Stadt Lörrach

| | |
|---|---|
| **Fachbereich/Eigenbetrieb** | **Stadtplanung** |
| **Verfasser/in** | Welsch-Egi, Gabriele |
| **Vorlage Nr.** | 052/2025 |
| **Datum** | **26.03.2025** |

# Beschlussvorlage

| Beratungsfolge | Öffentlichkeit | Sitzung am | Ergebnis |
|---|---|---|---|
| Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss | öffentlich-Vorberatung | 08.05.2025 | |
| Gemeinderat | öffentlich-Beschluss | 27.05.2025 | |

**Betreff:**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Westlich Schwarzwaldstraße"**
**- Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen**
**- Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**
**- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 2 BauGB**

**Anlagen:**

1. Abwägungstabelle (Vor-Abwägung) zu der eingegangenen Stellungnahme der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße“ entsprechend Vorentwurf vom 20.03.2024 (Anlage 1)
2. Abwägungstabelle (Vor-Abwägung) zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße“ entsprechend Vorentwurf vom 20.03.2024 (Anlage 2)
3. Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften (Anlage 3)

4. Satzung zum Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße“, Stand 20.01.2025, Stadtbau Lörrach GmbH (Anlage 4)
5. Planzeichnung mit Legende (M 1:1000), Entwurf vom 20.01.2025, Stadtbau Lörrach GmbH (Anlage 5)
6. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Westlich Schwarzwaldstraße“, Entwurf vom 20.01.2025, Stadtbau Lörrach GmbH (Anlage 6)
7. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Westlich Schwarzwaldstraße“, Entwurf vom 20.01.2025, Stadtbau Lörrach GmbH (Anlage 7)
8. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße“, Stand 20.01.2025, Stadtbau Lörrach GmbH (Anlage 8)
9. Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße“ als Anhang Kap. 7. zur Begründung, Stand 20.01.2025, ö:konzept GmbH (Anlage 9)
10. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand 20.01.2025, TRUZ, Weil am Rhein (Anlage 8)
11. Schalltechnische Untersuchung, Erläuterungsbericht, Stand 20.01.2025, Fichtner Water & Transportation GmbH (Anlage 9)

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen (Vor-Abwägung) zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange entsprechend den Anlagen 1 und 2 dieser Vorlage zu.
3. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanentwurf vom 20.01.2025 und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 20.01.2025 jeweils mit Begründung vom 20.01.2025 einschließlich des Umweltberichts vom 20.01.2025 (Anlagen 4-9) und den Anlagen zum Entwurf des Bebauungsplans und den Örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 10 und 11) zu.
4. Der Gemeinderat beschließt, auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 20.01.2025 und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften vom 20.01.2025 mit Begründung einschließlich des Umweltberichts und den Anlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 2 BauGB einzuholen.

**Personelle Auswirkungen:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

| **Produktgruppe** (ErgHH) oder **Investitionsauftrag:** | **bis Jahr** | Wirtschafts-/ **HH-Jahr** | **Folgejahr** | **Folgejahr** | **Folgejahr** | **spätere Jahre** | **Gesamt** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2025** | | | | | | **Summe** |
| | €253.00 | € | € | € | € | € | €23.500 |
| **Ausgaben** insgesamt: | **253.500** | | | | | | **253.500** |
| *davon* geplant / bereitg.: | 253.500 | | | | | | |
| *davon* nicht geplant: | | | | | | | |
| **Einnahmen** insgesamt: | | | | | | | |
| *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, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße" aufzustellen.

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.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses war, der im Plangebiet mit bislang faktischem Mischgebiet sich abzeichnenden Entwicklungstendenz und möglicher Transformation zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit eventuell damit verbundenen erhöhten Schutzansprüchen und Verträglichkeitskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen sowie städtebaulichen Spannungen entgegenzutreten. Da bislang steuerndes Planungsrecht im Gebiet fehlt, soll basierend auf der im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Lörrach angestrebten Stabilisierung des Mischgebietscharakters baurechtlich der vorgenannten Tendenz entgegengewirkt werden.

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.

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

**Verfahren**

Die Bearbeitung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften war begleitet von komplexen Abstimmungsprozessen zum Thema Lärm.

Am 27.06.2024 hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach beschlossen, den Geltungsbereich anzupassen und zu erweitern. Das Plangebiet ist nun wie in Anlage 3 dargestellt abgegrenzt. Weiterhin wurde aufgrund der Gebietsgröße in Kombination mit der sich während der Bearbeitung herauskristallisierten Komplexität des Verfahrens in gleicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen. Der Gemeinderat hat schließlich den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und zugehörigem Umweltbericht einschließlich Anlagen am 27.06.2024 gebilligt und beschlossen mit den zugehörigen Unterlagen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Bekanntmachung über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 12.07.2024 jeweils ortsüblich in den örtlichen Tageszeitungen sowie auf der Website der Stadt Lörrach.

**Frühzeitige Unterrichtung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Zeitraum von Montag, den 22.07.2024 bis einschließlich Freitag, den 30.08.2024 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden wurden mit E-Mail und Schreiben vom 17.07.2024 frühzeitig beteiligt und über die Planung informiert.

In den als Anlagen 1 und 2 beigefügten Abwägungstabellen sind die von der Öffentlichkeit sowie von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen aufgelistet und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsunterrichtung ging eine Stellungnahme ein.

Im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 18 Stellungnahmen eingereicht.

Teilweise wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen klarstellende Formulierungen vorgenommen, im Wesentlichen aber wurden Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in den Textlichen Festsetzungen unter Kap. II „Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke, Hinweise“ aufgenommen. Näheres kann den Anlagen 1 und 2 dieser Vorlage entnommen werden.

Änderungen an der Konzeption haben sich durch die eingegangenen Stellungnahmen nicht ergeben.

**Planungsziel**

Wesentliches Ziel des Verfahrens ist es, das vorhandene Nutzungsgemisch vor allem aus Gewerbe und Wohnen, aber auch sozialen und kulturellen Nutzungen vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes im verträglichen Nebeneinander und im Einklang mit den umliegenden Nutzungen zu sichern und zu entwickeln

**Planungsinhalte**

Nutzung

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die künftige Gebietsentwicklung wird sich zwischen Nutzungsintensivierung und Bestandsumnutzung bewegen.

Kleinere Teilbereiche können aufgrund des Bestandes einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet werden und werden analog zur Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) im Entwurf als WA festgesetzt.

Das für das überwiegende Plangebiet vorgeschlagene Urbane Gebiet gem. § 6a BauNVO (MU) wird je nach dem Umfang und der Verortung der jeweils zulässigen Wohnnutzungsanteilen und der gewerblichen Nutzung sowie der weiteren im Urbanen Gebiet vorgesehenen Nutzungen gegliedert.

Maß der Nutzung

Sowohl bei der Grundflächenzahl (GRZ) als auch der festgesetzten maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 15 m findet eine Orientierung am Bestand, an der Umgebungsbebauung und den derzeitig zulässigen Höhen in Anlehnung an § 34 BauGB statt. Entlang der Schwarzwaldstraße (teilweise) und entlang der Gretherstraße wird die Gebäudehöhe gestaffelt und auf maximal 18 m angehoben.

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.

**Umweltbericht**

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a BauGB beigefügt.

**Artenschutz**

Die Aussagen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

**Immissionsschutzrechtliche Ein- und Auswirkungen / Schalltechnisches Gutachten (Erläuterungsbericht)**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden sowohl der Gewerbelärm als auch der Verkehrslärm untersucht.

Demnach werden auch nach der Überplanung mit neuen Gebietsausweisungen an der Bestandsbebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Betreiberpflichten keine Lärmkonflikte im Bereich **Gewerbelärm** hervorgerufen. Für die Bereiche, in denen im Bebauungsplan im Vergleich zur Bestandsituation ein höheres bauliches Nutzungsmaß zulässig ist und in denen die für den jeweiligen Gebietstyp zulässigen Immissionen aufgrund Gewerbelärm überschritten wird, wurden im schalltechnischen Gutachten entsprechende Maßnahmen empfohlen. Diese wurden im Bebauungsplanentwurf aufgegriffen.

Die im schalltechnischen Gutachten empfohlenen Schutzmaßnahmen für Bereiche, in denen die durch **Verkehrslärm** verursachten Immissionen die Empfehlungen für den jeweiligen Gebietstyp überschreiten wurden ebenfalls im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Dem Bebauungsplanentwurf ist der Erläuterungsbericht zum schalltechnischen Gutachten beigefügt.

**Störfallbetrieb**

Der Konsultationsabstand des jenseits der Bahn liegenden und als Störfallbetrieb eingestuften Logistikunternehmens reicht bis über die Schwarzwaldstraße ins Plangebiet. Das Plangebiet und der angemessene Sicherheitsabstand überlagern sich jedoch nicht, so dass sich hieraus kein weiterer planerischer Handlungsbedarf ergibt.

**Weiteres Vorgehen**

Nach dem Beschluss des Gemeinderates wird nach öffentlicher Bekanntmachung mit dem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und zugehörigem Umweltbericht als Teil der Begründung sowie den Anlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 2 eingeholt.

In der Sitzung erfolgen weitere Erläuterungen.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleitung