



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung**
Verfasser/in von Rudorff, Gabriele
 Holler, Christoph
Vorlage Nr. 034/2023
Datum 14.03.2023

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Kennntnisnahme	18.04.2023	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	20.04.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	04.05.2023	

Betreff:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bühl III"

- Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 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. Lageplan (Anlage 1)
2. Planzeichnung mit Legende (M 1:500), Vorentwurf Stand vom 03.03.2023 (Anlage 2)
3. Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, Vorentwurf Stand vom 03.03.2023 (Anlage 3)
4. Begründung, Vorentwurf Stand vom 03.03.2023 (Anlage 4)
5. Umweltbericht, Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, faktorgruen, Stand 03.03.2023 (Anlage 5)
6. Artenschutzrechtliche Untersuchung Fledermäuse Bebauungsplan Bühl, Trinationales Umweltzentrum e.V. (TRUZ), Stand 30.10.2020 (Anlage 6)

- 7.** Faunistische Erfassungen Schmetterlinge, Büro für Ökologische Gutachten und Naturschutz (ÖG-N), Stand 10 / 2021 (Anlage 7)
- 8.** Habitatpotentialabschätzung der wertgebenden Totholzkäfer, Landschaftsökologische Gutachten und Biotoppflege (LÖGB), Stand 25.08.2021 (Anlage 8)
- 9.** Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan Bühl III, faktorgrün, Stand 10.02.2023 (Anlage 9)
- 10.** Fachgutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Stand 27.03.2021 (Anlage 10)
- 11.** Lokalklimatische Untersuchung Bebauungsplan Bühl III, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr. Ing. Frank Dröscher, Stand 27.03.2021 (Anlage 11)
- 12.** Luftbildauswertung Kampfmittel, Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stand 26.06.2018 (Anlage 12)
- 13.** Verkehrsuntersuchung Wohngebiet Bühl III, Fichtner Water & Transportation, Stand 10.08.2018 (Anlage 13)
- 14.** Lastgangprognose durch die Verbreitung der Elektromobilität für das Neubaugebiet Bühl II, Institut Stadt | Mobilität | Energie GmbH, Stand 06/2021 (Anlage 14)
- 15.** Geotechnische Stellungnahme Erschließung Neubaugebiet „Bühl III“ Lörrach, Geotechnisches Institut GmbH, Stand 16.11.2022 (Anlage 15)
- 16.** Bericht über die Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben Bühl III, Geotechnisches Institut GmbH, Stand 1981 (Anlage 16)
- 17.** AV Bebauungsplanverfahren Bühl III nach erfolgter archäologische Sondierung, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Stand 29.04.2022 (Anlage 17)
- 18.** Bericht der ökologischen Baubegleitung zu den archäologischen Grabungen, proECO Umweltplanung, Stand 30.11.2021 (Anlage 18)
- 19.** Plausibilisierung der artenschutzfachlichen Prüfung, faktorgruen, Stand 14.03.2023 (Anlage 19)

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanvorentwurf mit Stand 03.03.2023 und dem Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Stand 03.03.2023, jeweils mit Begründung mit Stand 03.03.2023 einschließlich des Umweltberichts mit Stand 03.03.2023 (Anlage 7 bis 10) und den Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften (Anlage 3 bis 6) zu.
3. Der Gemeinderat beschließt auf 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:

keine

Begründung:

1. Planung „Bühl III“ bis zum Bebauungsplanvorentwurf

Im Jahr 1979 hat der Gemeinderat beschlossen, zur Abrundung des bestehenden Wohngebietes Bühl II, die im Flächennutzungsplan (FNP) vorgesehenen Wohnbauflächen mit einzubeziehen und hierfür den Aufstellungsbeschluss am 15.10.1979 gefasst. Im Rahmen der FNP-Fortschreibung wurde der Gebietsumgriff des künftigen Baugebietes „Bühl III“ aktualisiert und stellt damit die Grundlage zur Realisierung des Baugebietes dar.

