

Bebauungsplan „Alte Weberei Conrad“

Begründung

INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	2
2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
3. Örtliche Bauvorschriften	10
4. Umweltbelange	11
5. Verkehr	13
6. Infrastruktur	13
7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	13
8. Flächenbilanz	14

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 3.200 m² und umfasst Teile des Flurstücks Nr. 202/1. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im Zentrum Lörrachs unmittelbar nordöstlich des Hauptbahnhofs, die Bahnstrecke trennt den urbaneren Bereich westlich vom etwas geringer verdichteten Teil im Osten. Es bestehen jedoch in geringer Entfernung Unterführungen, über welche die Fußgängerzone in wenigen Minuten Fußweg zu erreichen ist.

In direkter Nachbarschaft befinden sich bereits mehrere größere Komplexe: Im Süden das viergeschossige Gebäude der Agentur für Arbeit und jenseits der Brombacher Straße das als Kulturdenkmal eingetragene viergeschossige Suchard-Stammhaus, das heute unterschiedliche Büro- und Kulturnutzungen beherbergt. Abseits der Brachfläche schließt sich im Osten bzw. Nordosten Wohnbebauung in Form mehrerer drei- bis viergeschossiger Mehrfamilienhaus-Siedlungen an.

Das Plangebiet „Alte Weberei Conrad“ ist Teil eines größeren städtebaulichen Gesamtkonzepts, das die gesamte Brachfläche, die heute als Parkplatz genutzt wird, überplant. Details dazu enthält das Kapitel „Städtebauliches Konzept“.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet stellt sich heute als unbeplanter Innenbereich i.S. §34 BauGB dar.

Der vorbereitende Bauleitplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen stellt das Plangebiet als Mischgebietsfläche dar. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

