



Fachbereich/Eigenbetrieb Stadtplanung
Verfasser/in Holler, Christoph
Vorlage Nr. 031/2023
Datum 28.02.2023

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	09.03.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.03.2023	

Betreff:

Bebauungsplanverfahren "Neue Mitte Nordstadt"

- **Behandlung der im Rahmen der eingeschränkten erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der eingeschränkten erneuten Beteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**

Anlagen:

1. Abwägungstabelle mit Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 28.02.2023 – Anlage 1
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften vom 22.02.2023 – Anlage 2
3. Satzung – Anlage 3
4. Planzeichnung mit Legende (M 1:500) vom 22.02.2023 – Anlage 4
5. Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften vom 22.02.2023 – Anlage 5
6. Begründung vom 22.02.2023 – Anlage 6

7. Artenschutz – Betrachtung i.S.d. §44 BNatSchG Lörrach – Neue Mitte Nordstadt, ÖKO-LOG Freilandforschung, Trippstadt vom 25.11.2022 – Anlage 7
8. Umweltbeitrag, Büro Anne Pohla, Freiburg vom 25.11.2022 – Anlage 8
9. Quartierskonzept Parkierung und Mobilität „Neue Mitte Nordstadt“, Weeber + Partner, Stuttgart vom 26.01.2022 – Anlage 9
10. Schalltechnische Untersuchung, Büro Dr. Dröscher, Tübingen, Stand: 01.06.2021 – Anlage 10

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander stimmt der Gemeinderat den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den im Zuge der eingeschränkten erneuten formellen Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB und der eingeschränkten erneuten formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend Spalte 4 (Beschlussempfehlung) der Anlage 1 zu.
3. Der Bebauungsplan „Neue Mitte Nordstadt“ in der Fassung vom 22.02.2023 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften „Neue Mitte Nordstadt“ in der Fassung vom 22.02.2023 werden nach § 74 Abs. 1 und Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Der als Anlage 3 zu dieser Vorlage beigefügte Satzungstext wird beschlossen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

1. Vorgang

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 07.07.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Neue Mitte Nordstadt“ als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde zeitgleich die Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Entwurfs des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Das Verfahren für die hierfür erforderliche Aufstellung des Bebauungsplans zusammen mit örtlichen Bauvorschriften wird unter dem Titel „Neue Mitte Nordstadt“ (Plannummer 021/12) geführt.

Zweck der Bebauungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnraum in Verbindung mit einem Quartierszentrum. Weitere perspektivische Entwicklungsflächen und Erweiterungspotenziale werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

2. Eckdaten zum Projekt

Die Lörracher Nordstadt ist ein Stadtteil der Nachkriegszeit. Vier überalterte und nicht mehr zeitgemäße Zeilenbauten der Wohnbau Lörrach zwischen Haagener und Wintersbuckstraße sollen abgerissen und durch ein Quartierszentrum ersetzt werden. Die beiden Baufelder befinden sich in einer von Wohnen geprägten Kernzone. Westlich der Wintersbuckstraße sind mehrere Schulen angesiedelt: Gemeinschaftsschule mit Grundschule, Pestalozzischule, Kaufmännische, Gewerbeschule und Matthias-Planck-Schule mit beruflichen Gymnasien. Im Osten wird das Wohngebiet durch ein Gewerbeband, eine Hauptverkehrsstraße und die Bahnlinie begrenzt.

Das Quartier stellt ein Bindeglied zwischen der grünen Lunge im Norden Lörrachs – dem Grüttpark – und der südlich liegenden Innenstadt dar. Auf zwei Baufeldern sollen zusammen rund 230 neue Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. In Verbindung mit der Wohnbebauung soll ein kleines Nahversorgungszentrum geschaffen werden. Geplant sind ein Einkaufsmarkt (Nahversorgung), eine Bäckerei mit Café, ein bis zwei weitere Ladengeschäfte, eine Arztpraxis sowie zwei Pflegewohngruppen.

Das innerstädtische Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen ausschließlich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher größtenteils aus dem FNP entwickelt. Für das festgesetzte Urbane Gebiet ist eine punktuelle Berichtigung des FNP gemäß §13 Abs. 2 Nr. 2 notwendig.

3. Verfahren

a. Öffentliche Auslegung

Am 07.07.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Entwurf vom 03.06.2022 des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Neue Mitte Nordstadt“ gebilligt und beschlossen, diese gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einzuholen.

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum von Mittwoch, den 20.07.2022 bis Mittwoch, den 31.08.2022 statt. Die Benachrichtigung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 13.07.2022 mit Stellungnahmefrist bis Freitag, den 31.08.2022.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 02.02.2023 (Beschlussvorlage 257/2022).

b. Erneute Öffentliche Auslegung

Aufgrund von Änderungen am Planungskonzept hat der Gemeinderat am 02.02.2023 in öffentlicher Sitzung eine eingeschränkte erneute Offenlage beschlossen. Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurde daraufhin eine erneute Offenlage durchgeführt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Aufgrund dieser Möglichkeiten wurde die Dauer der Auslegung bzw. die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum von Montag, den 13.02.2023 bis einschließlich Montag, den 27.02.2023 statt. Die Benachrichtigung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 06.02.2023 mit Stellungnahmefrist bis Montag, den 27.02.2023.

- Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der zweiten öffentlichen Auslegung

Es wurden eine Stellungnahme von der Öffentlichkeit im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung abgegeben.

- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der zweiten öffentlichen Auslegung

Aus der formellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Zusammenfassung der wesentlichen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Landratsamt Lörrach, Sachgebiet Naturschutz, Schreiben vom 28.02.2023

Die Anmerkungen und Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde wurden aufgenommen und umgesetzt. Bei Umsetzung der notwendigen CEF-Maßnahmen für Haussperling, Hausrotschwanz und Fledermäuse, der Sicherung und Erhalt der Bäume mit den traditionellen Nestern der Saatkrähen sowie der Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Wir bitten nach Umsetzung der notwendigen CEF-Maßnahmen den Standort der neuen Nistmöglichkeiten für den Haussperling, den Hausrotschwanz und die neuen Fledermauskästen mitzuteilen. Diese sind auch entsprechend rechtlich zu sichern.

Stellungnahme: Wird zur Kenntnis genommen. Die Standorte der neuen Nistkästen werden an die UNB weitergegeben und entsprechend rechtlich abgesichert.

4. Satzung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Neue Mitte Nordstadt“ vom 22.02.2023 kann zur Satzung beschlossen werden.

5. Weitere Vorgehensweise

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der FNP wird im Wege der Berichterstattung punktuell angepasst. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung sowie den in Bezug genommenen DIN-Vorschriften bei der Stadtverwaltung eingesehen werden kann.

Alexander Nöltner und Gerd Haasis
Fachbereichsleiter