Mitte 2019 wurde das „Vier-Phasen-Modell“ angewendet. Die Bürgerschaft wurde mittels öffentlichen Bürgerdialogs am Planungsprozess beteiligt. Die von der Planung betroffenen Personen wurden zu einem Gespräch mit der Verwaltung eingeladen. Interessierte konnten sich in einer zusätzlichen Planungswerkstatt über den Planungsstand informieren und auch Hinweise und Anregungen für das Wettbewerbsverfahren formulieren.

Um eine große Planungsvielfalt und Planungsqualität für die Arrondierungsfläche des „Bühl III“ zu erhalten, wurde Ende 2019 bis Mitte 2020 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Auf Basis des Siegerentwurfes aus diesem Wettbewerb „Bühl III“ der Münchener Arge mahl-gebhard-konzepte mit MAIER.NEUBERGER.ARCHITEKTEN GmbH wurde der vertiefende städtebauliche Entwurf erarbeitet, der nachfolgend die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanverfahrens sowie für die Entwurfsplanung der Straßen und der Ver-/Entsorgung darstellt (siehe BV 071/2022).

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Lörrach hat im Jahr 2016 die Wohnraumoffensive 2025 beschlossen, mit dem Ziel etwa 2.500 neue Wohnungen bis zum Jahr 2025 bereit zu stellen. Mit der jährlichen Zielvorgabe von 250 Wohneinheiten ist das Baugebiet „Bühl III“ auf Grund seiner Größe ein elementarer Baustein zur Erreichung dieses Zieles.

3. Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (Plankonzeption / Festsetzungen und Regelungen)

Planungsprozess Städtebaulicher Entwurf zum Vorentwurf Bebauungsplans

Im Zuge der Überarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs kam es zu Anpassungen im Planungskonzept. Unter anderem soll auf die durchgängige Wegeverbindung zwischen der Bestands- und Neubebauung (zwischen den Straßen „Im Rebacker“ und „Keltenweg“ (Stichstraße b und c)) verzichtet werden. Auf Grund der nahegelegenen alternativen Wegeverbindung im Grünzug und deren Anbindung an die geplante Bushaltestelle wird

diese priorisiert. Auch wurde der Grundstückszuschnitt zu Gunsten größerer Häuserbreiten von 6,40 m bei den Reihen- und Doppelhäusern geändert, um mehr Wohnfläche und annähernd gleiche Grundstücksgrößen zu erhalten. Im Bereich der KITA am Quartiersplatz wurden „Kiss-and-Go“-Parkplätzen im Straßenraum durch den Wegfall von Straßenbäumen ermöglicht. Die geplanten Aufenthalts- und Spielflächen innerhalb des Grünzugs sind auf einen Standort, nördlich der geplanten Bushaltestelle an der Planstraße Süd reduziert, um dort eine vielfältige und großzügige Ausstattung zu erhalten. Ein zweiter, gleich dimensionierter Spielplatz ist südlich des „Keltenweges“ vorgesehen. Weitere Angebote innerhalb des Grünzugs werden im Rahmen der Entwurfsplanung geprüft.

Nutzung und Bebauung

Der Vorentwurf sieht vor, das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen. Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind überall im Gebiet zulässig, im Teilgebiet WA 4 ist der Betrieb einer Kindertagesstätte als Anlage für soziale Zwecke konzeptionell vorgesehen. Ebenfalls zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für die Verwaltung. Abweichend von der BauNVO wird von allen weiteren zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie Schank- und Speisewirtschaften abgesehen, um vorsorglich Störpotentiale zu vermeiden.

Im Neubaugebiet „Bühl III“ sind die drei Gebäudetypologien Mehrfamilienhäuser (MFH), Reihenhäuser (RH) und in besonderen städtebaulichen Situationen Doppelhaushälften (DH) mit insgesamt ca. 250 bis 280 Wohneinheiten (WE) vorgesehen. Geplant ist mit einem Stellplatz pro Wohneinheit, wie auch im städtebaulichen Wettbewerb bereits gefordert wurde.

