



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Klatz, Michael
Vorlage Nr. 183/2018
Datum

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	11.10.2018	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.10.2018	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Lerchenhof" – Beschluss zur Offenlage der Satzung

Anlagen:

1. Visualisierung Bauvorhaben „Lerchenhof“
2. Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan „Lerchenhof“
3. Entwurf Bebauungsplan „Lerchenhof“ – Planzeichnung
4. Entwurf Bebauungsplan „Lerchenhof“ – textlicher Teil
5. Entwurf Bebauungsplan „Lerchenhof“ – Begründung
6. Artenschutzrechtliche Einschätzung der proECO Umweltplanung, Consulting & Services GmbH vom 15.05.2018 (Anlage 2 zum Städtebaulichen Vertrag)
7. Beschreibung der Umweltbelange (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) der proECO Umweltplanung, Consulting & Services GmbH vom 27.07.2018
8. Schalltechnische Untersuchung von Dr. Dröscher Technischer Umweltschutz vom 21.09.2018

Beschlussvorschlag:

1. Für das in Anlage 2 umgrenzte Gebiet ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften „Lerchenhof“ aufzustellen.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes zu.
3. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie die Anhörung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Der Beschluss 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
							Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

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

1. Strategisches Ziel:
Wohnraum schaffen - Schaffung von Wohnraum durch Innenverdichtung und Erschließung neuer Baugebiete.
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach schafft bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen. Dabei entstehen vielfältige Wohnformen, die das Miteinander der Kulturen und Generationen stärken. (1)
3. Operatives Ziel:
Projektplan "Wohnraumoffensive" fertigstellen und somit 250 Wohneinheiten pro Jahr schaffen.
4. Leitziel der Verwaltung:
2.500 Wohneinheiten bis 2025 Zeitnah Wohnraum schaffen - durch Innenverdichtung und Erschließung neuer Baugebiete. Lörrach aktiviert Innenflächen zur Bebauung und unterstützt das Schließen von Baulücken. Wir nutzen die stadt eigenen Flächenpotentiale für eine verdichtete und qualitätsvolle Bebauung. Weiterhin aktivieren und unterstützen wir private Projekte zur Nachverdichtung im Stadtgebiet.

5. Prioritäre Maßnahme:

Entwicklung der Innenfläche Lerchenhof: Es werden zwei Varianten zur Planung des Areal geprüft. Entweder kann im Jahr 2018 die Genehmigung nach § 34 BauGB erfolgen oder es wird ein Planungswettbewerb durchgeführt und im Anschluss ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Baugenossenschaft Lörrach eG möchte an Stelle der 2014 abgerissenen, dreigeschossigen Häuserzeile Lerchenhof 1-5 ein Bauvorhaben zur Nachverdichtung durchführen sowie das Bestandsgebäude Brühlstraße 14-16 um ein Geschoss aufstocken. Das so anvisierte Maß der baulichen Nutzung entspricht nicht der Eigenart der näheren Umgebung, wie es eine Genehmigung nach § 34 Absatz 1 BauGB (unbeplanter Innenbereich) voraussetzt. Stadtverwaltung und Vorhabenträgerin sind aber überzeugt, dass im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung – insbesondere im Sinne des strategischen Ziels „Wohnraum schaffen“ – an dieser Stelle in der Stadt ein entsprechendes Maß an baulicher Dichte zu realisiert werden sollte. Daher soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt werden.

Den Beschluss zur Aufstellung eines solchen hat der Gemeinderat dann am 24. Juli 2018 gefasst (BV 105/2018). Mittlerweile konnte mit der Vorhabenträgerin ein Städtebaulicher Vertrag (s. Punkt 3 dieser Vorlage) zur Kostenübernahme und Sicherung planerischer Eckpunkte abgeschlossen werden, so dass die Arbeit an einem entsprechenden Bebauungsplan aufgenommen werden konnte. Dieser Bebauungsplan liegt im Entwurf jetzt vor, so dass nun der Beschluss zu dessen Offenlage gefasst werden kann.

2. Planungsziele

Das Bauvorhaben sieht einen Neubau an Stelle der 2014 abgerissenen Häuserzeile Lerchenhof 1 – 5 vor. Dieser etwa 70 Meter lange Neubau ist wie der Vorgängerbau als Zeile in Ost-West-Richtung orientiert. Auf zwei Dritteln dieser Länge soll dieser Gebäuderiegel vier Vollgeschosse, auf einem Drittel seiner Länge sechs Vollgeschosse aufweisen, wobei der sechsgeschossige Gebäudeteil zur Brühlstraße hin orientiert sein soll. Ferner ist eine Aufstockung des Bestandsgebäudes Brühlstraße 14-16 von vier auf fünf Vollgeschosse geplant sowie der Anbau zweier straßenseitiger Erschließungsbauten mit Liften, die das Bestandsgebäude teilweise barrierefrei erschließen (s. Anlage 1). Zusätzlich ist eine Tiefgarage mit ca. 45 Stellplätzen geplant, deren Abfahrt zur Brühlstraße hin vorgesehen ist und in den westlichen Gebäudekopf des Neubaus integriert sein soll.

