



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und**

Stadtplanung

Verfasser/in Di Marco, Valeria

Vorlage Nr. 037/2020

Datum 29.04.2020

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	12.05.2020	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	14.05.2020	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	28.05.2020	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Brombach Ost“

- Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Anlagen:

1. Satzung
2. Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
3. Planteil des Bebauungsplans (Verkleinerung bzw. M 500)
4. Textlicher Teil des Bebauungsplans
5. Begründung
6. Städtebaulicher Entwurf B 3
7. Umweltbericht
8. Artenschutzrechtliche Prüfung
9. Faunistische Vorprüfung Fledermäuse

10. Artenschutzrechtliche Prüfung - Fledermäuse
11. Schalltechnische Untersuchung
12. Geotechnischer Bericht
13. Merkblatt Fassadenbegrünung
14. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zu den Ausgleichsmaßnahmen
15. Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG
16. Verschattungsstudie
17. Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Abwägungsvorschlägen im Rahmen der formalen Beteiligung
18. Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Abwägungsvorschlägen im Rahmen der formalen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat wägt die im Rahmen der formalen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange miteinander und untereinander entsprechend der Anlagen 17 und 18 ab.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Brombach-Ost“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. In den überlagerten Bereichen wird der Bebauungsplan „Hugenmatt II“ mit Rechtskraft vom 13.06.1980 aufgehoben.

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. Bisheriges Verfahren

Der Gemeinderat beschloss am 16.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Brombach-Ost“ und beauftragte die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs. Parallel dazu

wurde vom Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplans von der bisherigen Darstellung „Wohnen“ hin zu „Gewerbe“ eingeleitet.

Am 19.12.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplans im Gemeinderat beraten, nachdem er bereits durch den Ortschaftsrat Brombach sowie den AUT gebilligt wurde. Der Entwurf umfasste neben dem Bebauungsplan mehrere Gutachten. An dieser Stelle ist insbesondere die Schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Dröscher zu nennen, das sich umfassend der Lärmproblematik gewidmet hat:

So ist das Gebiet wie auch die angrenzende Wohnbebauung bereits heute insbesondere von Verkehrslärm der B317 sowie der Schopfheimer Straße betroffen. Der Schwerpunkt der Schalltechnischen Untersuchung bestand darin, eine Verschlechterung des Status quo beim angrenzenden Wohnquartier zu vermeiden. Dies wird insbesondere durch zwei Faktoren erreicht:

Jeder der künftigen Gewerbebetriebe wird die Verträglichkeit nachzuweisen haben; es werden keine Regelwerte „pauschal für alle Betriebe“ festgesetzt. So kann je nach Betriebsstruktur geprüft werden, ob er gebietsverträglich ist. Weiterhin wird durch das geplante Museumsdepot ein baulicher Schallschutz hergestellt. Die Arbeitszeiten im geplanten Gebäude werden denen eines normalen Bürobetriebs ähneln, sodass nächtliche und sonntägliche Störungen ausgeschlossen werden können. Neben der Abschirmung des künftigen Gewerbelärms wird das Depot auch eine gewisse Abschirmung der Wohngebäude vom Straßenverkehrslärm der B317 bieten. Da das Museumsdepot nur einen Teil der Fläche ausfüllt, wird der südliche Teil für eine den Vorgaben entsprechende leise gewerbliche Nutzung vermarktet. Die Gebäude sind hierbei aneinander zu bauen, damit ein optimaler Schallschutz gewährleistet wird.

2. Bericht zur Offenlage

Nach der Zustimmung des Gemeinderats wurde die formale Offenlage des Bebauungsplans durchgeführt. Es wurden sowohl von der Öffentlichkeit als auch von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Die Abwägungsvorschläge zu den wesentlichen Stellungnahmen werden im Folgenden kurz dargestellt; die vollständigen Stellungnahmen samt Abwägungsvorschlägen sind mit den Anlagen 17 und 18 beigefügt.