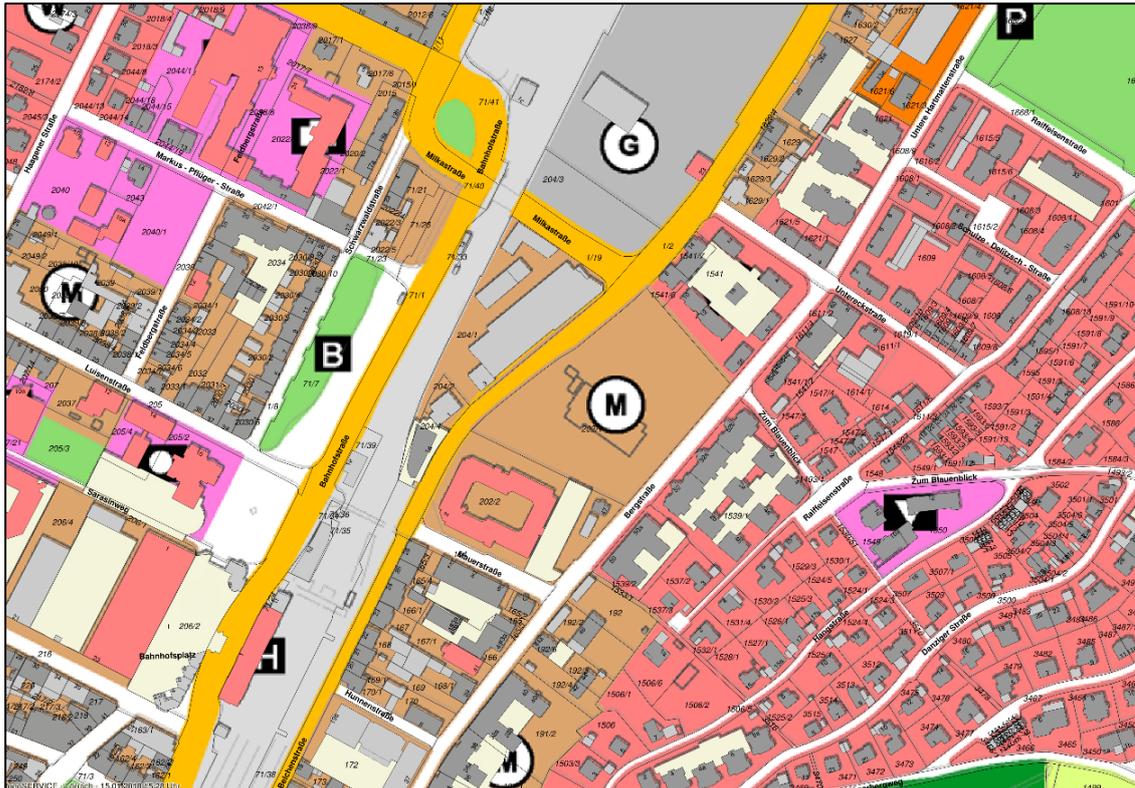


Abb. 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

1.4. Erfordernis der Planung

Am Hauptsitz des Landratsamts Lörrach muss eines der bisher drei Verwaltungsgebäude aufgegeben werden. Es ist zeitnah Ersatz zu schaffen. In Verbindung mit dem erforderlichen Neubau möchte der Landkreis die Chance nutzen und die Sozialen Dienstleistungen „unter einem Dach“ bündeln. Der planungsrechtlich zu sichernde Einzelbaukörper mit seiner Büro- und Verwaltungsnutzung ist Teil eines städtebaulichen Konzepts für die gesamte Brachfläche. Während sich die geplante neue Wohnanlage nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, ist das für den Verwaltungsneubau aufgrund der angestrebten Höhenentwicklung mit sieben Vollgeschossen nicht der Fall. Das Solitärgebäude ist mithilfe der Bauleitplanung zu sichern. Mit der Nutzungsbeschränkung auf Verwaltung und verwaltungsnahe Dienstleistungen sollen außerdem städtebauliche Fehlentwicklungen auf der rund 3.200 m² großen Fläche von vorne herein unterbunden werden.

1.5. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Auf dem Areal zwischen Brombacher Straße und Bergstraße war rund 100 Jahre lang die Weberei Conrad bzw. Conrads Nachfolger ansässig. Mit dem Einbruch der Textilindustrie in den 1960er Jahren wurde der Webereistandort aufgegeben

und die Liegenschaft an die Stadt Lörrach verkauft. Diese veräußerte bereits in den 1980er Jahren eine Teilfläche für den Bau des Arbeitsamtes, heute Agentur für Arbeit. Den übrigen, rund 1,35 ha großen Teil des innenstadtnahen Areals sparte sie über viele Jahre hinweg bewusst als Reserve für besondere städtebauliche Bedarfe auf. Den sah die Stadt Lörrach 2016 / 2017 angesichts der drängenden Wohnungsnot als gegeben. Der Gemeinderat beschloss daher, das Gros der Fläche für den Bau von preisgünstigen Mietwohnungen mit zugeordneten sozialen Einrichtungen zu veräußern. Etwa ein Drittel der Fläche stellte sie darüber hinaus dem Landkreis Lörrach für den Neubau des Sozialdezernats in Aussicht. Die zu erwartenden Synergien mit dem benachbarten Jobcenter legten einen Standort auf dem Alte Weberei Conrad dafür nahe.

Alternative Lösungen für die städtebauliche Entwicklung des „Areal Alte Weberei Conrad“ wurden auf der Grundlage eines europaweit ausgeschriebenen Wettbewerbs gesucht, in dem unter anderem die Parameter

- optimale Flächenteilung zwischen Wohnen und Verwaltung,
- Standort und Kubatur des neuen Bürogebäudes,
- Ordnung des städtebaulichen Umfelds und Gestaltung des öffentlichen Raums

abgefragt wurden. 13 Entwürfe wurden eingereicht. Die Jury empfahl den Auslobern, den Entwurf des Büros K9 Architekten GmbH, Freiburg, der weiteren Gebietsentwicklung zugrunde zu legen.