Die Mehrfamilienhäuser in den Teilgebieten WA 1, WA 4 und WA 5, mit vier Vollgeschossen als Höchstmaß, verfügen jeweils über eine Tiefgarage oder Tiefgaragen-Verbund. Den Reihenhäusern in den Teilgebieten WA 3 und WA 6 und Doppelhäusern in WA 2, mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß, ist jeweils ein Stellplatz als Carport zugeordnet. Um ein harmonisches städtebauliches Bild im öffentlichen Raum zwischen dem heutigen Ortsrand und der künftigen Bebauung „Bühl III“ zu erlangen, wurde für die straßenseitigen Höhen der RH und DH ein zwingendes Maß (HbA) vorgegeben. Bei den MFH hingegen wird die Höhe als maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Abweichungen davon bspw. für technische Aufbauten sind ebenfalls geregelt.

Allen Baufenstern, die durch Baulinien und Baugrenzen definiert werden, wurde eine Bezugshöhe zugewiesen. Gleichzeitig sind Baufenster und Grundflächenzahl (GRZ) bei allen Gebäudetypologien (MFH, DH und RH) so dimensioniert, dass für die Verwirklichung der Bauvorhaben hinsichtlich Kontur und Lage ausreichend Spielraum besteht. Durch die festgesetzte offene Bauweise sind alle Gebäudegruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, damit eine Durchlüftung des Gebiets, den natürlichen Kaltluftströmen folgend, weiterhin möglich ist. Deshalb sind auch geschlossene Garagen zu Gunsten offener Carports im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Gestaltung, Dachbegrünung und Solarsatzung

Um eine einheitliche Außenwirkung im Straßenraum zu gewährleisten wurde bei den Reihen und Doppelhäusern eine Gebäudebreite von 6,40 m als zwingendes Maß festgesetzt.

Im gesamten Gebiet sind bei den Haupt- sowie Nebengebäuden ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig. Zum einen soll hierdurch eine homogene Dachlandschaft im Planungsgebiet erreicht werden, zum anderen die Voraussetzungen für eine extensive Dachbegrünung geschaffen werden. Die Dächer sind ab einer Größe von 10 m² auf mindestens 50% der Gesamtdachfläche mit einer Mindestsubstratdicke von 12 cm extensiv zu begrünen. Zur Förderung der Biodiversität sind bei der Ausführung außerdem mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten gemäß der dem Bebauungsplan angehängten Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Darüber hinaus sind zur Nutzung regenerativer Energiesysteme Solaranlagen auf allen Flachdächern zulässig und im Rahmen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung vom 11.10.2021 (PVPf-VO) zwingend herzustellen.

Verkehrerschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die „Römerstraße“ und den „Alemannenweg“ als Ringstraße (Planstraße Nord, Ost und Süd). Davon zweigen Stichstraßen (a, b und c) ab, die an die bereits vorhandenen Straßensysteme aus dem Bestandsgebiet anschließen und deren Regelquerschnitte aufnehmen. Einseitig angelegte Fußwege mit einer Breite von 2,50 m verlaufen entlang der Planstraßen Nord, Ost und Süd. Als Pufferzone zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg fungieren 2,50 m breite Grünstreifen, die zusammen mit den Fußwegen einen sicheren Fußgängerverkehr ermöglichen.

Der talseitige Fußweg in der Stichstraße b (Fortsetzung der Straße „Im Rebacker“), verbindet den vorhandenen mit dem geplanten Straßenraum. Stichstraße a ist auf Grund der Straßenbreite der vorhandenen Straße „Auf der Höh“ keine Durchgangsstraße, weshalb ein Wendehammer ausgebildet wird. Die Stichstraßen sollen als 30er-Zonen geplant werden.

Öffentlicher Parkraum ist entlang der Planstraße Nord vor den MFH und am Quartiersplatz (Teilgebiet WA 4) in Form von Parkbuchten vorgesehen. In den Stichstraßen wird es keine ausgewiesenen Parkflächen geben.

