



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Gerd Haasis
Vorlage Nr. 277/2017
Datum 23.01.2018

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	22.02.2018	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	01.03.2018	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Mättle"

- Abwägung der in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Belange
- Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Lageplan
2. Planzeichnung
3. Satzung
4. Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
5. Begründung
6. Abwägung der in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Belange (Abwägungstabelle / Bericht zur Offenlage)
7. Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Beschlussvorschlag:

1. Die öffentlichen und privaten Belange werden untereinander und gegeneinander abgewogen. Über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öf-

fentlicher Belange vorgebrachten Wünsche, Anregungen und Bedenken wird entsprechend der tabellarischen Aufstellung in Anlage 6 beschlossen.

2. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung und die Örtlichen Bauvorschriften „Mätle“ werden gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:**Vorgang**

Die Wohnbau Lörrach und die Stadt Lörrach haben im Umfeld des Plangebietes in den letzten Jahren umfangreich in die Entwicklung des Quartiers investiert. So entstanden neben Wohnungen und einer neuen Sporthalle zusätzliche Einrichtungen der Nahversorgung, die den Ortsteil Tumringen gestärkt haben.

Vor einiger Zeit konnte die Wohnbau Lörrach auch das Grundstück zwischen Schule und Mühlestraße erwerben, auf dem sich das Haus „Mättle“ befindet (Freiburger Straße 314). Das historische Gebäude war von mehreren Nebengebäuden umgeben und beinhaltete unter anderem einen Gastronomiebetrieb. Die Wohnbau Lörrach plant, das Areal neu zu entwickeln und das Haus „Mättle“ zu sanieren, welches wieder mit einer gastronomischen Nutzung in Erscheinung treten soll. Die Nebengebäude wurden bereits abgerissen und sollen durch zwei neue Wohnhäuser, eines davon mit Praxisräumen im Erdgeschoss, ersetzt werden. Das geplante Ensemble gruppiert sich um den Innenhof und kombiniert die historische Bausubstanz mit zeitgemäßem urbanem Wohnen. Insgesamt werden 15 zusätzliche Wohnungen und eine Arztpraxis entstehen. Der Biergarten sowie Teile des Baumbestands bleiben erhalten.

Die notwendige Parkierung wird in einer Tiefgarage untergebracht, die über den Weg zwischen Schule und „Mättle“ erschlossen wird. Die Bauarbeiten zur Umgestaltung des Schulparkplatzes werden mit den Bauarbeiten für das „Mättle“ abgestimmt. Entsprechend wurde die vorgesehene Verkehrsfläche bereits auf die Planungen angepasst.

Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat hat am 28. September 2017 beschlossen für das Planungsgebiet „Mättle“ einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen und die formale Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 23. Oktober bis zum 24. November 2017. Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen sind in Anlage 6 zusammengestellt.

Ergänzung des Textlichen Teils, der Begründung und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Der textliche Teil (Anlage 4) und die Begründung (Anlage 5) des Bebauungsplanentwurfs wurde aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes vom 23.11.2017 und der Ergän-

zung der artenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 29.11.2017 (Anlage 7) wie folgt präzisiert:

- Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im textlichen Teil des Bebauungsplans:

Ziffer 10.6 (Ergänzungen **in Fettschrift**)

„Vor und während der Rodungs- und Abrissarbeiten ist entsprechend des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags eine Kontrolle **durch einen Fachgutachter** auf Fledermausbesatz durchzuführen. **Mit den Arbeiten darf erst nach dessen Zustimmung begonnen werden.**“

Ziffer 10.7 (Ergänzung eines Beispiels für einen geeigneten Nistkasten):

„z.B. Sperlingskoloniehaus, 1SP, Firma Schwegler“

Ziffer 10.8 (Präzisierung der Formulierung zu Fledermaus-Nistkästen):

„Durch den Vorhabenträger ist jeweils ein Komplex mit je 3 Fledermaus-Fassadenröhren (z.B. Typ 2FR, Firma Schwegler) an zwei Fassaden der Neubauten (möglichst Ost- bzw. Westseite) einzubauen, (alternativ z.B. Anbringung jeweils eines Fledermausbretts an je einer Ost- bzw. Westfassade); bei der Anbringung ist darauf zu achten, dass sich darunter keine Balkone, Fenster, Freisitze oder Türen befinden.“

Ziffer 10.9 (Neu aufgenommene Festsetzung zur Behandlung von Niederschlagwasser):

„Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.“

- Zu nachrichtlichen Übernahmen im textlichen Teil des Bebauungsplans:
Nachrichtliche Übernahmen werden neu aufgenommen zu
 - Altlasten
 - Strahlenschutz
- Zu Hinweisen im textlichen Teil des Bebauungsplans:
Hinweise werden neu aufgenommen zum
 - Hochwasserschutz
- Zur Begründung des Bebauungsplans:

Ziffer 2.8 (Entsprechend der präzisierten Festsetzungen wurde auch die Begründung zu den Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzt.)

Ziffer 6 (Neu aufgenommene Erläuterung zum Umgang mit Niederschlagswasser):
„Das Regenwasser wird bei normalen Niederschlägen auf den extensiv begrünten Dächern gepuffert und größtenteils verdunstet. Bei Starkniederschlägen erfolgt eine Ableitung in den Mischwasserkanal. Dieser leitet das Wasser in das nahegelegenen Regenüberlaufbecken Turmrings ab.“

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme des TRUZ vom 30.05.2017 (Anlage 7) wurde zu den Maßnahmenvorschlägen M3 und M4 präzisiert und durch die Benennung von Beispielnistkästen ergänzt.

Weiteres Vorgehen

Nach dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates wird dieser bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung treten der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Monika Neuhöfer-Avdic
Fachbereichsleiterin