



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtentwicklung und  
Stadtplanung**

**Verfasser/in**    Welsch-Egi, Gabriele

**Vorlage Nr.**    222/2020

**Datum**    20.11.2020

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	26.11.2020	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	17.12.2020	

### Betreff:

### **Veränderungssperre für das Plangebiet "Westlich Schwarzwaldstraße" Beschluss zur Aufstellung einer Veränderungssperre**

### Anlagen:

1. Übersichtsplan (Anlage 1)
2. Geltungsbereich Veränderungssperre (Anlage 2)
3. Satzung zur Veränderungssperre (Anlage 3)

### Beschlussvorschlag:

1. Zur Sicherung der Bauleitplanung wird für das Plangebiet „Westlich Schwarzwaldstraße“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.
2. Der Beschluss zur Aufstellung einer Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Personelle Auswirkungen:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung.  
Prioritäre Maßnahmen:****Begründung:****1. Anlass: Anstehende / beantragte Verlängerung eines Bauvorbescheides im Bereich des Aufstellungsbeschlusses „Westlich Schwarzwaldstraße“**

Für das Anwesen Schwarzwaldstraße 53, Flst.Nr. 1993/26 wurde am 12.03.2018 eine Bauanfrage zur Errichtung von 4 Gebäuden (Wohnen) und 1 Gebäude Gewerbe (Boardinghaus) positiv beschieden. Der Bauvorbescheid gilt bis 12.03.2021, ein Verlängerungsantrag wurde gestellt.

Das Vorhaben liegt einerseits im Geltungsbereich des Straßen- und Baufluchtenplanes „Nordstadt“. Es handelt sich dabei um einen Straßen- und Baufluchtenplan aus dem Jahr 1958, der aufgrund von formalen Mängeln nicht anwendbar ist (Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg vom 03.11.2016).

Die Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens bildete deshalb ausschließlich § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Die Umgebung entspricht einem Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Vorhaben war nach geltender Rechtsgrundlage zulässig.

Andererseits liegt das Vorhaben aber auch mittlerweile im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses „Westlich Schwarzwaldstraße“.

Steigende Bodenpreise sowie die Interessen von Eigentümern / Investoren haben in diesem Gebiet dazu geführt, dass mehrere Betriebe zwischenzeitlich abgewandert sind und Flächen überwiegend mit Wohngebäuden bebaut wurden.

Diese Entwicklung birgt mit der Häufung von Umnutzungen von Gewerbe zu reinen Wohnnutzungen die Gefahr, dass bisher als Mischgebiet typisierte Bereiche zu faktischen Allgemeinen Wohngebieten transformiert werden. Dies kann Auswirkungen sowohl im Gebiet selbst als auch darüber hinaus zur Folge haben (z.B. Verträglichkeitskonflikte ortsansässiger Betriebe im dann „faktischen Wohngebiet“, Verlust zentrumsnaher Gewerbeflächen und damit längere Wege für Kunden, Verträglichkeitskonflikte des faktischen Wohngebiets mit angrenzenden lärmintensiveren Nutzungen, steigende städtebauliche Spannungen zwischen faktischem Wohngebiet und der jenseits der Bahn liegenden industriellen Nutzung).

Der Gemeinderat hat deshalb am 20.12.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet „Westlich Schwarzwaldstraße“ einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufzustellen. Ziel ist, dieser Entwicklungstendenz basierend auf der im Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Lörrach (Stand: 09.05.2017) angestrebten Stabilisierung der gewerblichen Nutzung und des Mischgebietscharakters im Bereich der Schwarzwaldstraße mit baurechtlichen Regelungen entgegen zu steuern.

Planungsziele beim Aufstellungsbeschluss waren:

1. Die Sicherung einer gemischten Nutzung von Gewerbe und Wohnen, wobei insbesondere in Erdgeschosszonen sowie in Bereichen entlang der Schwarzwaldstraße gewerbliche Nutzungen vorzusehen sind.
2. Prüfung der Nachverdichtungspotentiale für Wohnungen
3. Erhalt einer geschlossenen Blockrandbebauung als bauliche Grundstruktur, wobei partielle Öffnungen des Blockrands zu Gunsten einer Nachverdichtung und einer höherwertigen Gestaltung des Innenbereichs zulässig sein sollen.

Zur Vorgehensweise wurde darüber hinaus erläutert, dass nach einer detaillierten Bestandsaufnahme von Nutzungen und Freiraumnutzungen ein Rechtsentwurf sowie ein artenschutzrechtlicher Beitrag gefertigt werden. Weiterhin soll geprüft werden, ob der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erstellt werden kann.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01. Februar 2019 in den örtlichen Tageszeitungen bekanntgemacht.

Aktuell wird von der Fichtner Water & Transportation GmbH , Freiburg ein Lärmgutachten erstellt. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Lörracher Stadtbau GmbH beauftragt. Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich aufgrund der Gebietsgröße in Kombination mit der zu erwartenden Komplexität des Verfahrens zwischenzeitlich das Büro ö:konzept mit der Erstellung eines Umweltberichtes beauftragt.

## **2. Ziel der Veränderungssperre**

Die beantragte Verlängerung eines Bauvorbescheides ist nach derzeitiger Rechtslage zulässig, steht aber möglicherweise den Inhalten der künftigen Satzung entgegen.

Zur Sicherung der mit der Planung verbundenen Zielsetzungen und bis zur Klärung der künftigen Zulässigkeitsregelung hinsichtlich des Mischungsverhältnisses von Wohnen zu Gewerbe und der Ausformulierung der notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ist es deshalb erforderlich, für das Plangebiet eine Veränderungssperre zu beschließen. Hierdurch sollen Vorhaben ausgeschlossen werden können, die den Zielsetzungen des künftigen Bebauungsplans und den Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße“ entgegenstehen.

Gerd Haasis  
Fachbereichsleiter

