Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtplanung**
Verfasser/in	Holler, Christoph
Vorlage Nr.	257/2022
Datum	28.11.2022

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	19.01.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	02.02.2023	

Betreff:

Bebauungsplanverfahren "Neue Mitte Nordstadt"

- Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften
- Beschluss zur erneuten Offenlage

Anlagen:

1. Abwägungstabelle mit Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange, Stand: 11.11.2022 – Anlage 1
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Stand: 25.11.2022 – Anlage 2
3. Planzeichnung mit Legende (M 1:500), Entwurf vom 25.11.2022 – Anlage 3
4. Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, Entwurf vom 29.09.2022 – Anlage 4
5. Begründung, Entwurf vom 25.11.2022 – Anlage 5
6. Artenschutz – Betrachtung i.S.d. §44 BNatSchG Lörrach – Neue Mitte Nordstadt, ÖKOLOG Freilandforschung, Trippstadt, Stand: 25.11.2022 – Anlage 6
7. Umweltbeitrag, Büro Anne Pohla, Freiburg, Stand: 25.11. 2022 – Anlage 7

8. Quartierskonzept Parkierung und Mobilität „Neue Mitte Nordstadt“, Weeber + Partner, Stuttgart, Stand: 26.01.2022 – Anlage 8
9. Schalltechnische Untersuchung, Büro Dr. Dröscher, Tübingen, Stand: 01.06.2021 – Anlage 9

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der formellen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß der Anlage 1 untereinander und gegeneinander abgewogen.

2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Neue Mitte Nordstadt“ gemäß der beigefügten Vorlage.

3. Der Gemeinderat beschließt weiterhin die Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dabei wird die Offenlage auf die geänderten Festsetzungen sowie die aktualisierten Gutachten zum Artenschutz und den Umweltbeitrag beschränkt.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

1. Allgemeines

Nach dem erfolgreichen Abschluss des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs 2021 wurden die siegreichen Entwürfe des Büros K9 Architekten zusammen mit w + p Landschaften (Baufeld Wintersbuckstraße) sowie des Büros Thoma.Lay.Buchler zusammen mit AG Freiraum (Baufeld Haagener Straße) weiter ausgearbeitet. Eckpunkte dieser Innenentwicklung ist der Neubau von 230 Wohnungen mit einem Anteil von 60 % geförderten Wohnungen sowie die Schaffung eines echten Quartierszentrums inklusive einer Nahversorgung.

Parallel zu den Architektenplanungen wurden Fachuntersuchungen in Bezug auf Artenschutz und den notwendigen Stellplatzbedarf durchgeführt. Die Ergebnisse flossen in den Entwurf des Bebauungsplans „Neue Mitte Nordstadt" ein. Dieser wurde dem Gemeinderat am 07. Juli 2022 vorgestellt. In derselben Sitzung beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

2. Bericht zur Offenlage

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 07. Juli 2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Neue Mitte Nordstadt" als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung des formalen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 11. Juli 2022 in den örtlichen Tageszeitungen bekannt gemacht. In der Zeit vom 20. Juli 2022 bis 31. August 2022 wurde die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 13. Juli 2022 hiervon unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 31. August 2022 gebeten.

3. Bericht zur formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4. Bericht zur formellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Aus der formellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind mehrere Hinweise und Änderungen eingegangen.

Zusammenfassung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

4.1 Landratsamt Lörrach, Sachgebiet Wasser & Abwasser, Schreiben vom 06.09.2022

Beim Einsatz einer Regenzisterne sei ein Retentionsvolumen von mindestens 2 m^3/100 m^2 angeschlossener Versiegelungsfläche zu empfehlen.

Stellungnahme: Der Hinweis wird übernommen.

4.2 Landratsamt Lörrach, Sachgebiet Immissionsschutz, Schreiben vom 06.09.2022

Es bleibe unklar, warum dem Pflegeheim die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. der Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht klar zugeordnet würden.

Stellungnahme: Es handelt sich bei der Gebietsausweisung im östlichen Teilbereich des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) um einen gebietsbezogenen Richtwert und nicht um einen raumbezogenen Richtwert. Daher können für einzelne Gebäude bzw. Räume keine separaten Richtwerte angewendet werden. Auf Grundlage des in der vorliegenden Untersuchung veranschlagten Anlagenbetriebs werden jedoch ebenso die (im vorliegenden Fall hilfsweise) herangezogenen schalltechnischen Beurteilungswerte für Kurgebiete von 45 dB(A) im Tag- und 35 dB(A) im Nachtzeitraum sicher unterschritten.

4.3 Landratsamt Lörrach, Sachgebiet Naturschutz, Schreiben vom 06.09.2022

Die notwendigen Schutzmaßnahmen der festgesetzten Bäume seien noch detaillierter entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen und sind demensprechend umzusetzen. Diese seien noch entsprechend der Ausführungen zum Artenschutz entsprechend zu ergänzen.

Stellungnahme: Die im Fachgutachten enthaltenen Festsetzungsvorschläge werden mit Ausnahme der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge berücksichtigt. Wasserdurchlässige Beläge sind aufgrund der darunterliegenden Tiefgaragen nicht wirksam. Sie entsprechen auch häufig nicht den Anforderungen an barrierefreie Wege.

Statt wasserdurchlässiger Beläge wird eine Versickerung des auf Privatwegen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück festgesetzt. Dies ist nach Rücksprache mit der Fachgutachterin ebenso wirksam. Die Versickerung findet über geplante Versickerungseinrichtungen statt.

Weiterhin: Als Starthilfe würden als Ersatzquartiere 10 Kästen für Hausrotschwänze und 6-7 Koloniekästen mit je 3 Löchern für Haussperlinge an den neuen Gebäuden vorzusehen. Aus dem Artenschutz-Beitrag gehe nicht klar hervor, warum diese Maßnahmen nicht als CEF-Maßnahme schon vor Abriss angebracht werden, da ab diesem Zeitpunkt die betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gingen.

Die vorgeschlagene ökologische Baubegleitung wird ebenfalls als notwendig eingestuft und daher begrüßt.

Stellungnahme: Das Artenschutz-Gutachten wurde ergänzt. Die ökologische Baubegleitung wurde als Hinweis übernommen, da diese nicht planungsrechtlich festgesetzt werden kann. Als Maßnahme zum Artenschutz ist diese jedoch trotzdem verbindlich.

Die übrigen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und wurden der Wohnbau Lörrach zur Kenntnis übermittelt.

5. Anpassungen am Bebauungsplan

Mehrere Festsetzungen zum Thema Artenschutz wurden präzisiert und angepasst. Dies umfasst folgende Festsetzungen:

- Die Grünflächen, auch auf Tiefgaragen, sind auf einem Flächenanteil von mind. 20 % außerhalb der stark genutzten Aufenthalts- und Bewegungsflächen (im Allgemeinen in Randbereichen) mit Saatmischungen aus standortgerechten heimischen Arten einzusäen.
- Die Festsetzung zu Geländeveränderungen im Bereich des Wurzelbereichs wurde ergänzt.
- Die Festsetzung zur Kontrolle der Gehölze und Gebäude auf Quartiere wurde eingefügt.
- Die Festsetzung über die Pflanzung von Bäumen wurde ergänzt.
- Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen wurde ergänzt.

Darüber hinaus wurde eine Festsetzung zum Immissionsschutz bei Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten neu aufgenommen.

Aufgrund der Ergänzungen wird eine beschränkte erneute Offenlage durchgeführt.

6. Weiteres Vorgehen

Aufgrund wesentlicher Änderungen wird gem. § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage durchgeführt. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden.

Aufgrund dieser Möglichkeiten wird die Dauer der Auslegung bzw. die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können. Dies umfasst die Festsetzung der Erhaltung/Anpflanzung von Bäumen entlang der Wintersbuckstraße, jene in der Anlage 4 farblichen hinterlegten Passagen sowie Anlage 6 „Artenschutz – Betrachtung i.S.d. § 44 BNatSchG Lörrach – Neue Mitte Nordstadt“ und Anlage 7 „Umweltbeitrag“.

Nach der durchgeführten erneuten Offenlage werden die eingegangenen Stellungnahmen erneut dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt.

Alexander Nöltner und Gerd Haasis
Fachbereichsleiter