Die relativ hohe Dichte des Vorhabens soll mit einer entsprechenden Gestaltungsqualität umgesetzt werden, damit sich das Vorhaben in das städtische Umfeld integriert. Diese Qualität ist auch aus planungsrechtlicher Sicht wichtig als Begründung für die Unterschreitung der in der Landesbauordnung üblicherweise vorgesehenen Größe der Abstandsflächen, sowie für die Überschreitung der in der BauNVO festgelegten Obergren-

zen für die Grundflächen- und Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten, die das Vorhaben aufweisen soll.

Zur Sicherung dieser Gestaltungsqualität wurde das Vorhaben in Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin, Stadtverwaltung und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Lörrach entwickelt; anders als in den prioritären Maßnahmen 2018 festgehalten, konnte daher auf einen Planungswettbewerb verzichtet werden. Dabei wurden Eckpunkte, die die notwendige Qualität sichern sollen, nicht nur im Bebauungsplan, sondern auch in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträgerin und Stadtverwaltung festgehalten.

3. Städtebaulicher Vertrag

Neben dem Punkt der Kostenverteilung (§ 1), der vorsieht, dass die Vorhabenträgerin alle mit dem Vorhaben verbundenen Planungskosten trägt (Erstellung des Bebauungsplanes sowie alle erforderlichen Gutachten), regelt der Städtebauliche Vertrag auch die genannten gestalterischen Zielsetzungen und Eckpunkte (§§ 3, 4 und 5) sowie Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz (§ 6). Das Vertragsgebiet des Städtebaulichen Vertrags ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lerchenhof“.

Der Bebauungsplan definiert die wesentlichen Angaben zum Maß der Nutzung (Wohnnutzung, Gebäudehöhen, Geschossigkeit, Baufenster bzw. -linien, Abstandsflächen, Dachformen, GFZ, GRZ, s. Punkt 4. Dieser Vorlage), während der Städtebauliche Vertrag insbesondere in § 4 die genaue Gestaltung weitergehend regelt: Hinsichtlich der Integration ins städtische Umfeld des Neubaus kommt vor allen den straßenseitigen Erdgeschossen eine wichtige Rolle zu. Diese müssen die Öffentlichkeit des umliegenden Raumes „aushalten“ und einen Mehrwert für die städtische Umgebung darstellen.

Hier konnte erreicht werden, dass am westlichen Kopfende des Neubaus ein klar öffentlich charakterisierter Raum mit bodentiefen Fenstern entsteht, der einmal einen Gemeinschaftsraum für die Mieterschaft oder auch eine Büronutzung beinhalten kann. Die nebenanliegende Tiefgaragenabfahrt soll in die Fassade integriert werden und kein „Loch“ darstellen. Am östlichen Kopfende wird die bis dato eher provisorischen Charakter aufweisende Bushaltestelle „Niederfeldplatz“ der RVL-Linie 7 in eine abgestimmte Gestaltung des Erdgeschossbereichs des Neubaus integriert. Durch einen noch zu schließenden Pachtvertrag, auf den der Städtebauliche Vertrag verweist, wird Platz auf dem Grund der Vorhabenträgerin zur Verfügung stehen, so dass die Bushaltestelle entsprechend ausgestaltet und möbliert werden kann. Der noch zu schließende Pachtvertrag wird neben einer marktüblichen Pacht vorsehen, dass die Kosten für die Errichtung, Reinigung und Instandhaltung stadtsseitig übernommen werden. Im Zuge des Neubauvorhabens wird von der Stadtverwaltung angestrebt, den Bürgersteig auf dem angrenzenden städtischen Grund gleich mit einem Busbordstein neu auszuführen, so dass eine barrierefreie Bushaltestelle entsteht.

Des Weiteren regelt der städtebauliche Vertrag bzgl. gestalterischen Fragen die Fassaden- (§ 4 (1) a), (2)) und Freiraumgestaltung (§ 4 (3), (4)) in wichtigen Grundzügen. Üblicherweise ist die Fassadengestaltung wie auch weitere Freiflächenplanungen ab einem

gewissen Detaillierungsgrad erst bei weiterem Planungsfortschritt definierbar. Daher hält der Städtebauliche Vertrag hier fest, dass die weitere Gestaltung dieser beiden wichtigen Punkte zwischen Vorhabenträgerin und Stadtverwaltung vor Bauantragsstellung weiter abgestimmt wird.