Die formale Offenlage des Bebauungsplans wurde nach Bekanntmachung am 21.12.2019 in der Zeit vom 30. Dezember 2019 bis 07. Februar 2020 durchgeführt.

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

- Die Wohnbebauung würde vom Gewerbegebiet „eingekreist“ werden. Das Bauvolumen des geplanten Museumsdepots im Westen des Gebiets sei für die anschließende Wohnbebauung unzumutbar.

Stellungnahme: Die Wohnsiedlung entstand ursprünglich zur Unterbringung von Angestellten der angrenzenden Betriebe. Die Situation entspricht daher einer historisch gewachsenen Gemengelage. Der Bebauungsplan geht umfänglich auf den Schutzanspruch der bestehenden Wohnnutzung ein.

Das Museumsdepot wird sich aller Voraussicht nach lärmindernd für die angrenzenden Wohngebäude auswirken, da das Gebäude diese vom übrigen Gebiet sowie der B 317 abschirmt. Die B 317 sorgt heute für eine deutlich wahrnehmbare Verlärmung des gesamten Gebiets.

Die Kubatur des Museums nimmt in der Tat Aussicht, wurde aber daher auch in einem größeren Abstand von den Wohngebäuden platziert: Das Depot liegt 25,5 Meter von der nächsten Wohnbebauung entfernt. Der dazwischen vorgesehene Grünstreifen soll – ebenso wie die vorgeschriebene Fassadenbegrünung – die Fassade gliedern und kleinteiliger wirken lassen.

Das Plangebiet solle wieder zum Wasserschutzgebiet werden und zusätzlich als kleine Parkanlage genutzt und mit Bäumen, Büschen, Sträuchern bepflanzt werden.

Stellungnahme: Der Brunnen (Inbetriebnahme 1930) ist bereits seit mehreren Jahren vom Netz getrennt und verfügt über keine Anlagentechnik mehr. Der ehemalige Brunnen wird lediglich noch als Grundwasser-Messstelle genutzt.

Nach Rücksprache mit dem LRA bestand in diesem Bereich nie ein Wasserschutzgebiet.

- Der Betreiber der Kartbahn stellt Fragen zur künftigen Zufahrt zur Karthalle sowie zum Ersatz der entfallenden Parkplätze.

Stellungnahme: Zur Zufahrt der Kartbahn besteht im Nordosten des Grundstücks die Möglichkeit zur Einfahrt auf das Grundstück.

Die Parkplätze könnten auf die Fläche nördlich der Halle verlegt werden; dort wurde ein entsprechender Abstand zum Ersten Bauabschnitt vorgesehen. Alternativ könnte der Parkplatz auf die nicht mehr in Betrieb befindlichen Tennisplätze verlegt werden.

- Es wurde erneut eine Stellungnahme zum Bau eines Radschnellwegs vom Klinikum durch das Plangebiet weiter Richtung Innenstadt abgegeben. Die vorgeschlagene Führung sei mit weniger Kreuzungspunkten behaftet als die von Stadt und Landratsamt vorgesehene Route.

Stellungnahme: Der Vorschlag wurde geprüft; der Anregung konnte jedoch aus mehreren Gründen nicht gefolgt werden:

Die vorgeschlagene Route wäre weder geradliniger noch kreuzungsärmer als die Planung der Stadt. Der bisher geplante Weg entlang der Schopfheimer Straße entspricht bei einer machbaren Verbreiterung dem Standard „Radschnellverbindung reduziert“ und kann somit die Anforderungen an eine Radschnellverbindung erfüllen. Für einen entsprechenden Ausbau der vorgeschlagenen Route müssten im Gewerbegebiet umfangreiche Flächen einer Vermarktung entzogen werden.

2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Westen des Plangebiets sei die Schlingnatter gefunden worden. Um den Bestand der Art dauerhaft zu sichern wird vorgeschlagen, die Grünfläche M3 bis an das Bahngleis zu verlängern.

Stellungnahme: Im Rahmen der ohnehin nötigen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung der externen Ausgleichsflächen wird ein 9m breiter Korridor mit aufgenommen, der ei-

ne Anbindung der Maßnahmenfläche M3 an die Bahntrasse sicherstellt. So kann der Bewegungsraum für die Schlingnatter deutlich ausgeweitet werden.

Das Sachgebiet Immissionsschutz empfiehlt festzulegen, dass die in der Nachbarschaft bestehende Wohnbebauung in Abhängigkeit der bestehenden Gebietsausweisungen „nicht gestört“ oder „nicht wesentlich gestört“ werden dürfe. Den Immissionsgutachten seien die bestehenden Gebietsausweisungen ohne Berücksichtigung von Gemengelagen zugrunde zu legen.

Stellungnahme: In nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren gewerblicher Nutzungen im Plangebiet ergibt sich die Schutzwürdigkeit von umliegenden Nutzungen gemäß Nr. 6.6. TA Lärm aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Im Schallgutachten zum Bebauungsplan wurde die Schutzwürdigkeit umliegender Wohnnutzungen im unbeplanten Innenbereich „wie in einem allgemeinen Wohngebiet“ bewertet. Dies kann auch in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren als Anhaltspunkt dienen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans können jedoch keine Festsetzungen für Bauflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets getroffen werden. In nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren gelten die Anforderungen der TA Lärm. Eine Gemengelage kann im Baugenehmigungsverfahren lediglich dann zugrunde gelegt werden, wenn die Kriterien gemäß 6.7 TA Lärm erfüllt sind.

3. Realisierung

Beim der Erschließungsmaßnahmen sowie des Museumsdepots wird soweit möglich Rücksicht auf die bestehende Bebauung genommen. Wie bei anderen Baumaßnahmen im Stadtgebiet wird es allerdings nicht möglich sein, Störungen gänzlich zu unterbinden. Da die Erschließungsplanung bislang erst in groben Zügen vorliegt, können nur bedingt Aussagen zu konkreten Bauzeiten genannt werden. Zu den meisten Zeiten kann die bestehende Brücke über den Gewerbekanal genutzt werden, die hierzu temporär ertüchtigt wird.

Die Baustellenerschließung des Museumsdepots wird voraussichtlich über die nördliche Gustav-Winkler-Straße erfolgen. Sobald hierzu eine detaillierte Ablaufplanung vorliegt, wird der Ortschaftsrat informiert.

4. Änderungen am Bebauungsplan

In der Planzeichnung wurde nachrichtlich der Korridor für die Schlingnatter ergänzt. Die zur frühzeitigen Beteiligung bereits enthaltene Darstellung der Böschungsoberkante des Gewerbekanals wurde wiederaufgenommen.

Im Textlichen Teil wurden einige redaktionelle Ergänzungen vorgenommen. Inhaltliche Änderungen waren nicht erforderlich.

5. Weiteres Verfahren

Nach Beschluss des Gemeinderats wird der Bebauungsplan ausgefertigt und bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften dann in Kraft.

Die Planungen zum Bau der Erschließungsanlagen werden weiter ausgearbeitet und mit dem geplanten Bau des Museumsdepots abgestimmt. Sobald die Abläufe hinreichend konkretisiert werden können, werden der Ortschaftsrat Brombach und betroffene Anlieger hierüber informiert werden.

Nach bisheriger Planung werden voraussichtlich im Herbst 2020 erste Maßnahmen im Zusammenhang des Baus der Erschließungsanlagen durchgeführt werden. Der Baubeginn des Museumsdepots ist aktuell für den November 2020 geplant, der Baubeginn der Erschließungsanlagen ist für Juni 2021 geplant.

gez.
Gerd Haasis
Fachbereichsleitung