

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 1 von 15

### **INHALT**

1	Allgemeines .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	2
1.3	Verfahren .....	3
1.4	Qualifizierter Bebauungsplan .....	4
2	Rahmenbedingungen / Fachplanungen.....	4
2.1	Übergeordnete Planung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bestehende Baurechte - Plan „Nördl. Schillerstraße Öst. Basler Str.“ .....	5
3	Plankonzeption .....	5
3.1	Städtebau und Architektur .....	5
3.2	Erschließung .....	6
3.3	Freiraumplanung.....	7
4	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung / zulässige Grundfläche .....	8
4.3	Reduzierung der Tiefen der Abstandsflächen .....	9
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Stellung baulicher Anlagen.....	10
4.5	Garagen, Carports, Stellplätze / Nebenanlagen .....	11
4.6	Lärmschutz .....	11
4.7	Grünordnerische Festsetzungen .....	12
5	Örtliche Bauvorschriften .....	13
5.1	Dachgestaltung.....	13
5.2	Niederspannungsfreileitungen .....	13
5.3	Gestaltung unbebauter Flächen / Abstellflächen und Abfallplätze.....	13
5.4	Einfriedungen / Stützmauern .....	14
5.5	Umgang mit Niederschlagswasser .....	14
5.6	Freiflächengestaltungsplan.....	14
6	Umweltbelange .....	14
7	Ver- und Entsorgung.....	15
8	Städtebauliche Daten.....	15

## **BEGRÜNDUNG**

### **1 ALLGEMEINES**

#### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Baugenossenschaft Lörrach eG plant im Bereich der 2014 abgerissenen Häuserzeile Lerchenhof 1-5 die Errichtung eines Neubaus zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Da auch an den Wohnhäusern an der Brühlstraße Nr. 14 und an der Kreuzstraße 16 Änderungen anstehen, sollen diese bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit einbezogen werden, um die städtebauliche Ordnung an dieser Stelle zu gewährleisten. Das Haus an der Kreuzstraße wurde bereits vor kurzem saniert, die Häuser an der Brühlstraße sollen noch um ein Geschoss aufgestockt und durch zwei Aufzugstürme modernisiert werden.

Für das Plangebiet besteht bereits ein einfacher Bebauungsplan aus dem Jahre 1909 mit der Bezeichnung „Nördl. Schillerstraße Öst. Basler Straße,, welcher aber keine wirkliche Steuerungskraft im Sinne eines zeitgemäßen Bebauungsplans hat. Da das neue Riegelgebäude in einem Teilbereich sechsgeschossig ausgebildet werden soll, ist eine Genehmigung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (§ 34 BauGB) nicht möglich und damit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Stadt möchte das Vorhaben im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung unterstützen und durch den Bebauungsplan „Lerchenhof“ die planungsrechtliche Grundlage für das vorliegende aber auch für zukünftige Vorhaben an dieser Stelle zu schaffen.

Die Anordnung und Erschließung der Gebäude wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens bereits intensiv untersucht, im Modell überprüft und im Gestaltungsbeirat der Stadt diskutiert. Die favorisierte Variante ist Grundlage für den Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan „Lerchenhof“ verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Deckung der dringenden Wohnraumnachfrage
- Mobilisierung und angemessene Nachverdichtung innenstadtnaher Grundstücke im Rahmen der Innenentwicklung und dadurch Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und planungsrechtlicher Klarheit für zukünftige bauliche Entwicklungen am Standort

Der Bebauungsplan „Lerchenhof“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan kann im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

#### **1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4.268 m<sup>2</sup> befindet sich am südlichen Rand der Innenstadt Lörrachs und liegt zwischen der Brühl- und Kreuzstraße. Jeweils parallel zur Brühl- und Kreuzstraße befindet sich Bestandsbebauung in Form von Mehrfamilienwohnhäusern. Der Standort kann dadurch von beiden Seiten erschlossen werden.

Außer den großmaßstäblichen Schulgebäuden befindet sich in der Umgebung vor allem Wohnbebauung der 1950/1960er Jahre, aber auch der 1900er Jahre insbesondere in der Kreuzstraße. Direkt südlich angrenzend befindet sich das Quartier Niederfeldplatz, das 2010 errichtet wurde. Dieses schafft den Übergang von der überwiegend zwei- und dreigeschossigen Einzelhausbebauung im Süden zu den urbaneren, mehr-

## BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 15

geschossigen Mehrfamilienhausbebauungen im Norden zum Stadtzentrum hin. Westlich des Plangebiets verlaufen S-Bahnlinien entlang der Brühlstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.



Luftbild des Plangebiets mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: LUBW 2018)

### 1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung im stadtbaulichen Kontext dient, entspricht er den Zielen der Innenentwicklung.

Im vorliegenden Fall soll eine Grundfläche (Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO) von rund 1.707 m<sup>2</sup> überbaut werden. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. § 13a BauGB) wird damit nicht überschritten. Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind, wie nachfolgend dargestellt, erfüllt. Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Konflikt mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung ver-

## BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 15

zichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche (Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist auch eine Eingriffs- oder Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

### Verfahrensablauf:

24.07.2018	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
23.10.2018	Beschluss der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Gemeinderat
___.__.____ – ___.__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom ___.__.____)
___.__.____	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

### 1.4 Qualifizierter Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan „Lerchenhof“ zu, da das Plangebiet bereits über die Brühlstraße von Westen und über die Kreuzstraße von Osten her erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN / FACHPLANUNGEN

### 2.1 Übergeordnete Planung

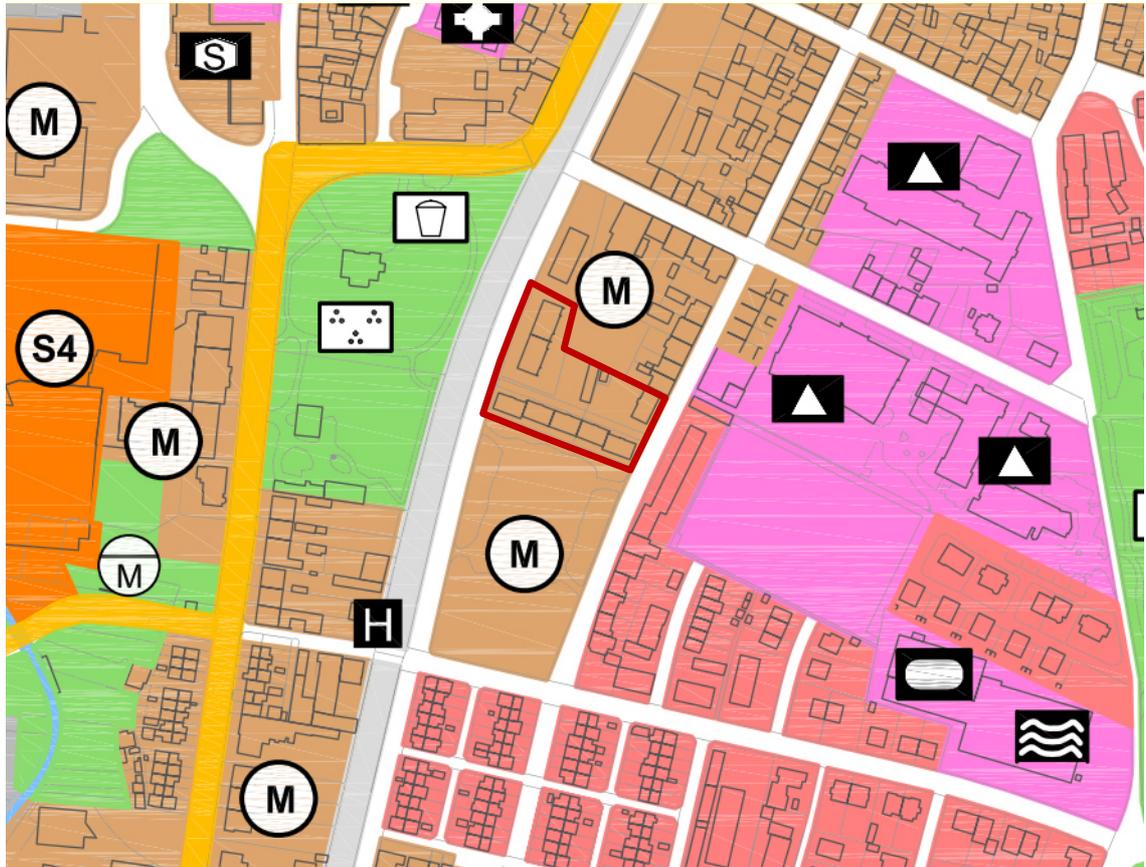
Weder im Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) noch im Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000 sind Aussagen erkennbar, die im Widerspruch zum vorliegenden Bebauungsplan stehen. Mit den Absichten der Nachverdichtung und der Inanspruchnahme von brachliegenden Flächen im bereits besiedelten Bereich wird im Sinne der übergeordneten Planungen gehandelt.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 Lörrach-Weil am Rhein wird die Fläche als Mischbaufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan Wohnbebauung festsetzt lässt er sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan zur städtebaulichen Aufwertung und Stärkung des Stadtteils beiträgt und auch die umgebende Bebauung einen großen Anteil an Wohnbebauung aufweist.

## BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 15



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Lörrach)

### 2.3 Bestehende Baurechte - Plan „Nördl. Schillerstraße Öst. Basler Str.“

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert bereits bestehendes Baurecht. Der Plan „Nördl. Schillerstraße Öst. Basler Str.“ mit Erlass vom 29.09.1909 entspricht nicht den heutigen Anforderungen eines Bebauungsplans und wird nach der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans überlagert und dadurch ersetzt.

## 3 PLANKONZEPTION

### 3.1 Städtebau und Architektur

Der Stadt Lörrach ist daran interessiert, für die wertvolle Innentwicklungsfläche eine gute städtebauliche Lösung im Übergangsbereich zwischen der kleinteiligeren Bebauung im Norden und den großformatigen Gebäudeformaten im Süden zu erreichen. Gleichzeitig besteht auch der Druck eine möglichst effiziente Nutzung und verträgliche städtebauliche Dichte zu definieren, da auch in Lörrach ein erhöhter Wohnraumbedarf besteht. Aus diesem Grund wurde in intensiver Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft Lörrach eG eine Vielzahl an Varianten, auch anhand eines 3D-Modells, untersucht, um die beste Lösung für den Standort zu finden. Daraus haben sich folgende Rahmenbedingungen und Zielsetzungen ergeben:

- Anstelle der Gebäude Lerchenhof Nr. 1-5 ist ein einheitliches Riegelgebäude mit klaren Kanten gewünscht, das den Übergang vom Quartier Niederfeldplatz zur be-

## BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 15

schriebenen Situation im Norden schafft. Durch die West-Ost-Ausrichtung des Gebäudes wird sichergestellt, dass nördlich davon ein klar definierter und abgegrenzter Freiraum in Form eines Wohnhofes entsteht.

- Das Riegelgebäude soll in Anlehnung an die Umgebung zur Brühlstraße höher und zur Kreuzstraße hin niedriger sein. Zur Brühlstraße ist es im Zusammenspiel mit dem bestehenden Höhepunkt im Quartier Niederfeldplatz städtebaulich sinnvoll, einen Höhepunkt zu setzen (sechs Geschosse). Der östliche Teil des Gebäudes fügt sich mit vier Geschossen gut in die Bebauung in der Kreuzstraße ein (siehe Kreuzstraße Nr. 50, 52).
- In der Brühlstraße Nr. 14 und 16 soll der Bestand gesichert, sowie eine Verdichtung ermöglicht werden. Hinsichtlich der Gebäudehöhe sind sowohl vier Geschosse und Satteldach, als auch fünf Geschosse mit Flachdach denkbar. Die Gebäudehöhe bleibt in beiden Varianten gleich.
- In der Kreuzstraße Nr. 48 gilt ebenfalls, dass der Bestand gesichert werden muss. Sollte aber das bestehende Gebäude abgerissen und an gleicher Stelle neu gebaut werden, muss in Anlehnung an die Gebäude im Norden eine klare Raumkante zur Straße hin eingehalten werden. Die festgesetzte Höhe des Gebäudes ist dabei von der Situation im Norden bestimmt.