4. Bebauungsplan „Lerchenhof“

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Lerchenhof“ ergibt sich aus den Grundstücken, auf denen das Vorhaben umgesetzt werden soll und umfasst die derzeitigen Flurstücke 641/4, 614/6, 614/8 und 614/15 der Gemarkung Lörrach (s. Anlage 2). Er besteht aus der Planzeichnung (s. Anlage 3), seinem textlichen Teil (s. Anlage 4) und einer Begründung (s. Anlage 5), die die vorgeschlagenen Festsetzungen begründen und erläutern. Folgende Punkte sollen dennoch in dieser Beschlussvorlage ausgeführt werden.

Der Bebauungsplan sichert das Bauvorhaben in seiner beabsichtigten Dichte und Grundkonzeption wie unter Punkt 2 dieser Vorlage beschrieben. Dazu schlägt die Stadtverwaltung vor, im Bebauungsplan die Abstandsflächen zu angrenzenden Gebäuden geringer festzusetzen, als dies nach Landesbauordnung üblich ist. Hier wird üblicherweise der Faktor 0,4 der Wandhöhe verlangt; im Bebauungsplan wird an einigen notwendigen Stellen hier ein Faktor von 0,3 bzw. 0,2 angesetzt.

Ferner wird vorgeschlagen, zu erlauben, die in der BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzten Obergrenze für die GRZ (Grundflächenzahl; das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche auf einem Grundstück) von 0,4 zu überschreiten bis zu einer GRZ von maximal 0,85, sofern dies für die Erstellung von Stellplätzen, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Unterlagen notwendig ist. Damit wird der Vorhabenträgerin ermöglicht, die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

Schließlich wird vorgeschlagen, in einem Baubereich im Bebauungsplan eine GFZ (Geschossflächenzahl; das Verhältnis der Gesamtfläche der gebauten Vollgeschosse zur Grundstücksfläche) von 1,8 festzulegen, was höher ist, als die in der BauNVO angegebene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 1,2. Dies ermöglicht die teilweise fünf- und sechsgeschossige Bebauung des Grundstücks.

Die drei vorgenannten Abweichungen von gängigen Kennzahlen der baulichen Dichte für allgemeine Wohngebiete schlägt die Verwaltung vor mitzutragen, da es sich um ein innenstadtnahes Grundstück handelt, die Gestaltungsqualität abgestimmt wurde und um eine gute Ausnutzung für den kostenstabilen Mietwohnungsbau zu ermöglichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auch das Bestandsgebäude Kreuzstraße 48. Dieses weist eine dreigeschossige Kubatur mit nicht ausgebautem Satteldach auf und steht leicht von der Kreuzstraße zurückversetzt. Die Vorhabenträgerin hat das Gebäude nicht in die Neuüberplanung aufgenommen und möchte es vorerst so belassen. Gleichwohl macht es Sinn, dass der Bebauungsplan auch für diesen Baubereich bereits Aussagen für eine sinnvolle zukünftige Entwicklung trifft. Diese soll sich, so der Vorschlag,

an dem gewachsenen Ortsbild der Kreuzstraße mit seinen zwei- bis dreigeschossigen Satteldachhäusern in geschlossener, straßenanstehender Bauweise ausrichten.

Das entsprechende Baufenster und die Bauvorschriften des Bebauungsplans würden entsprechend einen ebenfalls dreigeschossigen Bau mit (ausbaubarem) Satteldach ermöglichen, der eine Traufhöhe von maximal 10m und eine Firsthöhe von maximal 13m aufweisen kann. Eine Baulinie führt die Bauflucht der nördlichen Häuser fort, so dass ein Neubau zwingend an der Straße stehen müsste. Damit würde ein Neubau an Stelle des Gebäudes Kreuzstraße 48 in etwa die Kubatur und Erscheinung des Gebäudes Kreuzstraße 38 aufweisen.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen die gängigen Regelungen zur baulichen bzw. landschaftsgärtnerischen Anlage der Haupt- und Nebenanlagen und Freiflächen; sie sind wie alle die vorgenannten Festsetzungen dem textlichen Teil des Bebauungsplanes (s. Anlage 4) zu entnehmen und werden in der Begründung zum Bebauungsplan (s. Anlage 5) erläutert.

5. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgtem Beschluss über die Offenlage wird der Planentwurf mit den übrigen beigefügten Unterlagen (Anlage 1 bis 8) für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, sodass die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme haben. Die eingegangenen Stellungnahmen werden anschließend dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt.

Gerd Haasis
Kommissarischer Fachbereichsleiter