



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung**
Verfasser/in Welsch-Egi, Gabriele
Vorlage Nr. 070/2024
Datum 27.05.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	13.06.2024	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	27.06.2024	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Westlich Schwarzwaldstraße"

- **Anpassung und Erweiterung des Geltungsbereichs**
- **Billigung des Vorentwurfs**
- **Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Anlagen:

1. Geltungsbereich gem. Aufstellungsbeschluss vom 20.12.2018 (Anlage 1)
2. Angepasster und erweiterter Geltungsbereich, Stand 20.03.2024 (Anlage 2)
3. Vorentwurf Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße“, Planzeichnung mit Legende (M. 1: 1000), Stand 20.03.2024, Stadtbau Lörrach GmbH (Anlage 3)
4. Satzung zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße“, Stand 20.03.2024, Stadtbau Lörrach GmbH (Anlage 4)
5. Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße“, Stand 20.03.2024, Stadtbau Lörrach GmbH (Anlage 5)

6. Örtliche Bauvorschriften zum Vorentwurf „Westlich Schwarzwaldstraße, Stand 20.03.2024, Stadtbau Lörrach GmbH (Anlage 6)
7. Begründung zum Vorentwurf zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße“, Stand 20.03.2024, Stadtbau Lörrach GmbH (Anlage 7)
8. Umweltbericht zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße“ als Anhang Kap. 7. zur Begründung, Stand 20.03.2024 (Anlage 8)
9. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 20.03.2024, TRUZ, Weil am Rhein (Anlage 9)
10. Schalltechnische Untersuchung, Erläuterungsbericht, Firma Fichtner Water & Transportation GmbH, Stand 20.03. 2024 (Anlage 10)

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Der Geltungsbereich wird wie in Anlage 2 dieser Vorlage dargestellt angepasst und erweitert.
3. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.
4. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanvorentwurf mit Stand 20.03.2024 und dem Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften mit Stand 20.03.2024 jeweils mit Begründung vom 20.03.2024 einschließlich Umweltbericht vom 20.03.2024 (Anlagen 3-8 dieser Vorlage) und den Anlagen zum Bebauungsplanvorentwurf und zum Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 9 und 10 dieser Vorlage) zu.
5. Der Gemeinderat beschließt auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung einschließlich des Umweltberichts und den Anlagen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (in Form einer Planauslage) durchzuführen und gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung zu unterrichten.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
	2024						Summe
	€253.500	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:	253.500						253.500
davon geplant / bereitg.:	253.500						253.500
davon nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:	0						
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Begründung Ausgangslage

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 20.12.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das in Anlage 1 abgegrenzte Gebiet den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße“ aufzustellen.

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

Steigende Bodenpreise sowie die Interessen von Eigentümern / Investoren haben im Plangebiet 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 mit höherem Schutzanspruch 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“ bzw. benachbarter Betriebe, 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).

Ziel beim Aufstellungsbeschluss war es deshalb, der im Plangebiet mit bislang faktischem Mischgebiet sich abzeichnenden Entwicklungstendenz entgegenzutreten und basierend auf der im Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Lörrach (Stand: 09.05.2017) angestreb-

ten Stabilisierung der gewerblichen Nutzung und des Mischgebietscharakters im Bereich der Schwarzwaldstraße mit baurechtlichen Regelungen entgegen zu steuern.

Planungsziele beim Aufstellungsbeschluss waren deshalb:

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.

Planungsrechtliche Situation

Da bislang im Plangebiet ein steuerndes Planungsrecht fehlt, ist kein Regulativ vorhanden, das aktiv der derzeitigen Entwicklungstendenz vom Mischgebiet hin zur verstärkten Wohnnutzung und damit der möglicherweise Entstehung eines höheren Schutzstatus begegnen kann. Die Nutzungsverträglichkeit im Gebiet selbst und die Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen sind daher für die künftige Entwicklung im Gebiet regelungsbedürftig. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als derzeitige Beurteilungsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bietet keine rechtssichere Grundlage für die Ansiedlung künftiger Nutzungen im Gebiet.

Verfahren

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses wurde zur Vorgehensweise erläutert, dass nach einer detaillierten Bestandsaufnahme von Nutzungen und Freiraumnutzungen ein Rechtsentwurf sowie ein artenschutzrechtlicher Beitrag gefertigt werden soll. Im Weiteren sollte geprüft werden, ob der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erstellt werden kann.

Aufgrund der Gebietsgröße in Kombination mit der sich während der Bearbeitung herauskristallisierten Komplexität des Verfahrens ist es erforderlich, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen.

Die Überlegungen zur künftigen Nutzungsgliederung im Plangebiet gestalteten sich aufgrund der schwierigen Ausgangssituation zum Thema Lärm, Gemengelage und Nutzungsverträglichkeit, auch gebietsübergreifend, sehr schwierig und erforderten ein außerordentlich komplexes und zeitintensives Vorgehen im Rahmen der Bestandserhebung und –analyse. Das Verfahren wird zwischenzeitlich zur rechtlichen Absicherung künftiger baurechtlicher Festsetzungen zusätzlich juristisch begleitet.

Lage und Abgrenzung des Gebiets / angepasster und erweiterter Geltungsbereich

Das im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses abgegrenzte Gebiet erstreckt sich entlang der Schwarzwaldstraße und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Güterbahnhofareals (Auto-Reise-Zug sowie weitere gewerbliche Nutzungen). Im Norden schließt der Bebauungsplan „Kolpingstraße / Schwarzwaldstraße“ an (qualifizierter B-Plan mit

Mischgebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Gewerbegebiet) mit dem Gewerbegebiet an der Gewerbestraße, im Westen das Wohngebiet der Nordstadt. Im Süden schließt sich die Lörracher Innenstadt mit zentralen Nutzungen an (Rathaus, Krankenhaus, Busbahnhof).

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet größtenteils als Mischbaufläche, im östlichen Teil als Wohnbaufläche dar.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde sowohl aus städtebaulicher als auch aus lärmtechnischer Sicht vorgeschlagen, den im angrenzenden Bebauungsplan „Kolpingstraße Schwarzwaldstraße“ kleinräumig, lediglich aus zwei Grundstücken bestehenden, festgesetzten Mischgebietsteil in die weiteren Überlegungen mit einzubeziehen und in diesem Zusammenhang für das bislang unbebaute Grundstück eine sinnhafte Nutzung mit Blick auf das gesamtstädtische Gebietsgefüge zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird der Geltungsbereich im Kreuzungsbereich Schwarzwaldstraße/Gretherstraße so abgeändert, dass die aufgrund des Aufstellungsbeschlusses sich ergebende Überlagerung mit dem Bebauungsplan „Östlicher Bahnring“ entfällt.

Planungsziele/Inhalte der Planung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist, auf die vorhandene Gemengelage im Sinne einer nach allen Seiten verbindlichen Grundlage für ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen rechtssicher zu reagieren und die vorhandene urbane Struktur zu steuern. Entsprechend wurde insbesondere bei der Bestandserhebung ein besonderes Augenmerk auf die Erfassung vorhandener Bestände gelegt.

Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, wird sich die zukünftige Gebietsentwicklung zwischen Nutzungsintensivierung und Bestandsumnutzung bewegen.

1. Nutzung

Die Bestandserfassung zeigte im Ergebnis, dass im Plangebiet zwischenzeitlich die Bestandsnutzung in Teilbereichen einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO), im überwiegenden Teil jedoch die Nutzungsmischung einem Urbanen Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO zugeordnet bzw. und in diesem Rahmen weiterentwickelt werden kann. Aufgrund der bereits beschriebenen Entwicklungstendenz ist jedoch insgesamt das Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe in Teilbereichen bereits deutlich zum Wohnen hin verschoben.

Das für das Plangebiet überwiegend vorgeschlagene MU wird dabei nach dem Umfang und der Verortung der jeweils zulässigen Wohnnutzungsanteile und der gewerblichen Nutzung sowie der weiteren im Urbanen Gebiet vorgesehenen Nutzungen gegliedert. In Teilbereichen wird aufgrund des Bestandes und analog der Darstellung im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) ein WA festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen nach § 6a Abs. 1 BauNVO dem ...“Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzung muss nicht gleichgewichtig sein.“

Die Regelungen des Märkte- und Zentrenkonzeptes sowie des Vergnügungsstättenkonzeptes werden bei den jeweiligen Festsetzungskatalogen berücksichtigt.

2. Maß der Nutzung

Sowohl bei der Grundflächenzahl (GRZ) als auch der gestaffelt festgesetzten maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen findet eine Orientierung am Bestand, an der Umgebungsbebauung und den derzeitig zulässigen Höhen in Anlehnung an § 34 BauGB statt.

Im Urbanen Gebiet wird entsprechend der BauNVO eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt. Im Bereich des als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Anteils wird aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrades und der angestrebten Nachverdichtung ähnlich des Urbanen Gebiets eine GRZ von 0,6 mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen orientieren sich am Bestand und an der Umgebungsbebauung.

3. Umweltbericht

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung wurde analog zum Stand des Vorentwurfs angepasst ausgearbeitet.

4. Artenschutz

Die Aussagen des Artenschutzgutachtens, wurden in den Festsetzungsvorschlägen aufgenommen.

5. Immissionsschutzrechtliche Ein- und Auswirkungen / Schalltechnisches Gutachten (Erläuterungsbericht)

Ausgehend von der Bestandserhebung, basiert das schalltechnische Gutachten auf Zielwerten und geht von einer künftigen Nutzungsverträglichkeit aus. Zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Gesamtreduzierung der im Gebiet ankommenden nächtlichen Lärmwerte wurden bereits mit verschiedenen Firmen entsprechende Maßnahmen eingeleitet. Mit dem jenseits der Bahn liegenden industriellen Betrieb wurde zwischenzeitlich eine Vereinbarung zur Verminderung der nächtlichen Lärmemissionen durch Maßnahmen an den Anlagen geschlossen.

Insbesondere für die Nachtzeit sind aufgrund der künftigen Festsetzungen Konstellationen mit einer näher an bestehende emittierende Betriebe heranrückenden Bebauung, durch die Lärmkonflikte hervorgerufen würden möglich. Im weiteren Verfahren werden deshalb vor allem auf der Umsetzungsebene Maßnahmen zum Umgang mit diesen Fällen zu definieren sein. Dem Bebauungsplanvorentwurf ist der Erläuterungsbericht zum schalltechnischen Gutachten beigelegt. Die dortigen Vorschläge wurden im Vorentwurf berücksichtigt.

6. Störfallbetrieb

Der Konsultationsabstand des jenseits der Bahn liegenden und als Störfallbetrieb eingestuften Logistikunternehmens reicht bis über die Schwarzwaldstraße ins Plangebiet. Aufgrund der Mitteilung des Regierungspräsidiums Freiburg wird das Plangebiet vom Sicherheitsabstand jedoch nicht tangiert.

Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss durch den Gemeinderat ist vorgesehen, mit den in der Vorlage genannten Unterlagen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung frühzeitig zu unterrichten.

In der Sitzung erfolgen weitere Erläuterungen.

Gerd Haasis
Alexander Nöltner
Fachbereichsleitung