1. Strategisches Ziel:
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach sichert die Gesundheitsversorgung. (77)
3. Operatives Ziel:
4. Leitziel der Verwaltung:
5. Prioritäre Maßnahme:
Änderung des Flächennutzungsplans als Voraussetzung zur Realisierung des Zentralklinikums

Begründung:

Vorgang

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 24.07.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den im Bereich „Entenbad Ost“ bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die Ansiedlung der Kliniken zu ändern und zu erweitern. Das Verfahren für die hierfür erforderliche Aufstellung des Bebauungsplans zusammen mit örtlichen Bauvorschriften wird unter dem Titel „Zentralklinikum“ geführt.

Zweck der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und (infra)strukturelle Entwicklung des „Campus Zentralklinikum“. Im Einzelnen soll mit der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Bau

- des Zentralklinikums (ZKL) (einschließlich Hubschrauberlandeplatz),
- des Zentrums für seelische Gesundheit (ZsG) Lörrach,
- eines zentralen Parkhauses,
- einer Rettungswache,
- eines Ärztehauses,
- eines Gesundheitshauses mit Apotheke, Verkauf von Sanitätswaren, Finesseinrichtung, Reha/Physiopraxis, Patienten-/Mitarbeiterwohnungen, Kinderbetreuungseinrichtungen und
- einer Versorgungszentrale

geschaffen werden.

Des Weiteren sollen perspektivische Entwicklungsflächen und Erweiterungspotentiale planungsrechtlich vorgehalten werden.

Für die Ansiedlung der Kliniken wird die Art der baulichen Nutzung von dem bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Entenbad - Ost“ festgesetzten Gewerbegebiet (GE) in ein Sondergebiet „Klinikgebiet“ geändert werden. Zum Teil werden durch den vorliegenden Bebauungsplan auch Flächen erstmals überplant, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen sind. Zudem muss, um ein ausreichend großes Klinikgrundstück zu generieren, die bestehende Landesstraße L 138 verlegt werden. Hierfür wurde das Planfeststellungsverfahren „Verlegung der L138 – West“ durchgeführt. Mit dem Schreiben vom 19.12.2019 wurde die Bestandskraft des Planfeststellungsbeschlusses vom 15.12.2019 mitgeteilt. Die Bauarbeiten zur Umlegung der Landesstraße wurden begonnen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,5 ha.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine räumliche Gliederung und Festlegung der geplanten Nutzungseinheiten:

SO₁: Zentralklinikum (ZKL) (einschließlich Hubschrauberlandeplatz)

SO₂: Zentrum für seelische Gesundheit (ZsG)

SO₃: Parkhaus

SO₄: Haus des Gesundheitswesens (Apotheke, Verkauf von Sanitätswaren, Finesseinrichtung, Reha/Physiopraxis, Patienten-/Mitarbeiterwohnungen, Kinderbetreuungseinrichtungen)

SO₅: Ärztehaus

SO₆: Rettungswache

SO₇: Versorgungszentrale

Auf das Plangebiet wirken gewerbliche Schallimmissionen, insbesondere durch die westlich des Plangebiets bestehenden Gewerbebetriebe. Zudem sind Schalleinwirkungen durch den Schienenverkehr auf den südlich des Plangebiets verlaufenden Bahnlinien sowie die Schalleinwirkungen durch den Straßenverkehr vorhanden. Das Plangebiet stellt sich trotz der bekannten Nähe zu den Emissionsquellen - Gewerbegebiet „Entenbad“, Landesstraße, Bahnstrecke und Bundesstraße - als der geeignetste Standort für das dringend benötigte neue Zentralklinikum heraus. Dieser dringende Bedarf rechtfertigt es, eine planerische Vorsorge in Form von räumlicher Trennung gemäß § 50 Satz 1 Alt. 1 BImSchG zurücktreten zu lassen und den erforderlichen Lärmschutz auf andere Weise sicherzustellen

Um gesunde Verhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich und werden daher festgesetzt.

Zu den weiteren Planinhalten / Festsetzungen wird auf den Textteil und die Begründung verwiesen (Anlage 4 und 5).

