



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtentwicklung und  
Stadtplanung**  
**Verfasser/in**                    Färber, Stephan  
**Vorlage Nr.**                    124/2016  
**Datum**                            19.09.2016

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	27.10.2016	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	17.11.2016	

### Betreff:

**Bebauungsplan "Westlich Innenstadt I, Änderung 1" - Änderungsbeschluss**

### Anlagen:

1. Lageplan
2. Luftbild
3. Bebauungsplan-Übersicht

### Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet „Westl. Innenstadt I, Änderung 1“ ist entsprechend des umgrenzten Bereichs gemäß Anlage 1 der Bebauungsplan „Westl. Innenstadt I“ mit örtlichen Bauvorschriften zu ändern und die Sortimentsbeschränkung aufzuheben. Das Verfahren ist im gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuholen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Eigentümer des Parkhauses am Meeraner Markt Gespräche zur Neuregelung der Öffnungszeiten und Tarifgestaltung des Parkhauses im Sinne des Märkte- und Zentrenkonzepts zu führen.
4. Eine Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB erfolgt erst nach einer Neuregelung der Öffnungszeiten und Tarifgestaltung des Parkhauses am Meeraner Markt gemäß dem Märkte- und Zentrenkonzept.

## Personelle Auswirkungen:

Unabhängig von der externen Vergabe der Planung verbleibt ein wesentlicher Anteil an Aufgaben bei der Stadt, der Personalressourcen bindet.

## Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen, Beschaffungs-/Herstellungskosten  Ca. 30.000 €	Finanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.a.)  €	Eigenanteil   Ca. 30.000 €	Jährlich laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeinsparungen)  €
<b>Mittelbereitstellung</b> Haushaltsplan/Wirtschaftsplan  <b>Finanzplanung:</b>  2017	Vorgesehen  €	erforderlich   ca. 30.000€	<b>Ergebnishaushalt</b> Profitcenter: 5110 0500 2310 Sachkonto: 4271 0000  <b>Investition</b> Investitionsauftrag:

## Begründung:

### 1. Vorgang

Der Bebauungsplan „Westlich Innenstadt I“ stammt aus dem Jahr 2000, als das In-nocel-Quartier im Rahmen der Umstrukturierung der KBC entwickelt wurde. Ein Element des neuen Gebietes war die Schaffung eines Sondergebiets „Lebensmit-tel/Einzelhandel“, das damals aufgrund seiner Lage am Rande der Innenstadt mit Restriktionen hinsichtlich der Flächengrößen sowie der Sortimente belegt wurde, um Umverteilungseffekte aus der Innenstadt zu vermeiden.

In den letzten Jahren hat sich der Handel in der Lörracher Innenstadt sehr gut entwickelt. Dies macht auch die aktuelle Fortschreibung des Märkte- und Zentren-konzepts deutlich, die eine Integration des Meeraner Marktes in den ZVB (zentra-len Versorgungsbereich) Innenstadt anregt:

### 2. Rahmenbedingungen aus dem Märkte- und Zentrenkonzept<sup>1</sup>

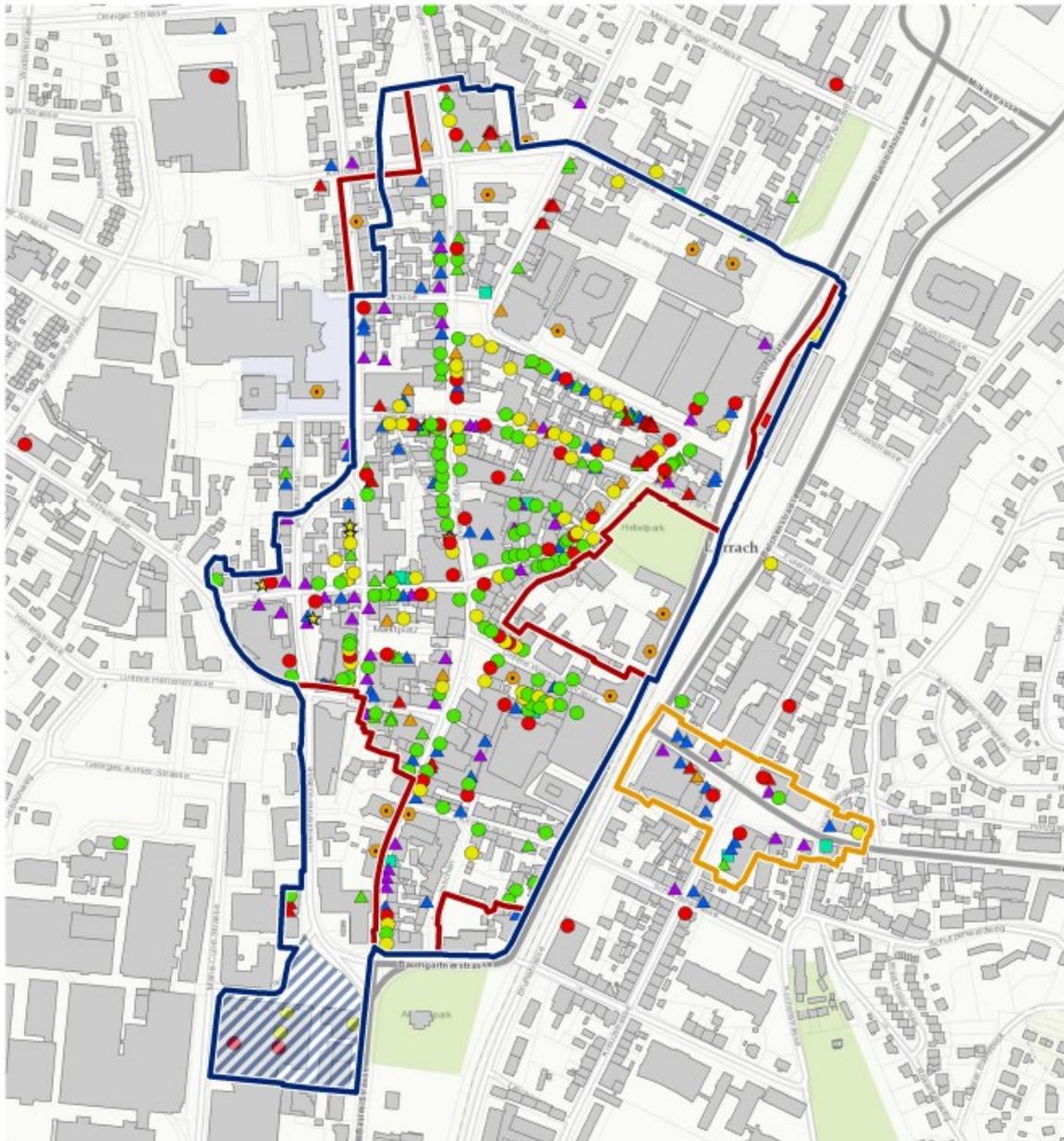
Der Bereich Meeraner Markt soll in die Abgrenzung des ZVB Innenstadt einbezo-gen werden. Die Analyse im Rahmen des MZK hat gezeigt, dass es deutliche Kopplungsbeziehungen zwischen Innenstadt und Meeraner Markt gibt.

Gleichzeitig hat sich der Meeraner Platz insbesondere mit der ausgedehnten Au-Bengastronomie zu einem weiteren innerstädtischen Treffpunkt und Aufenthalts-

bereich entwickelt. Dennoch sollen Entwicklungen am Meeraner Markt künftig nur unter bestimmten Bedingungen möglich sein:

- Eine sortimentsbezogene Begrenzung soll es zukünftig nicht mehr geben, allerdings bleibt weiterhin eine Größenbegrenzung im Sondergebiet bestehen.
- Die Ansiedlung bisher nicht vorhandener Sortimente bzw. die Ausweitung des Bestandes soll nur nach vorheriger Verträglichkeitsprüfung möglich sein.
- Voraussetzung für diese Aufwertung ist, dass das Parkhaus nach denselben Maßstäben wie alle sonstigen Parkhäuser in der Innenstadt organisiert wird: Dies betrifft insbesondere Gebührenregelung und Überwachung.
- Die Wegebeziehung Meeraner Platz/ Weinbrennerstraße/ Herrenstraße sollte als fußläufige Anbindung erkennbar werden. Mit der Umgestaltung des Aichelknotens sollte auch die Basler Straße als Eingangsbereich zur Innenstadt gestaltet werden.

Vorgeschlagene Abgrenzung des ZVB Innenstadt:





<sup>1</sup>Grafik und Text - Quelle: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, S. 122 f.

### 3. Planungsziele

Vor dem Hintergrund des MZK werden für die Änderung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele vorgeschlagen:

- Festsetzung des Meeraner Marktes als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sowie Sicherung des Parkhauses,
- horizontale Gliederung der Sortimente im UG und EG,
- Dienstleitung im obersten Geschoss,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten,
- Sicherung der gastronomischen Nutzung auf dem Meeraner Markt,
- Sicherung der Gebäudekubatur.
- Übernahme der Regelungen des MZK im Mischgebiet entlang der Basler Straße.

Eine Neuorganisation des Parkhauses im Sinne des MZK wird im Bebauungsplan zwar nicht festgesetzt, bildet aber dennoch einen essentiellen Bestandteil zur Aufnahme des Meeraner Marktes in den ZVB. Daher bildet eine Regelung hierzu eine notwendige Grundlage, um eine Offenlage des Bebauungsplans vorzubereiten.

Der Geltungsbereich umfasst neben dem Gebäude Meeraner Platz 1 auch das Parkhaus sowie die Zufahrt. Im Bereich der Einmündung in die Clara-Immerwahr-Straße geht der Geltungsbereich über die Straßenkante hinaus, da dort die Einrichtung zweier vollwertiger Abbiegespuren vorgesehen ist, um den Abfluss zu verbessern. Das Parkhaus wurde mit in den Planungssperimeter einbezogen, da es eine Einheit mit dem Hauptgebäude des Meeraner Markts bildet.

Das Mischgebiet entlang der Basler Straße wurde mit in das Gebiet aufgenommen, um dort ebenfalls die Regelungen der MZK-Fortschreibung abzubilden.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Im Anschluss an den Änderungsbeschluss wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, sobald ein erster Entwurf des Bebauungsplans als Diskussionsgrundlage erstellt wurde. Die Anregungen fließen in die Bearbeitung des Bebauungsplans mit ein und werden dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt.

Monika Neuhöfer-Avdic

Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Stadtplanung