Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtplanung**
Verfasser/in	Welsch-Egi, Gabriele
Vorlage Nr.	151/2022
Datum	06.09.2022

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	10.11.2022	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	24.11.2022	

Betreff:

Veränderungssperre "Westlich Schwarzwaldstraße" - Verlängerung

Anlagen:

1. Geltungsbereich Veränderungssperre (Anlage 1)
2. Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich „Westlich Schwarzwaldstraße“ (Anlage 2)
3. Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich „Westlich Schwarzwaldstraße“ (Anlage 3)

Beschlussvorschlag:

1. Die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich „Westlich Schwarzwaldstraße“ wird als Satzung beschlossen.

2. Die Verlängerung der Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Begründung:

Ausgangslage
Zur Sicherung der mit der Planung „Westlich Schwarzwaldstraße" 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 hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach am 17. Dezember 2020 für das Plangebiet „Westlich Schwarzwaldstraße" eine Veränderungssperre beschlossen. Hierdurch sollen Vorhaben ausgeschlossen werden können, die den Zielsetzungen des künftigen Bebauungsplans und den Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße" entgegenstehen. Siehe hierzu Vorlage 222/2020

Die Veränderungssperre wurde am 18. Dezember 2020 ortsüblich bekannt gemacht und endet am 18. Dezember 2022.

Anlass für die Veränderungssperre war ein Verlängerungsantrag für das im Plangebiet liegende Anwesen Schwarzwaldstraße 53, Flst.Nr. 1993/26, für das am 12.03.2018 eine Bauanfrage zur Errichtung von vier Gebäuden (Wohnen) und einem Gebäude Gewerbe (Boardinghaus) positiv beschieden wurde. Der Bauvorbescheid galt bis 12.03.2021.

Die beantragte Verlängerung des Bauvorbescheides war nach damaliger Rechtslage zulässig, stand nun aber möglicherweise den Inhalten der künftigen Satzung „Westlich Schwarzwaldstraße" entgegen.

Vor dem Hintergrund steigender Bodenpreise in diesem Gebiet haben Entwicklungsinteressen von Eigentümern / Investoren hin zu Wohnbebauung dazu geführt, dass mehrere Betriebe zwischenzeitlich abgewandert sind und Flächen überwiegend mit Wohngebäuden bebaut wurden. Um dieser Entwicklung entgegen zu steuern hatte der Gemeinderat am 20.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans und er Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße" beschlossen.

Die Entwicklung mit der Häufung von Umnutzungen von Gewerbe zu reinen Wohnnutzungen birgt 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 insgesamt knapper, noch bezahlbarer Gewerbeflächen, Verlust von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen, erschwerte Nahversorgung mit handwerklicher Dienstleistung und damit eventuell verbundene, längere Anfahrtswege zum Kunden, Verträglichkeitskonflikte des faktischen Wohngebiets

mit angrenzendem lärmintensiveren Nutzungen, steigende städtebauliche Spannungen zwischen faktischem Wohngebiet und der jenseits der Bahn liegenden industriellen Nutzung).

Ziel ist, dieser Entwicklungstendenz basierend auf der im Gewerbeflächenentwicklungskonzept 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 sollte geprüft werden, ob der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erstellt werden kann. Siehe hierzu Vorlage 219/2018.

Der Aufstellungsbeschluss vom 18. Dezember 2018 wurde am 01.02.2019 in den örtlichen Tageszeitungen bekanntgemacht.

Planungsstand

Das Büro Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, erstellt derzeit das erforderliche Lärmgutachten, dem eine aufwändige Bestandserhebung und –analyse sowie intensive Gespräche und Abstimmungen mit im Gebiet bzw. angrenzend ansässigen Betrieben vorausgingen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Lörracher Stadtbau GmbH beauftragt. Die artenschutzrechtliche Prüfung des TRUZ liegt vor. Aufgrund der Gebietsgröße in Kombination mit der zu erwartenden Komplexität des Verfahrens wird der Bebauungsplan nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a erstellt. Mit der deshalb erforderlichen Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro ö:konzept, Freiburg, beauftragt.

Die Überlegungen zur künftigen Nutzungsgliederung im Plangebiet gestalten sich aufgrund der schwierigen Ausgangssituation (Gemengelage) zum Thema Lärm und Nutzungsverträglichkeit, auch gebietsübergreifend, sehr schwierig und erforderten ein außerordentlich komplexes und zeitintensives, zusätzlich pandemiebedingt verzögertes Vorgehen im Rahmen der Bestandserhebung und –analyse. Darüber hinaus wird im Weiteren zur rechtlichen Absicherung künftiger baurechtlicher Festsetzungen auch eine juristische Beratung für erforderlich gehalten.

Aufgrund der vorherigen Schilderung konnte bislang noch kein frühzeitiges Verfahren durchgeführt werden.

Der geschilderte, langwierige und schwierige Planungsprozess wirkt sich nachteilig auf die angestrebte und mit der Veränderungssperre vorgegebene Zeitschiene aus.
Das Verfahren kann damit nicht vor Ablauf der Veränderungssperre abgeschlossen werden. Eine Verlängerung der Veränderungssperre ist für ein Jahr erforderlich, da andernfalls die Beurteilung etwaiger Bauanträge dann auf Basis des alten Planungsrechtes erfolgen muss, wobei die Ziele des laufenden Bebauungsplanverfahrens nicht mehr ausreichend gesichert wären.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist in Anlage 1 dargestellt.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter