

**„Änderung 2“ des Gemeinsamen Flächennutzungsplans 2022
„Oberzentrum Lörrach - Weil am Rhein,
Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach - Inzlingen“**

Stadt Lörrach

Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans
„Brombach-Ost“

Entwurf

zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem.

§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB



1. VORBEMERKUNG

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) des Teilraums der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen ist seit dem 25.11.2011 wirksam.

Die vorliegende Änderung betrifft eine Planung in der Stadt Lörrach. Anlass für die vorliegende Änderung sind die konkreten Planungsabsichten der Stadt, eine Gewerbefläche in einer derzeit als Mischbaufläche dargestellten Fläche auszuweisen. Die Änderung des Flächennutzungsplans findet in engem zeitlichen Zusammenhang mit der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans „Brombach-Ost“ statt (Parallelverfahren). Es werden jedoch keine zusätzlichen gewerblichen Bauflächen geschaffen, da eine ähnlich große gewerbliche Fläche zu einer Sonderbaufläche für das zentrale Klinikum des Landkreises umgenutzt werden wird. Hierzu erfolgt ein separates Änderungsverfahren.

Parallelverfahren bedeutet, dass das punktuelle Änderungsverfahren für den FNP mit den entsprechenden Verfahrensschritten parallel zum Bebauungsplan durchgeführt wird.

Die Änderung wird mit Planausschnitten (ALT / NEU) dargestellt. Da es sich lediglich um eine punktuelle Änderung handelt, wird auf eine Bestandsergänzung der baulichen Gesamtsituation verzichtet.

2. GEGENSTAND DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

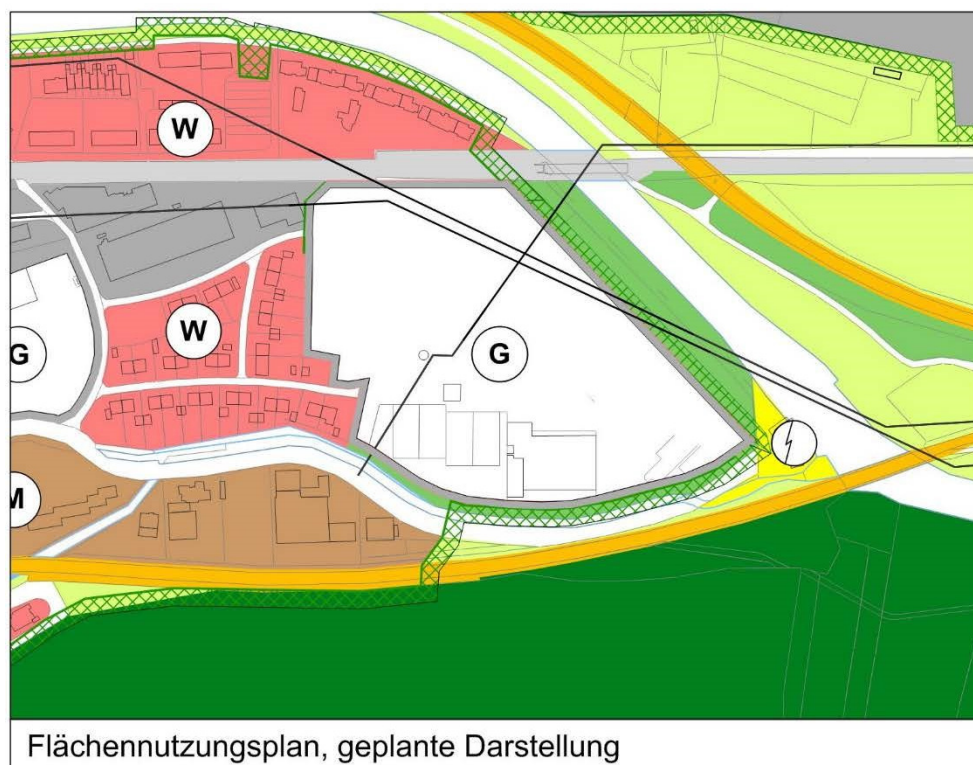
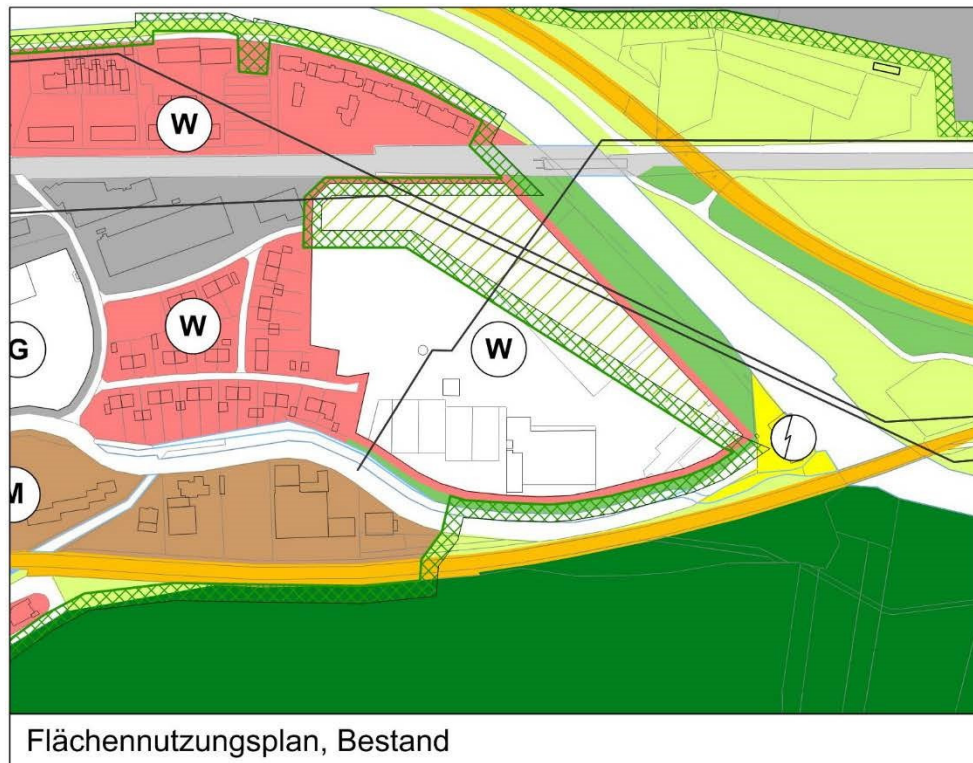
Gegenstand der Änderung ist der Planteil des Flächennutzungsplans.

Für das Änderungsverfahren wird der betroffene Bereich in Planausschnitten (alt/neu) synoptisch gegenüber gestellt.

3. INHALT DER ÄNDERUNG UND ÄNDERUNGSBEREICH

Flächendarstellung FNP:	ALT	NEU
Wohnbaufläche:	4,7 ha	-
Gewerbliche Baufläche:	-	4,7 ha

Plandarstellung, Maßstab M 1: 5.000:



Legende

 Wohnbaufläche	 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
 Gemischte Baufläche	 Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen
 Gewerbliche Baufläche	 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
 Fläche für Wald	 Elektrizität
 Fläche für die Landwirtschaft	 Grünfläche
 Fläche für Landschaftspark Wiese II	 Überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße
	 Straßenverkehrsfläche

4. BEGRÜNDUNG

4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beruht ursächlich auf dem Beschluss des Kreistags vom 05.04.2017 in welchem sich dieser für die Fläche „Entenbad“ als Standort für die Ansiedlung eines neuen Zentralklinikums des Landkreises aussprach. Der Gemeinderat der Stadt Lörrach bot dem Landkreis die Flächen an. Das Gebiet umfasst neben Flächen im Außenbereich auch 4,3 ha im Bebauungsplan als „GE“ ausgewiesene Flächen. Im Flächennutzungsplan umfasst die gewerbliche Baufläche, welche der Stadt Lörrach im Zuge der Klinikansiedlung verlorengelht rund 5,5 ha. Sobald sich die Planungen des Landkreises konkretisieren, wird hierfür ein separates FNP-Änderungsverfahren durchgeführt.

Um den Verlust an gewerblichen Bauflächen zu kompensieren beschloss der Gemeinderat der Stadt Lörrach mit Beschluss vom 16.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Brombach-Ost“ mit dem Ziel, dort ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Der künftig als gewerbliche Fläche darzustellende Bereich umfasst rund 4,7 ha. Die Fläche wird bisher als Entwicklungsfläche für Wohnbebauung dargestellt. In welchem Umfang hierfür Ersatz geschaffen wird, ist noch offen.

In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird außerdem die Darstellung der Fläche für den Landschaftspark Wiese II (lediglich Planung) sowie des Suchraums für Ausgleichsflächen auf die Flächen außerhalb der gewerblichen Baufläche reduziert. Eine Überlagerung dieser Fläche mit Gewerbe erscheint unter den Voraussetzungen der Immissionssituation eines Gewerbegebietes sowie der knappen Flächen für Gewerbe als nicht zielführend.

In der Summe stehen nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens im Kontext des Zentralklinikums der Stadt Lörrach rund 0,8 ha weniger gewerbliche Baufläche sowie 4,7 ha weniger Wohnbaufläche zur Verfügung.

4.2. Planungsalternativen

Der Stadt Lörrach stehen im Außenbereich zwar noch einige Flächen zu Verfügung, die keinen besonderen Schutzstatus aufweisen und daher potentiell für eine bauliche Entwicklung geeignet sind. Diese Flächen sind jedoch topografisch für ein Gewerbegebiet ungeeignet, daher verbleibt als Suchraum nur die Tallage. Dort sind jedoch abgesehen von der nun vorgesehenen Fläche keine Gebiete mehr vorhanden, die sich für eine gewerbliche Entwicklung eignen würden.

4.3. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen (Aus dem Umweltbericht)

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurden Artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt sowie ein Umweltbericht erstellt. Die folgenden Passagen sind diesen Unterlagen entnommen. Zur detaillierten Betrachtung wird auf die Artenschutzrechtlichen Untersuchungen des Büros Kunz GaLaPlan vom 10.12.2018 und den Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren „Brombach-Ost“ mit Stand vom 10.12.2018 verwiesen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden insgesamt 460 m² Feldgehölz entlang des „Grüttbachs“, 1.230 m² Magerrasen und 4.170 m² Flachlandmähwiese dauerhaft überplant. Für den Eingriff innerhalb dieser Lebensräume ist eine Ausnahmegenehmigung der UNB Lörrach erforderlich.

Zur Ergänzung der Unterlagen und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Fragestellungen wurden Untersuchungen zu den Artengruppen Reptilien, Amphibien, Insekten, Vögel und Fische durchgeführt.

Es wurden als Konfliktschwerpunkte festgestellt:

- Verluste von Beständen des FFH – Lebensraums „Magere Flachlandmähwiesen“
- Verluste von nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Flächen mit „sonstigen Magerrasen“
- Verluste von nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Heckenbeständen

- Weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust der bisher im rechtskräftigen BPlan festgesetzten Grün- und Sportflächen sowie der ausgewiesenen Pflanzgebote für Einzelbäume.
- Zusätzliche Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 1,98 ha mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der bereits beeinträchtigten Bodenfunktionen.
- Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen von ca. 1,98 ha.
- Beeinträchtigung des Schutzguts Oberflächengewässer durch den Bau der neuen Zufahrt.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft durch die Überbauung und Versiegelung von ca. 1,98 ha kleinklimatisch gering wirksamer Flächen, den Verlust von Einzelbäumen sowie den damit einhergehenden Überhitzungserscheinungen auf den versiegelten Flächen.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung durch die Überplanung der Sportflächen in Gewerbeflächen.

Zum Umgang mit diesen Konflikten werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Diese umfassen verschiedene Arten von Maßnahmen:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u.a. Dachbegründung, der Rückbau nicht mehr benötigter Bauwerke),
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Sicherung der Belange des Artenschutzes (u.a. Regelungen zu Bauarbeiten in Gewässern, Erhalt von bestimmten Pflanzenarten, Einsatz ökol. Baubegleitung),
- Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie
- externe Kompensationsmaßnahmen.

Zum Ersatz der Verlustflächen der §30 Biotopflächen werden ebenfalls Maßnahmen festgesetzt.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Die neue Ausrichtung des Plangebiets von Wohnen zu Gewerbe dient der Schaffung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen als letzte in Tallage vorhandene Entwicklungsfläche. Da es sich um eine Ersatzfläche handelt, wird der Gesamtumfang an gewerblichen Bauflächen der Stadt Lörrach nicht vergrößert, sondern lediglich

verlagert. Durch die Planung werden keine besonders geschützten Belange beeinträchtigt.

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat der Stadt Lörrach am 16.02.2017, den Gemeinderat der Gemeinde Inzlingen am 14.02.2017, den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen am 03.05.2017 und den Gemeinsame Oberzentrumsausschuss Lörrach-Weil am Rhein am 22.02.2017

2. Billigung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen am 03.05.2017

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.1 BauGB

Vom 12. August 2019 bis 20. September 2019 (jeweils einschließlich)

Lörrach, den __.__.2019

Neuhöfer-Avdić, Bürgermeisterin

Lörrach, den 20.03.2019



STADTBAU LÖRRACH

Der Planer