



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Haasis, Gerd
Vorlage Nr. 219/2018
Datum 08.11.2018

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	29.11.2018	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	20.12.2018	

Betreff:

**Bebauungsplan der Innenentwicklung und Örtliche Bauvorschriften "Westlich Schwarzwaldstraße"
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Lageplan mit Geltungsbereich
3. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
4. Auszug aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Beschlussvorschlag:

1. Für das in Anlage 2 umgrenzte Gebiet ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße“ aufzustellen.
2. Sofern die noch vorzunehmende überschlägige Prüfung nach § 13a Abs. 2 BauGB ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Westliche Schwarzwaldstraße“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
1100 61 0525	2018		2019				Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:			60.000,00				60.000
davon geplant / bereitg.:	60.000,00						60.000
davon nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung. Prioritäre Maßnahmen:

1. Strategisches Ziel:
Den Wirtschaftsstandort Lörrach attraktiv gestalten
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach sichert und fördert die Entwicklung bestehender Gewerbeflächen und Infrastrukturen und denkt strategisch und konzeptionell Perspektiven für die Zukunft voraus. (33)
3. Operatives Ziel:
Gewerbeflächenkonzept umsetzen.
4. Leitziel der Verwaltung:
Sicherung der gewerblichen Nutzung in Gewerbe- und Mischgebieten.
5. Prioritäre Maßnahme:
Für das Gebiet Schwarzwaldstraße wird ein Bebauungsplan erstellt.

Begründung:

- Lage des Gebiets**

Das Gebiet liegt entlang der Schwarzwaldstraße in unmittelbarer Nachbarschaft des Güterbahnhofareals (Auto-Reise-Zug sowie weitere gewerbliche Nutzungen). Im Nor-

den schließt der Bebauungsplan „Kolpingstraße / Schwarzwaldstraße“ an (qualifizierter B-Plan mit MI, GEE, und GE) 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).

Für das Plangebiet besteht der einfache Bebauungsplan „Nordstadt“ mit Rechtskraft vom 19.04.1953 sowie der einfache Bebauungsplan „Nordstadt Änd. 2a,2b,2c“ mit Rechtskraft vom 02.08.1958. Dort werden Baufluchten vorgegeben, zur Art der Nutzung werden jedoch keine Aussagen getroffen. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet größtenteils als Mischbaufläche, im östlichen Teil als Wohnbaufläche dar.

- **Städtebauliche Situation / Problemlage**

Das Plangebiet ist bisher in vielen Bereichen gemischt genutzt. Die steigenden Bodenpreise sowie die Interessen von Eigentümern / Investoren haben dazu geführt, dass mehrere Betriebe aus dem Gebiet abgewandert sind und Flächen überwiegend mit Wohngebäuden bebaut wurden.

Auch wenn die Entstehung von innerörtlichem Wohnraum grundsätzlich begrüßenswert erscheint, birgt die Häufung von Umnutzungen von Gewerbe zu reinen Wohnnutzungen die Gefahr, dass bisher als Mischgebiet typisierte Bereiche zu faktischen Allgemeinen Wohngebieten transformiert werden. Dies hätte Auswirkungen sowohl im Gebiet selbst als auch darüber hinaus:

- Ortsansässige Betriebe kommen vermehrt in Konflikt mit Wohnnutzungen und wären in einem faktischen Wohngebiet nicht mehr verträglich.
- Es gehen zentrumsnahe Gewerbeflächen verloren. Damit gehen steigende Bodenpreise sowie längere Wege für potentielle Kunden einher.
- Die angrenzenden Bahnanlagen mit der Nutzung für den Autoreisezug stellen eine Nutzung dar, die mit ihren Betriebsgeräuschen – u.U. auch nachts – nicht verträglich mit einem faktischen Wohngebiet wäre.
- Die jenseits der Bahn liegende industrielle Nutzung erhält vereinzelt Beschwerden aus dem Plangebiet im Hinblick auf Emissionen im Rahmen der kontinuierlichen Schichtarbeit (24/7). Ein faktisches Wohngebiet würde die städtebaulichen Spannungen verstärken. In einer klassischen Abstufung von einem faktischen Industriebetrieb ist nach dem Güterbahngelände zumindest eine Mischgebietenutzung erforderlich. Der bestehende Schutzstatus des vorhandenen Wohnens soll erhalten werden.

- **Gewerbeflächenentwicklungskonzept**

Entsprechend den Nutzungsperspektiven aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird die Stabilisierung der gewerblichen Nutzung und des Mischgebietscharakters für den Planungsbereich angestrebt. Weitere Informationen zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept sind in Anlage 4 beigefügt. (Hinweis: Die dort vorgenom-

mene Flächenabgrenzung stimmt nicht mit dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans überein.

- **Verfahren**

Prüfung des Verfahrenstyps: Da die Rahmenbedingungen erfüllt sind (Grundfläche von weniger als 70.000 m²), ist überschlägig zu prüfen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Sollte dies bestätigt werden, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Hierbei entfallen insbesondere Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung.

- **Planungsziele**

Im Plangebiet ist eine gemischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen zu sichern. Hierbei sind insbesondere in Erdgeschosszonen sowie in Bereichen entlang der Schwarzwaldstraße gewerbliche Nutzungen vorzusehen.

Es ist zu prüfen, wo Potentiale für eine Nachverdichtung bestehen, um zusätzliche Wohnungen unterbringen zu können.

Die bauliche Grundstruktur einer geschlossenen Blockrandbebauung ist zu erhalten, wobei partielle Öffnungen des Blockrands zu Gunsten einer Nachverdichtung und einer höherwertigen Gestaltung des Innenbereichs zulässig sein sollen.

- **Weiteres Vorgehen**

Nach einer detaillierten Bestandsaufnahme hinsichtlich der Nutzungen sowie der Freiraumnutzungen werden ein Rechtsplanentwurf sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gefertigt. Die Planungen werden dem Gemeinderat zur Offenlage vorgelegt.

Gerd Haasis
Kommissarischer Fachbereichsleiter