Abb. 2 und 3: städtebaulicher Entwurf und Realisierungsvorschlag für das neue Verwaltungsgebäude des Landkreises Lörrach von K9 Architekten GmbH, Freiburg.

Im nachfolgenden Verhandlungsverfahren zur Vergabe der Architektenleistungen wurden von vier Büros auch Lösungsvorschläge für den Verwaltungsneubau eingefordert. Der vorgenannte Siegerentwurf setzte dafür den städtebaulichen Rahmen:

- Solitärgebäude,
- Standort Brombacher Straße,
- VII Vollgeschosse,
- Einhaltung der Hochhausgrenze,
- gemeinsame Tiefgaragenzufahrt mit der Wohnanlage, Anbindung der Tiefgarage an einer vorgegebenen Schnittstelle,
- ca. 7.000 m² Bruttogeschossfläche,
- 100 PKW-Stellplätze.

Bezüglich der Grundfläche und der Orientierung des Verwaltungsgebäudes wurde den Teilnehmern Spielraum eingeräumt.

Im Ergebnis lagen drei alternative Hochbauentwürfe vor. Auf Empfehlung des Vergabegremiums hat der Kreistag des Landkreises Lörrach beschlossen, den Lösungsvorschlag des Büros K9 Architekten GmbH realisieren zu wollen. In Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Lörrach soll dieser Entwurf nun mit dem hier gegenständlichen Bebauungsplan „Alte Weberei Conrad“ planungsrechtlich gesichert werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Fläche ist aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte zwischen dem Sozialdezernat und dem benachbarten Jobcenter in der Agentur für Arbeit ausschließlich für den Neubau des Landratsamts Lörrach bestimmt. Es wird ein Sondergebiet „Verwaltung“ gem. §11 BauNVO festgesetzt, da nur diese Gebietskategorie das städtebauliche Konzept angemessen zu sichern in der Lage ist: Bei einem Mischgebiet bzw. Urbanen Gebiet wäre eine Wohnnutzung zwingend erforderlich, ein Gewerbegebiet mit ausschließlicher Verwaltungsnutzung entspräche ebenfalls nicht dem Gestaltungsanspruch der BauNVO, hinzu kämen hier mögliche Spannungen zu angrenzenden Wohnnutzungen.

Im festgesetzten Sondergebiet sind konsequenterweise lediglich folgende Nutzungen zulässig: Anlagen für Verwaltungen mit verwaltungsnahen Dienstleistungen, dies beinhaltet beispielsweise eine interne Personal-Cafeteria oder zusätzliche Betreuungs- und Hilfsangebote, die in direktem Zusammenhang zur dort ansässigen Verwaltung stehen. Darüber hinaus sind auf maximal einem Drittel der Bruttogeschossfläche allgemeine Büronutzungen zulässig. Damit soll dem Landkreis Spielraum gegeben werden, sich auch räumlich an sich ändernde Bedarfe anzupassen. Sonstige gewerbliche Nutzungen werden am Standort nicht angestrebt, um Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung von vornherein auszuschließen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Bruttogeschossfläche (BGF) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt. Die BGF wird mit 7.500 m² festgesetzt, wie sie bereits im Rahmen des Wettbewerbs vorgegeben war.

Rechnet man die BGF zusammen mit dem Baufenster um, so entspricht dies einer GRZ von 0,4. Diese liegt im Bereich einer Mischgebietstypischen Überbauung, wie sie auch im Umfeld vorhanden ist.

Unterirdisch kann das gesamte Plangebiet mit Parkierungseinrichtungen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bebaut werden. Dies ist städtebaulich ausdrücklich zugunsten einer hochwertigen Freiraum- und Oberflächengestaltung erwünscht. Die Überschreitung der GRZ ist deshalb ausdrücklich zulässig.