Verfahren

Frühzeitige Unterrichtung / Beteiligung

Am 26.09.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen mit dem Vorentwurf vom 03.09.2019 des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Zentralklinikum“ jeweils mit Begründung einschließlich des Umweltberichts und den Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 07.10.2019 bis zum 08.11.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2019 beteiligt und frühzeitig über die Planung unterrichtet. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vier Verbände/Vereine direkt über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.

(Vor-)Abwägung

In der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle sind die von der Öffentlichkeit sowie von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen aufgelistet und jeweils mit einem von der Verwaltung und dem Planungsbüro erarbeiteten Abwägungs- bzw. Beschlussvorschlag versehen. In Spalte 2 der Abwägungstabelle ist die Stellungnahme im Originaltext dargestellt, in Spalte 3 ist der Bewertungsvorschlag der Verwaltung und in Spalte 4 die Beschlussempfehlung enthalten.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von der Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz Oberbaden e.V. (ANUO) sowie von zwei Bürgern sind Stellungnahmen eingegangen. Auf die als Anlage 1 beigefügte Abwägungstabelle wird verwiesen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

22 der 37 am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, welche in der Abwägungstabelle (Anlage 1) abgebildet sind.

Entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung (Spalte 3, Anlage 1) führen die Anregungen zu Ergänzungen des Bebauungsplan-Textteils sowie der Bebauungsplanbegründung. Grundsätzliche Änderungen an der Konzeption haben sich durch die eingegangenen Stellungnahmen nicht ergeben. Änderungen am Planteil haben sich daraus nicht ergeben.

Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf

Aufgrund technischer Notwendigkeiten wird in den textlichen Festsetzungen (B3.2) die Möglichkeit zur Errichtung von Stützmauern für den Wirtschaftshof des Zentralklinikums (ZKL) sowie der Herstellung der Anlieferzone der Versorgungszentrale dienen ermöglicht.

Des Weiteren wird die Anforderung, dass Einrichtungen im Plangebiet dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten sind, aufgenommen (A8.4).

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplanvorentwurf vom 03.09.2019 und der Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 03.09.2019 jeweils mit Begründung vom 03.09.2019 wurden zum Entwurf vom 24.02.2020 fortgeschrieben (siehe oben).

Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht liegt vor. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung (Anlage 6).

Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden Nutzungen verträglich ist. Zur Beurteilung der Planung hinsichtlich verschiedener fachlicher Aspekte wie Artenschutz, Umweltschutz, Klima, Verkehr, Schall, Geruchsimmissionen, Lufthygiene und Baugrund wurden Fachgutachten und Untersuchungen erstellt. Die fachlichen Aspekte Umwelt und Schall wurden zwischen Verfahrensstand Vorentwurf und Verfahrensstand Bebauungsplan-Entwurf redaktionell ergänzt bzw. fortgeschrieben.

Auf die ausführlichen Gutachten / Untersuchungen / Stellungnahmen und Prüfungen, die als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt sind, wird verwiesen (Anlage 7 bis Anlage 16).

Änderung Flächennutzungsplan

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Der Einleitungsbeschluss für die „Änderung III“ des Flächennutzungsplans wurde am 24.07.2018 durch die Gemeinderäte Lörrach und Inzlingen und am 15.10.2018 durch den gemeinsamen Oberzentrumsausschuss Lörrach – Weil am Rhein gefasst. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zu der frühzeitigen Unterrichtung zum Bebauungsplan „Zentralklinikum“. Auf die Sitzungsvorlage 003/2020 wird verwiesen.

Weitere Vorgehensweise

Bebauungsplan

Nach dem Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat werden mit Anlagen sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB voraussichtlich im Zeitraum Mai/Juni 2020 öffentlich ausgelegt. Parallel

hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ausgleichsflächen

Bis auf einen Fledermauskorridor im Plangebiet werden die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Diese Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes werden vor Beschluss des Bebauungsplanes "Zentralklinikum" über öffentlich-rechtliche Vereinbarungen mit dem Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde) gesichert, mit denen sich die Stadt zur Durchführung der Maßnahmen auf eigene Kosten verpflichtet (so vorgesehen auch im Kaufvertrag Stadt/Klinken vom 27.05.2019).

Zum Abschluss dieser Verträge mit dem Landratsamt wird die Verwaltung durch den Beschlussvorschlag Ziff. 5 ermächtigt.

Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter