



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Valeria Di Marco
Vorlage Nr. 207/2019
Datum 30.10.2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	27.11.2019	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	28.11.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	19.12.2019	

Betreff:

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Brombach Ost“
Beschluss zur Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie zur Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

Anlagen:

1. Abwägungstabellen zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Brombach Ost“
2. Lageplan
3. Planzeichnung mit Legende
4. Satzung
5. Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
6. Begründung
7. Städtebaulicher Entwurf Variante B3 vom 16.10.2017
8. Geotechnischer Bericht
9. Umweltbericht mit Bestandsplan und Maßnahmen
10. Artenschutzrechtliche Prüfung
11. Untersuchung der Fledermäuse
12. Schalltechnische Untersuchung

13. Lageplan Entwässerung
14. Merkblatt Fassadenbegrünung der Stadt Lörrach

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird Kenntnis genommen.
2. Der Geltungsbereich wird entsprechend des Lageplans (Anlage 2) angepasst.
3. Dem vorliegenden Offenlageentwurf zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Brombach Ost“ wird zugestimmt.
4. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und der Anlagen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

**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:
Gewerbeflächen in Brombach-Ost bereitstellen Gewerbeflächenentwicklungskonzept umsetzen
4. Leitziel der Verwaltung:
Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen
5. Prioritäre Maßnahme:
Satzungsbeschluss Brombach-Ost im Herbst 2019 Die Planung für die Erschließung des Gewerbegebietes Brombach-Ost wird begonnen

Begründung:

1. Bisheriges Verfahren

Der Gemeinderat beschloss am 16.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Brombach-Ost“ und beauftragte die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs. Parallel dazu wurde vom Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplans von der bisherigen Darstellung „Wohnen“ hin zu „Gewerbe“ beschlossen.

Am 29.06.2017 wurden dem Gemeinderat mehrere Varianten für ein städtebauliches Konzept vorgelegt und die Vor- und Nachteile dieser erläutert. Der Gemeinderat folgte der Empfehlung der Verwaltung, Variante B2 weiterzuverfolgen. Basierend hierauf wurde der Entwurf des Bebauungsplans erstellt und dem Gemeinderat am 02.05.2019 vorgelegt. Die hierzu parallellaufenden Planungen für das Museumsdepot wurden mit abgestimmt.

2. Bericht zur frühzeitigen Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde mit Bekanntmachung am 10.05.2019 veröffentlicht. Sie wurde in der Zeit vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 durchgeführt.

2.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Ein Bürger beschäftigte sich intensiv mit den Möglichkeiten der Radverkehrsplanung und dem Einfluss des Gebietes auf eine mögliche Wegeführung. Nach Rücksprache mit der zuständigen Stelle beim Landratsamt konnte der Stellungnahme nicht gefolgt werden, da eine Planung von Radwegen auf komplett neuen Trassen kurz- und mittelfristig nicht umsetzbar erscheint.

Seitens des Wasserkraftwerks wurde darauf hingewiesen, dass mit dem Bau der Fischtreppe auch ein Wirtschaftsweg zum zugehörigen Pumphaus geplant sei. Die Planung wurde entsprechend übernommen.

Die Fraktion der Grünen regte die Aufnahme von Fassadenbegrünungen an. Dieser Vorschlag wurde geprüft und für fensterlose Fassaden ab 200 m² aufgenommen. Der Wert von 200 m² resultiert aus einem Kompromiss zwischen den Belangen des Kleinklimas sowie einem Eingriff in das freie Wirtschaften der Betriebe: Im Gebiet ist eine zumindest extensive Begrünung der Dächer vorgesehen. Eine Festsetzung von Fassadenbegrünung ab 200 m² bezieht bei einer typischen Gebäudehöhe von 10 Metern beispielsweise Fassaden mit einer Länge ab 20 Metern ein. Bei einem niedrigeren Grenzwert würden auch Fassaden von sehr kleinen Betrieben betroffen sein. Bei diesen Betrieben soll aus Gründen der Wirtschaftsförderung aber eine doppelte Belastung durch Dach- und Fassadenbegrünung vermieden werden.

2.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von den Trägern öffentlicher Belange und den sonstigen Behörden wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Im Folgenden werden die wesentlichen Stellungnahmen mit den Abwägungsvorschlägen kurz dargestellt. Für die vollständigen Stellungnahmen wird auf die Anlage verwiesen:

- Das Landratsamt Lörrach (LRA) weist auf das Fehlen eines Gesamtentwässerungsplans (GEP) hin. Stellungnahme: Der GEP wird derzeit überarbeitet. Bis zur Genehmigung des GEP wird eine Zwischenlösung mit dem LRA abgestimmt.
- Der Vorschlag zum Bau eines Durchlasses mit einer Länge von rd. 15m für den Bau der Erschließungsstraße entspräche nicht den gewässerökologischen Vorgaben. Stellungnahme: Im Rahmen einer Besprechung im LRA wurde der Sachverhalt erläutert. Die ökologische Gesamtsituation gegenüber dem heutigen Zustand wird deutlich verbessert. Der Bau einer Brücke anstelle des Durchlasses würde hingegen massive Eingriffe in die Uferzone bedeuten. Daher kamen alle Beteiligten

überein, dass die vorgeschlagene Planung mit einem großzügigen Durchlass (3,20m Breite) die insgesamt beste Lösung darstellt.