Mehrere Varianten und so auch die daraufhin favorisierte und dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Variante wurden auch im 3D-Modell untersucht (s. Abbildung unten).



Darstellung im 3D Modell (Quelle: eigene Darstellung 2018)

### 3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch zwei Straßen bereits vollständig erschlossen. Zusätzlich befinden sich eine Straßenbahnhaltestelle an der Brühlstraße und eine Bushaltestelle in der Kreuzstraße, wodurch eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben ist. Im Zuge der Planung soll die aktuell provisorisch ausgebaute Bushaltestelle durch ein Hochbord und eine feststehende Bank attraktiver und v.a. barrierefrei gestaltet werden.

Das neue Riegelgebäude kann fußläufig von beiden Erschließungsstraßen, also von der Brühl- und der Kreuzstraße, erschlossen werden. Die Tiefgaragenzufahrt wird jedoch an die Brühlstraße, die eine der Hauptachsen in Richtung Innenstadt darstellt, angebunden.

## BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 15

### 3.3 Freiraumplanung

Zur Einbindung der neuen Bebauung in das Umfeld sowie zur Steigerung der Attraktivität der öffentlichen und privaten Freiräume wurde bereits auf der Ebene des Bebauungsplans eine qualifizierte Freiflächengestaltung erstellt, deren wesentlichen Impulse als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert werden.



Freiflächengestaltungsplan (Quelle: Senger Landschaftsarchitekten 07/2018)

## 4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Umgebung, dem baulichen Bestand im Plangebiet sowie der nun vorliegenden Planung einer Wohnbebauung, werden im Bebauungsplan zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Aufgrund der Absicht der Stadt den Bedarf an Wohnbebauung zu decken, sollen die Gebiete planungsrechtlich so gestaltet werden, dass diese vorwiegend dem Wohnen dienen. Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind in beiden Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 daher nicht zulässig. Auch die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 8 von 15

werden in den Baugebieten ausgeschlossen, da sie aufgrund der üblicherweise mit diene Nutzungen einhergehenden Immissionen inmitten des Wohngebiets städtebaulich nicht richtig platziert wären. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass diese Nutzungen zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Plangebiet führen würden. Zudem beanspruchen diese Nutzungen einen großen Flächenbedarf, der für das Wohnen vorgehalten werden soll.

Alle anderen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen grundsätzlich zulässig sein, um die Möglichkeiten der Mischung mehrerer Nutzungen wahrzunehmen und dadurch die Entstehung eines lebendigen Stadtquartiers mit kurzen Wegen zu fördern.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung / zulässige Grundfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Plan durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie zu den Gebäudehöhen (TraufTH und Gebäudehöhe GH) der Bebauung definiert. Aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Dichten wird das Maß der baulichen Nutzungen im WA1 und WA2 teilweise unterschiedlich festgesetzt.

Für beide Baugebiete wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht nach der BauNVO den gängigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Somit kann die effiziente Nutzung der Fläche ermöglicht und gleichzeitig die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verhindert werden. Mit dem entstehenden Wohnraum wird auch der ruhende Verkehr im Plangebiet zunehmen. Um sicherzustellen, dass die wertvollen Freiflächen nicht zur Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze genutzt werden, plant die Baugenossenschaft Lörrach eG den Bau einer großen Tiefgarage, die fast das gesamte Baugrundstück unterbauen wird. Um diese Versiegelung zu ermöglichen muss in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten bis maximal 0,85 zugelassen werden. Als Ausgleich wird im Plangebiet die Erreichung einer hohen Freiraumqualität (s. Kapitel 3.3) angestrebt. Zudem werden die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie die Tiefgaragendecke begrünt, um für Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum am innerstädtischen Standort zu ermöglichen.

In Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung sowie im Sinne einer effizienten Nutzung des Flächenpotentials möchte die Stadt im Bereich der Neubebauung auch in der Höhe eine größere Bebauungsdichte erreichen, weshalb die Obergrenzen der BauNVO (1,2 in Allgemeinen Wohngebieten) im WA1 gem. § 17 (2) BauNVO überschritten und auf eine Geschossflächenzahl von 1,8 heraufgesetzt wird. Diese Überschreitung wird durch die Bereitstellung entsprechend großer Freiräume weitgehend ausgeglichen, sodass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können. Hierbei müssen vor allem die positiven Auswirkungen einer Verdichtung hervorgehoben werden: so kann die vorhandene Infrastruktur (z.B. ÖPNV, Ver- und Entsorgung) und Nahversorgung im Stadtteil langfristig gestärkt und auf kleinerer Fläche mehr Wohnraum geschaffen werden, der in der Stadt dringend benötigt wird. Ein gewisser Ausgleich für die hohe dichte im Plangebiet wird auch durch die benachbarte Parkanlage des Aichele-Parks, der als innerstädtische Grün- und Naherholungsfläche zur Verfügung steht, gewährleistet.

## BEGRÜNDUNG

Die Höhenfestsetzungen durch Trauf-, Gebäudehöhen und Geschossigkeiten variieren je Baufenster: Im Baufenster Nr. 1 wird in Anlehnung an den Bestand im Norden, sowohl eine Trauf- als auch eine Gebäudehöhe festgesetzt. Dadurch bleiben sowohl die Möglichkeit eines Flachdaches (bei einer Aufstockung, wie durch die Baugenossenschaft Lörrach eG vorgesehen) als auch die eines Satteldaches (wie im Bestand) offen. Insgesamt können hier bei fünf Geschossen ( $Z = V$ ) eine maximale Gebäudehöhe von 16,5 m erreicht werden. Im Baufenster Nr. 2, welches das neue Riegelgebäude ermöglicht, wird zur Brühlstraße hin eine sechsgeschossige Bebauung ( $Z = VI$ ) mit einer Höhe von bis zu 18,5 m zugelassen, wodurch ein Pendant zum Hochpunkt im Quartier Niederfeldplatz geschaffen werden kann. Zur Kreuzstraße hin wird der Baukörper nur noch eine Gebäudehöhe von maximal 12,5 m erreichen und damit viergeschossig ( $Z = IV$ ) in Erscheinung treten, da die Bebauung entlang der Kreuzstraße aufgrund teilweise geschlossener Bauweisen zwar relativ dicht, insgesamt jedoch auch kleinteiliger und niedriger als entlang der Brühlstraße ist. Aus diesem Grund wird im Baufenster Nr. 3, im WA2, auch lediglich eine dreigeschossige Satteldachbebauung ( $Z = III$ ) mit maximal 13,0 m zugelassen. Hierdurch kann die bestehende Bebauung entlang der Kreuzstraße fortgeführt und ein harmonisches Straßenbild gesichert werden.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der höchste Punkt des Daches stellt die maximale Gebäudehöhe (GH) dar. Gemessen werden beide Höhen, bezogen auf die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Fahrbahnmitte, senkrecht zur Gebäudemitte. Somit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude gut im Straßenbild einfügen. Den Gebäude- und Traufhöhen entsprechend wurde auch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

### 4.3 Reduzierung der Tiefen der Abstandsflächen

Im Plangebiet soll eine höhere bauliche Dichte erreicht werden, da der Standort hierfür über optimale Rahmenbedingungen verfügt. Zur Umsetzung des in Kapitel 3 vorgestellten Konzepts ist hierzu jedoch eine Reduzierung der Tiefen der Abstandsflächen erforderlich. Da trotz dieser Reduzierung der Abstandsflächen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und durch eine entsprechende Gestaltung der Freiräume ausgeglichen werden kann, werden die Abstandsflächen entsprechend geringer festgesetzt.

Beim Standort handelt es sich um eine wertvolle Innentwicklungsfläche, welches in direkter Nähe zur Innenstadt liegt. Dies manifestiert sich durch eine sehr gute ÖPNV-Anbindung mit einem direkten S-Bahn-Anschluss an der Brühlstraße (Haltestelle Museum/Berghof) und einer Bushaltestelle an der Kreuzstraße. An dieser Stelle hat die Stadt die Chance, den Kompromiss zwischen einer nachhaltigen und umweltschützenden städtebaulichen Entwicklung und der Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen zu schaffen. In der direkten Umgebung finden sich bereits verdichtete städtebauliche Quartiere, wodurch eine harmonische Einfügung in das Stadtbild sichergestellt wird. Im Übergang zur kleinteiligeren, nördlichen Bebauung wird durch die große Innenhoffläche jedoch ein guter Übergang geschaffen.

Die Reduzierung der Abstandsflächen soll insbesondere zwischen den Giebelseiten der Bestandsgebäude und dem neuen gelten, um so die gewünschte städtebauliche Wirkung einer klaren Raumkante zu erhalten (zwischen Baufenster Nr. 1 und Nr. 2 / zwischen Baufenster Nr. 3 und Nr. 2), wobei die Abstandsflächen bis auf 0,3 und 0,2 H reduziert werden (s. Abbildung). Durch die enge Gebäudestellung entstehen an den

## BEGRÜNDUNG

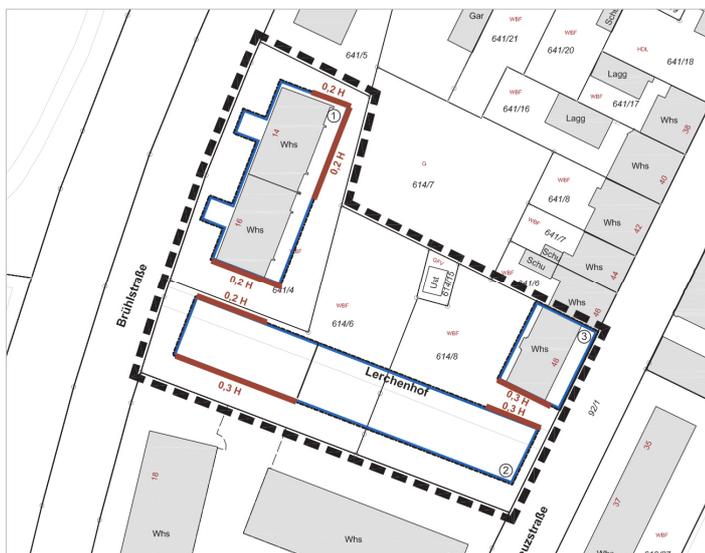
Seite 10 von 15

Eingängen der Wohnanlage und des Innenhofs Torsituationen, welche u.a. für eine klare und gut strukturierte Erschließungssituation sorgen.

Der entstehende Innenhof soll zu einem hochwertigen Freiraum und Aufenthaltsbereich für die Quartiersbewohner ausgebaut werden. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden dabei nicht beeinträchtigt. Zudem sind die Wohnungsgrundrisse der Bestandsgebäude jeweils West-Ost ausgerichtet, weshalb an den Giebelseiten nur untergeordnete Räume mit kleinen Fenstern angeordnet sind. Dadurch ist auch sichergestellt, dass eine maßgebliche Verringerung der Sonneneinstrahlung für die beiden Gebäude ausgeschlossen werden kann. Eine reduzierte Belichtung und Belüftung der dahinter liegenden Räume durch die Unterschreitung der Abstandsflächen ist somit ebenfalls nicht zu befürchten.