Die Höhe und die Proportion des neuen Verwaltungsgebäudes spielten bei der Diskussion im Rahmen des Planungswettbewerbs eine wichtige Rolle. Die Palette der Lösungsvorschläge reichte von einem viergeschossigen Gebäude in Anlehnung an die Agentur für Arbeit bis zu einem dem Rathaus nachempfundenen Hochhaus. Die Wettbewerbsjury erkannte in dem siebengeschossigen Solitär genau das richtige Maß: „Das Landratsamt ist in einem kräftigen Solitär untergebracht ... Er bleibt gerade unterhalb der Hochhausgrenze, setzt aber dennoch einen wirksamen Schwerpunkt.“ Im Bebauungsplan werden deshalb sieben Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird bewusst verzichtet. Damit wird gewährleistet, dass trotz variierender Bezugshöhen im Umfeld alle Eingänge barrierefrei (DIN 18040) ausgeführt werden können. Ebenso wird keine Gebäudeoberkannte festgesetzt. Dies ermöglicht im obersten Geschoss beispielsweise eine repräsentativere lichte Raumhöhe oder die städtebaulich erwünschte Einhausung von Lüftungs- und anderen Aggregaten auf dem Dach. Aufbauten müssen aus gestalterischen Gründen allerdings mindestens zwei Meter von der Fassade zurückbleiben.

2.3. Abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Der aus dem Wettbewerb siegreich hervorgegangene Entwurf zeichnet sich - wie zuvor beschrieben - durch einen Hochpunkt in Form des Baukörpers für das Landratsamt aus. Um diesen planungsrechtlich zu sichern, ist eine Anpassung der Tiefe der Abstandsflächen erforderlich. Daher gilt für die Berechnung der Tiefe der Abstandsflächen der Faktor 0,3 statt üblicherweise 0,4. Da es sich um einen einzelnen Baukörper handelt, bleiben Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude (insbesondere der geplanten Wohngebäude) gesichert.

2.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die offene Bauweise. Eine Abweichung davon ist angesichts der bestehenden Strukturen nicht erforderlich.

Die festgesetzten Baugrenzen bilden den zur Realisierung empfohlenen Entwurf ab. Insbesondere werden die für die stadträumliche Qualität ausschlaggebenden Raumkanten gesichert. Für den weiteren Entwurfsprozess wird allerdings Spielraum gegeben.

2.5. Verkehrsflächen

Für Fußgänger wurde im vorderen Bereich sowie zur Wohnbebauung hin eine Fläche Besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dies stellt sicher, dass dieser Bereich öffentlich zugänglich bleibt und als Auftakt ins Quartier dienen kann.

Die geplante Tiefgarage wird über eine unterirdische gemeinsame Zufahrt mit der Wohnbebauung erschlossen.

Zur Brombacher Straße wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Hohes Verkehrsaufkommen auf der Brombacher Straße, Rückstau in Zusammenhang mit der nahegelegenen Einmündung und Unterführung Milkastraße und die durch die Straßenführung bedingte mangelnde Sicht machen diese Einschränkung erforderlich.

Das Verbot betrifft die reguläre Erschließung des Gebiets – dieses wird über die o.g. gemeinsame Tiefgarage sichergestellt. Für die Andienung des Landratsamts und der angrenzenden Geschäfte soll jedoch eine Zufahrt möglich sein. An welcher Stelle dies geschehen soll, ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Die Zufahrt von Rettungsdiensten ist unabhängig von dieser Festsetzung jederzeit gewährleistet.

2.6. Fläche für ein Gehrecht

Um dauerhaft sicherzustellen, dass die gesamte Fläche rund um das Gebäude des Landratsamts herum für die Öffentlichkeit nutzbar bleiben, wurde für den Bereich außerhalb der Fußgängerzone ein Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

2.7. Passiver Schallschutz

Die Brombacher Straße weist als wichtige Nord-Süd-Verbindung eine Verkehrsbelastung von rund 10.000 Kfz / Tag auf. Die Querspange Milkastraße unterquert die Bahnlinie und stellt im Nahbereich die einzige Kfz-Verbindung zur Innenstadt her. Entsprechend hoch ist mit rund 8.500 Kfz/Tag auch ihre Verkehrsbelastung. Die damit verbundene Lärmbelastung macht passive Schallschutzmaßnahmen im Fassadenbereich erforderlich. Siehe hierzu auch Abschnitt 4.2 und 5. Die Maßnahmen wurden auf Grundlage der Daten des Lärmaktionsplans festgesetzt und weisen die Fassaden den Lärmpegelbereichen III - IV zu (vgl. DIN 4109).

Die Schallpegelbereiche (siehe Abb. 4) wurden durch das Büro für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen berechnet, das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigefügt.

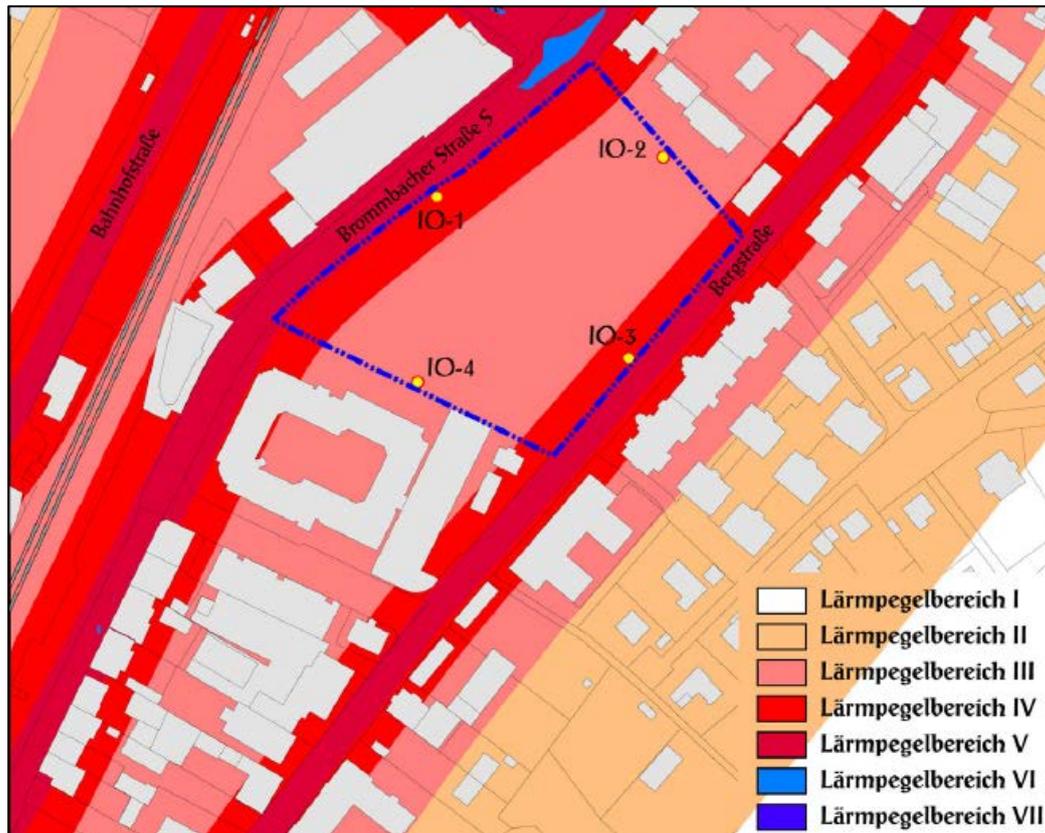


Abb. 4: Kartierung der Lärmpegelbereiche. Quelle: List Büro für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen.