ÖPNV

Das ÖPNV-Netz des bestehenden und geplanten Wohngebietes auf dem Bühl wird durch zwei Haltestellen innerhalb der Strukturen des „Bühl II“ und der Neuerrichtung einer Haltestelle in beide Fahrtrichtungen im geplanten Baugebiet „Bühl III“ ergänzt. Die endgültigen Positionen der Haltestellen außerhalb des Plangebietes werden noch festgelegt. Die Bedienung der geplanten Haltestellen des „Bühl III“ kann mit vorhandenen Kapazitäten nicht erfolgen, hier sind zusätzliche Fahrzeuge erforderlich. Der Bebauungsplan „Bühl III“ bereitet damit die Erschließung des Baugebietes mit ÖPNV vor.

Trafostation und Druckerhöhungsanlage

Zur Versorgung des Baugebietes mit Strom ist eine Trafostation geplant und zur Versorgung mit Wasser eine Druckerhöhungsanlage.

Energieversorgung

Im Zuge der Planungen zum „Bühl III“ wird auch eine Energiezentrale zur Versorgung des Neubaugebietes wie auch der angrenzenden Strukturen des „Bühl II“ mitgedacht. Da noch keine verbindlichen Ergebnisse vorliegen, werden diese zur Offenlage nachgereicht. Die derzeitigen Untersuchungsstandorte für eine Energiezentrale liegen nicht im Perimeter des Bebauungsplanes.

Entwässerungsplanung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem mittels eines Schmutz- und eines Regenwasserkanals, die parallel zueinander im Straßenraum verlaufen. Dem natürlichen Gefälle der Stichstraßen folgend fließt das Wasser in einen Sammelkanal talabwärts entlang der Planstraße. Außerhalb des Plangebietes wird es dann in den Tannengraben ausgeleitet.

Bei Starkregenereignissen kommt es bereits heute schon zu oberflächlich ablaufenden Wasserströmen. Ergänzend zum Kanalnetz sollen mehrere Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen (G1, G2 und G3) dieses anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser sammeln und zeitverzögert ableiten.

Das anfallende Niederschlagswasser aus der Umgebung außerhalb des Plangebietes wird in einem Außengebietsgraben abgefangen und entlang der äußeren Gebietsgrenze innerhalb der öffentlichen Grünfläche (G 3) in den Regenwasserkanal und anschließend in den Tannengraben abgeleitet.

An der nördlichen Kante der Planstraße Ost und Süd sieht die Grünordnung und Entwässerungsplanung zusätzlich einen Grünstreifen (G 2) vor, als Überlaufmöglichkeit für das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser. Als Entlastung bei Starkregenereignissen fungieren außerdem drei Retentionsmulden im öffentlichen Grünzug (G 1), die nördlich an die Stichstraße a und Stichstraße b sowie die Planstraße Nord anschließen. Darüber hinaus wird auf der südlichen Grünfläche (G 1) an der Planstraße Süd eine weitere, größere Retentionsmulde geplant, die das Wasser aus dem Außengebietsgraben und von der Planstraße aufnimmt und über den Sammelkanal in den Tannengraben ableitet.

Grünplanung und Artenschutzmaßnahmen

Neben der Anbindung an das bestehende Wege- und Freiraumsystem gehört zu weiteren grünordnungsplanerischen Zielen auch die Schaffung und Sicherung der Freiflächenversorgung.

Das Baugebiet wird von einem Grünzug mit einem integrierten Weg als öffentliche Grünfläche (G 1) durchzogen, der als verbindender Freiraum zwischen der Bebauung von Nordost nach Südwest verläuft. Er verbindet fußläufig sowohl im Baugebiet „Bühl III“ den Norden mit dem Süden als auch die Bestandbebauung. Locker angeordnete Bäume, Strauchgruppen und naturnah begrünte Wiesenflächen gestalten den Grünzug aus, der auch der Durchlüftung des Gebietes als Maßnahme der Klimaanpassung dient.

Die Baumpflanzungen im Plangebiet sind auf die jeweiligen Charakteristika der Freiflächen und öffentlichen Verkehrsflächen abgestimmt. Die Planstraßen Nord, Ost und Süd werden einseitig auf einer Straßenseite durch eine durchgängige Straßenbaumreihe gefasst. Parallel der Planstraßen Ost und Süd verläuft entlang der Wohnbebauung eine weitestgehend durchgängige öffentliche Grünfläche „G2“, die auch der Ableitung des anfallenden Straßenwassers dient.

Den Abschluss des Plangebietes zum Außenbereich bildet eine aus Bäumen und Sträuchern bestehende Feldhecke, die als Leitstruktur für Fledermäuse dient. Im Osten und Süden verlaufen parallel zur Feldhecke ein Weg und die öffentliche Grünfläche G3, die der Außengebietsentwässerung dient.

Die öffentlichen Grünflächen „G4“ dienen unter anderem als Standort für eine Druckerhöhungsanlage und einen Spielplatz (südlich des Keltenwegs).

Im Vorfeld der Erschließung des Baugebietes sind verschiedene vorgezogene Artenschutzmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, für die Artengruppe der Fledermäuse und Vögel zwingend notwendig. Im Frühjahr 2022 wurden daher 60 Bäume südwestlich des Plangebietes gepflanzt, 39 Vogel- und Fledermauskästen auf- bzw. umgehängt und zwölf Spechtbäume ausgewiesen. Zusätzlich wird zur Minimierung der Eingriffe für seltene Totholzkäferarten in räumlicher Nähe des Plangebietes eine Totholzpyramide errichtet (siehe Anlage 8).

Zum Erhalt des bestehenden Flugkorridors der Fledermäuse in die Jagdhabitats muss vor Beginn der Bauphase zur Erschließung (Straßen und Entwässerung) eine temporäre Leitstruktur mittels Bauzäunen entlang der nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze erstellt werden. Diese bleibt während der gesamten Baumaßnahme am selben Ort stehen bleiben.

Grünordnungsplan (GOP)

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wird zur Offenlage nachgereicht.

4. Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht liegt als Vorentwurf vor, der vollständige Umweltbericht wird zur Offenlage nachgereicht. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung (siehe Anlage 5).

5. Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes mit den vorhandenen umgebenden Nutzungen verträglich ist. Zur Beurteilung der Planung hinsichtlich verschiedener fachlicher As-

pekte wie Artenschutz, Umweltschutz, Klima, Verkehr, Schall, Geruchsimmissionen, Baugrund und Archäologie wurden Fachgutachten, Untersuchungen und Stellungnahmen erstellt. Auf die ausführlichen Gutachten / Untersuchungen / Stellungnahmen und Prüfungen, die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt sind, wird verwiesen (siehe Anlage 6 bis 18).

6. Archäologische Sondierung

Der Bereich des geplanten Baugebietes liegt auf Teilen einer archäologischen Verdachtsfläche. Um Planungssicherheit zu gewährleisten, wurde im Bereich des Baugebietes eine Archäologische Prospektion mittels Sondageschnitten durchgeführt. Entsprechend dem Ergebnis der Prospektion kann die Denkmaleigenschaft im Allgemeinen ausgeschlossen werden. Seitens der Denkmalpflege bestehen keine Bedenken mehr für die Erweiterung des Wohnbaugebietes (Anlage 17).

7. Weiteres Vorgehen

Frühzeitige Unterrichtung / Beteiligung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf ist eine gute Grundlage vorhanden, um im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerschaft und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange qualifizierte Rückmeldungen zur Planung einzuholen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat werden voraussichtlich im Zeitraum vom 15.05.2023 bis zum 26.06.2023 die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planung unterrichtet.

Parallel hierzu wird die Entwurfsplanung für Straße und Ver-/Entsorgung weitergeführt und die Umlegung vorbereitet. In gleichem Zeitraum wird auch die Beratung zu den Vergabekriterien für die Grundstücke erfolgen, daran abschließend soll die Grundstücksvergabe durchgeführt werden.

Alexander Nöltner und Gerd Haasis
Fachbereichsleiter