Südlich des geplanten sechsgeschossigen Gebäudeteils wird die Tiefe der erforderlichen Abstandsfläche ebenfalls reduziert (auf  $0,3 H$ ), um einen markanten Hochpunkt gegenüber der S-Bahn-Haltestelle zu ermöglichen, der sich mit dem sechsgeschossigen Gebäude weiter südlich im Quartier Niederfeldplatz harmonisch in das städtische Straßenbild integriert.

In allen Fällen wird den Belangen des Brandschutzes Rechnung getragen, da der Mindestabstand von 5 m zwischen den Gebäuden eingehalten wird. Die hohe Dichte kann durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden, wodurch im Innenhof eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden kann. Die auf Flachdächern festgesetzte Dachbegrünung schafft zusätzlich neue Räume für Tiere- und Pflanzen und fördert die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet. Durch die dicht stehende Neubebauung wird auch eine Beruhigung des Innenhofs erzielt.



Bereiche mit abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen  
(Quelle: eigene Darstellung 2018)

In der nachfolgenden Abbildung ist noch einmal genau zu erkennen, an welchen Stellen die Tiefe der Abstandsflächen gemäß der LBO von  $0,4 H$  herabgesetzt wurde. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich dabei nach der Wandhöhe ( $H$ ); sie wird senkrecht zur jeweiligen Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

### 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) und Baulinien in der Planzeichnung dargestellt. Die Einzelbaufenster sichern zusammen mit der festgesetzten Gebäudestellung die gewünschte städtebauliche Kubatur mit der Ausbildung eines privaten Innenhofs.

## BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 15

Im Falle eines Neubaus in der Kreuzstraße Nr. 48 (WA2) ist durch eine Baulinie entlang der Straße sichergestellt, dass die Straßenflucht der Gebäude im Norden übernommen wird.

Im WA1 gilt die abweichende Bauweise  $a_1$ , die als offene Bauweise definiert ist wobei im Baufenster Nr. 2 auch Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig sind, wodurch der lange Gebäuderiegel mit ca. 73 m ermöglicht werden kann. Im WA2 gilt eine abweichende Bauweise  $a_2$ , die ebenfalls die offene Bauweise aber auch eine einseitige Grenzbebauung zulässt. Dadurch kann die einseitige Grenzbebauung nach Norden zugelassen werden, was zum bestehenden Straßenbild passt.

### 4.5 Garagen, Carports, Stellplätze / Nebenanlagen

Oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, weil diese im Gegensatz zu Garagen und Carports weniger in Erscheinung treten. Sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 0,5 m zum öffentlichen Verkehrsraum einhalten, um den Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

Um die Flächen außerhalb der Baufenster von dominanten, hochbaulichen Anlagen freizuhalten und das Entstehen unversiegelter Gartenflächen zu unterstützen wird im Plangebiet festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig sind.

Um die nötigen Stellplätze gemäß dem Stellplatzschlüssel unterzubringen, sind Tiefgaragen im gesamten Baugebiet zulässig. Auch Fahrradstellplätze sind ausdrücklich im gesamten Plangebiet zulässig, um die Vorgaben der LBO im Baugebiet umsetzen zu können.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einem Bruttorauminhalt bis 25 m<sup>3</sup> sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, um die Errichtung von Geräteschuppen oder Gartenlauben zu ermöglichen. Größere Nebenanlagen ab 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt sind nur in den Baufenstern zulässig, um sicherzustellen, dass die Freiräume von zu dominanten baulichen Anlagen freigehalten werden. Dies gilt nicht für Pergolen, die aufgrund ihrer offenen Bauweise auch ohne Größenbeschränkung im Plangebiet zulässig sind. Dadurch kann eine flexible Gestaltung des Freiraums im Innenhof ermöglicht werden.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (gem. § 14 (2) BauNVO), sind im gesamten Plangebiet zulässig, um bei der Realisierung und sich eventuell ergebender Erforderlichkeiten diesbezüglich Spielraum einzuräumen.