- Das LRA wendet zum Umgang mit Immissionen ein, dass nur Gewerbebetriebe zulässig seien, die das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören. Das LRA bezieht sich hierbei auf die Zulässigkeit von Betrieben im Sinne des Mischgebiets. Stellungnahme: Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets stellt im vorliegenden Fall eine geeignete Möglichkeit dar. Zwar dürfen in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zunächst grundsätzlich nur gewerbliche Nutzungen realisiert werden, die typischerweise in einem Mischgebiet zulässig wären. Diese typisierende Betrachtungsweise kann jedoch durch eine Einzelfallbetrachtung (konkreter schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zur Erfüllung der Anforderungen gemäß TA Lärm) stets überwunden werden. Unabhängig von der Ausweisung als „eingeschränktes“ oder „uneingeschränktes“ Gewerbegebiet ist im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht jede gewerbliche Nutzung zulässig, die die Anforderungen der TA Lärm erfüllt.
- Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Gewässer weist darauf hin, dass entlang des landseitigen Dammfußes ein Streifen mit einer Breite von mindestens drei Metern von Anlagen und Hindernissen freizuhalten sei. Stellungnahme: Für den entsprechenden Bereich wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der entsprechenden Behörden festgesetzt. Die Fläche kann von Gewerbebetrieben aber grundsätzlich z.B. als Umfahrt oder Freifläche (zur Einbeziehung in die GRZ-Berechnung) genutzt werden.

3. Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans

3.1. Geltungsbereich

Im Südwesten haben sich Gartennutzungen über die eigentliche Grundstücksgrenze hinaus auch auf ein Grundstück der Stadt ausgedehnt. Die entsprechenden Flächen sollen in dieser Nutzung erhalten bleiben, weshalb der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig angepasst wurde (die betroffene Fläche umfasst rd. 50 m²).

3.2. Planzeichnung

In der Planzeichnung wurde der tatsächliche Dammfuß ergänzt und die gewerblichen bzw. Grünflächen entsprechend angepasst. Weiterhin wurde der bereits erstellte Wirtschaftsweg entlang der neuen Fischtreppe ergänzt. Aufgrund dieses Weges war das Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück des Wasserkraftwerks nicht mehr nötig. Zur Einhaltung von Abstandsflächen wurden einige Baugrenzen geringfügig angepasst.

Für die S-Bahn wird aktuell eine Machbarkeitsstudie für den zweigleisigen Ausbau erstellt. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Geprüft werden konnte in diesem Zusammenhang jedoch, ob ein möglicher Platzbedarf für eine Variante, die ein zusätzliches südliches Gleis vorsehen würde, Auswirkungen auf das Planungsgebiet hat. Dies ist im Hinblick auf die Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht der Fall. Es ergeben sich deshalb keine Änderungen der Baufenster entlang der S-Bahnlinie. Es können sich jedoch Auswirkungen auf die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ergeben. Diese können unter Umständen entlang der S-Bahnlinie nicht im vollen Umfang vermarktet werden.

3.3. Textliche Festsetzungen

Für das Gebiet GEe1 wurde für die straßenseitigen Fassaden die Option ermöglicht, auf einer Länge von höchstens 10 Metern ausnahmsweise die Gebäudefront bis zu einer Höhe von 12,50 Metern auszubilden. Dies soll insbesondere dem Museumsdepot einen großzügigen Eingangsbereich ermöglichen. Die Belange der Anwohner werden weiterhin berücksichtigt, da diese Erhöhung von der Westseite nicht wahrnehmbar ist.

Entlang des Wiesedamms wurde nach Feststellung der Lage des Dammfußes die Grünfläche entsprechend angepasst. Weiterhin wurde auf der gewerblichen Fläche auf einem Streifen von drei Metern ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Lörrach und des RP Freiburg festgesetzt. Diese Flächen werden im Notfall zur Dammsicherung benötigt und sind entsprechend freizuhalten. Eine Nutzung z.B. als Umfahrt oder Grünfläche bleibt möglich.

Die Fraktion der Grünen regte die Aufnahme von Fassadenbegrünungen an. Dieser Vorschlag wurde geprüft und entsprechend für fensterlose Fassaden ab 200 m² aufgenommen.

Die Regelung zu Einfriedungen wurde überarbeitet: in einem Streifen von einem Meter zur Verkehrsfläche hin sind Einfriedungen wie bisher bis zu einer Höhe von 1,20 Metern zulässig. Falls Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 Metern gewünscht werden, müssen diese einen größeren Abstand zu den Straßen einhalten.

Im Bereich der nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise wurden Regelungen betreffend der bestehenden Grundwasser-Messstelle sowie zum Thema „Grundwasserhaltung, Bauen im Grundwasser“ ergänzt. Auf Wunsch der Deutschen Bahn wurden Regelungen zu Neuanpflanzungen und Baumaßnahmen im Nachbarbereich von Bahnanlagen hinweislich ergänzt.

4. Umweltbericht

Aufgrund der Anpassungen am Bebauungsplan wurde die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz neu erstellt. Die Anregungen des Landratsamts wurden geprüft und die Zuweisung der Gebietstypen bzw. die Ökopunktebilanz teilweise angepasst. Die externe Maßnahme K2 wurde aufgrund von örtlich vorkommenden invasiven Arten geringfügig Richtung Osten verschoben.

Im Artenschutzbericht wurden insbesondere Details zu den Kartierungen ergänzt.

5. Weiteres Vorgehen

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wird mit der Begründung und den Anlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, sodass die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden erneut Gelegenheit zur Stellungnahme haben. Die eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat im weiteren Verfahren zur Abwägung vorgelegt.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird ebenfalls weitergeführt. Hierzu wird auf die Vorlage Nr. 221/2019 verwiesen.

Gerd Haasis
Fachbereichsleitung