2.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Begrenzung des Eingriffs wurde für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung mit einer Schichtstärke von mind. 12 cm festgesetzt. Diese Maßnahme trägt durch Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser zu einem verringerten Regenwasserabfluss bei.

Der städtebauliche Entwurf sieht im Bereich des künftigen Quartiersplatzes einen Baum vor. Er soll die Aufenthaltsqualität erhöhen und im Schnittpunkt des lokalen Wegenetzes ein Zeichen setzen. Dafür muss innerhalb der Tiefgarage eine angemessen große Pflanzgrube ausgespart werden. Es wird deshalb die Pflanzung von mindestens einem Baum heimischer Sorte festgesetzt. Auf die exakte Vorgabe des Standorts wird verzichtet, da dieser auf den Entwurf der Tiefgarage abgestimmt werden muss. Für die Pflanzung ist entsprechend der

technischen Regelwerke ein ausreichend bemessenes Baumquartier vorzusehen. Die Pflanzung ist fachmännisch zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der im Plangebiet vorgesehene Einzelbaukörper soll einen markanten Punkt im Stadtgefüge bilden. Das Gebäude steht in jeder Hinsicht im Fokus, weshalb an die Gestaltung von Baukörper und Umfeld hohe gestalterische Maßstäbe anzulegen sind.

Diesem Anspruch wurde mit einem städtebaulichen und einem nachfolgenden Realisierungswettbewerb Rechnung getragen. Referenzen in Sachen Baukultur und Gestaltqualität waren bereits Voraussetzung für den Zugang zum Wettbewerb. Da der Kreistag die Architektenleistungen bereits an das in beiden Fällen erfolgreiche Büro vergeben hat, wird auf örtliche Bauvorschriften weitgehend verzichtet.

Geregelt wird allerdings die Gestaltung des Umfeldes, hier die Freihaltung des öffentlichen Raums von Nebenanlagen aller Art.

4. UMWELTBELANGE

4.1. Schutzgut Boden:

Das Gebiet wird heute als Parkplatz genutzt und ist im Bereich der Fahrgassen mit einer Bitumendecke versehen. Die übrige Fläche ist geschottert, sodass Wasser versickern kann. Darüber hinaus ist die Fläche ökologisch nur geringwertig.

Das Plangebiet ist heute bereits im Rahmen des § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar. Betrachtet man den Grad der Überbauung auf umliegenden Grundstücken, so stellt die geplante GRZ von 0,4 keine übermäßige Ausnutzung dar. Durch die großflächige Unterbauung des Plangebietes mit einer Tiefgarage wird eine Versickerung von Niederschlagswasser jedoch nahezu ausgeschlossen. Auch über die festgesetzte Dachbegrünung kann Niederschlagswasser allenfalls zwischengepuffert werden.

4.2. Schutzgut Mensch:

Die bisherige Nutzung der Brache als großflächiger Parkplatz ist für die umliegenden Anwohner eine Belastung, die durch die geplante Überbauung entfällt. Der VII-geschossige Solitär liegt rund 90 m von der Wohnbebauung Bergstraße entfernt und nahe an einem annähernd gleich hohen, alten Fabrikgebäude. Die möglicherweise punktuelle, geringfügige Einschränkung der bisherigen Aussicht durch den Neubau ist deshalb zu vernachlässigen.

Das Plangebiet wird von der stark verkehrsbelasteten Brombacher Straße tangiert; um negative Auswirkungen auf die Arbeitsverhältnisse auszuschließen, wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf der Basis der Lärmaktionsplanungen der Stadt Lörrach aus dem Jahre 2013 wurde das Plangebiet in verschiedene Lärmpegelbereiche eingeteilt, für die jeweils zugeordnete Maßnahmen festgesetzt wurden. Der Neubau selbst trägt für die nördlich davon vorgesehene Neubebauung zur Lärminderung bei. Die Auswirkungen der parallel zur Brombacher Straße verlaufenden Bahnlinie sind nach dem vorliegenden Gutachten unerheblich.

Das Wohngebiet entlang der Bergstraße (die auch als Haupt-Radwegachse dient) ist durch die Planung zwar betroffen, da die Tiefgarage des Bürogebäudes von dort aus erschlossen wird. Diese Belastung ist aber nur geringfügig höher als gegenwärtig durch den bestehenden Großparkplatz. Da die Brombacher Straße im Planungsbereich für eine weitere Einmündung denkbar schlecht geeignet ist, wurde im vorliegenden Fall zu Gunsten der Verkehrssicherheit abgewogen.

In der Summe ist die Planung für das Schutzgut Mensch positiv zu sehen.

4.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Das Büro Faktorgrün hat eine Artenschutzrechtliche Prüfung für die gesamte Brachfläche durchgeführt. Es ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet. Der Bericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Für Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden Maßnahmen empfohlen.

4.4. Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet ist bisher teils geschottert, teils mit einer Bitumenschicht versehen. Dadurch kann Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern.

Durch die geplante vollständige Über- bzw. Unterbauung des Plangebiets entfällt dies. Eine Zwischenpufferung von Niederschlagswasser kann über das begrünte Flachdach erfolgen, eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aber aufgrund der vollflächig unterbauten Tiefgarage nicht möglich.

4.5. Schutzgüter Klima und Luft:

Die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht negativ betroffen. Die Höhe des Einzelbaukörpers ist nicht in der Lage, wahrnehmbare lokale klimatische Auswirkungen zu erzeugen. Durch die bisherige Nutzung der Fläche als Parkplatz war die Fläche bisher nicht in der Lage, klimatisch mäßigend zu wirken.

4.6. Schutzgut Kultur:

Das eingetragene Kulturdenkmal „ehemalige Schokoladenfabrik Suchard“ liegt in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets. Durch die Brombacher Straße entsteht jedoch ein ausreichend großer Abstand, sodass das Kulturdenkmal von der Planung nicht negativ betroffen ist.

5. VERKEHR

Wie bereits im Abschnitt 4.2 beschrieben ist die Brombacher Straße stark verkehrsbelastet. Daraus resultieren Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden im Plangebiet. Weitere Folge der hohen Verkehrszahlen ist die Anbindung der Tiefgarage an die nördlich gelegene Bergstraße. Hierdurch werden die dortigen Anlieger und Nutzer der Haupt-Radwegachse jedoch allenfalls geringfügig stärker belastet als durch den bisherigen Großparkplatz, der ebenfalls ausschließlich über die Bergstraße erschlossen wurde.

Für den Bauverkehr wird vorgeschlagen, diesen nicht durch die Bergstraße zu führen, sondern diesen mit Hilfe eines Verkehrsdienstes sicher auf die Brombacher Straße zu leiten.

Die Lage in unmittelbarer Umgebung des Hauptbahnhofs sowie des Busbahnhofs begünstigen die Nutzung des ÖPNV durch Mitarbeiter und Kunden des Landratsamts. Das ist auch ausdrücklich erwünscht und war ein Kriterium für die Standortwahl des Verwaltungsneubaus.

6. INFRASTRUKTUR

Soziale Infrastruktur

Mit der geplanten Unterbringung des Sozialdezernats wird an dieser Stelle ein Stück öffentliche Infrastruktur neu erstellt. Durch die unmittelbare Nähe zum Jobcenter wird mit einfacheren Arbeitsabläufen gerechnet.

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung mit allen notwendigen Medien ist sichergestellt. Das Regenwasser wird bei normalen Niederschlägen auf den extensiv begrünten Dächern gepuffert und teilweise verdunstet.

7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

7.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Folgt im Rahmen der Offenlage.

7.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Folgt im Rahmen der Offenlage.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	3.223 m ²	100 %
davon		
Sondergebiet:	1.870 m ²	58 %
Verkehrsflächen:	1.353 m ²	42 %