### 4.6 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke Lörrach Stetten – Lörrach Hauptbahnhof. Darüber hinaus wird das Plangebiet von stark befahrenen Verkehrsstrassen umgeben, so dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Lerchenhof“ vom Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröschner aus Tübingen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde. Diese Untersuchung liegt den Anlagen bei und kommt zu dem Schluss, dass im Plangebiet durch den Schienen- und den Straßenverkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV sowie die Orientierungswerte der DIN 4109 überschritten werden. Dementsprechend sind Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet notwendig. Aktive Maßnahmen, wie der Bau von Schutzmauern werden diskutiert, aufgrund der geringen

## BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 15

Wirkung, der hohen Kosten und der Beeinträchtigung des Stadtbildes jedoch ausgeschlossen. So sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung aufgenommen, nach der sowohl die Schalldämmung von Außenbauteilen sowie die Lüftungseinrichtungen für Schlafräume gemäß der DIN 4109 festgesetzt werden. Beide Festsetzungen definieren, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die entsprechenden Maßnahmen nachgewiesen werden müssen, jeweils basierend auf der dann gültigen DIN 4109.

Auch für die Bestandsbebauung im Plangebiet werden Aussagen im Gutachten getroffen:

*An den bestehenden Wohngebäuden in der Brühlstraße 14/16 sowie in der Kreuzstraße 48 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum überschritten. Diese Beurteilungswerte gelten jedoch grundsätzlich für neu errichtete Gebäude (Bauleitplanung) bzw. den Neubau von Verkehrswegen. Durch die Planung werden die bestehenden Gebäude im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht nicht eingeschränkt. Die Grenzwerte zur Lärmsanierung /20/ und /21/ von 67 dB(A) im Tagzeitraum und 57 dB(A) im Nachtzeitraum in allgemeinen Wohngebieten werden sicher unterschritten. Bei baulichen Erweiterungen oder erheblich baulichen Änderungen im Gebäudebestand sind jedoch die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen.*

### 4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Wege- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten müssen mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) ausgeführt werden. Damit wird den Aspekten des Wasserschutzes Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dach-eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelte Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig. Die Festsetzung zur Beleuchtung erfolgt aus Gründen des Insektenschutzes.

Die Tiefgaragendecke ist außerhalb der Hauptgebäude mit einer mindestens 30,0 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass vor Ort so gut wie möglich mit dem anfallenden Niederschlagswasser umgegangen wird und durch die entsprechende Begrünung neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen. Da im Plangebiet auch Baumpflanzungen vorgesehen sind, ist die Substrathöhe auf der Tiefgaragendecke in diesen Bereichen auf min. 80,0 cm festgesetzt. Hierdurch sind eine nachhaltige Etablierung der neuen Grünstrukturen und damit ein langfristiger Erhalt der Bäume möglich, auch wenn große Flächen des Plangebiets durch Tiefgaragen unterbaut sind.

Auf Basis der erarbeiteten Freiflächenplanung wurden die Inhalte als Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets in den Bebauungsplan aufgenommen. So ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Dadurch wird sichergestellt, dass mindestens 11 Bäume realisiert werden, davon sind vier Bäume, gesichert durch entsprechende zeichnerische Festsetzung im Plan, entlang der Brühlstraße zu pflanzen, um den Straßenraum in diesem Bereich einzugrünen und zu gliedern. Zusätzlich dazu sind die verbleiben-

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 13 von 15

den Grünflächen mit kräuterreichen Ansaaten und einheimischen Stauden zu bepflanzen, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere im Plangebiet anzubieten.

### **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **5.1 Dachgestaltung**

Aufgrund der bestehenden baulichen Umgebung und um eine harmonische Einfügung insbesondere in den nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsbestand zu gewährleisten, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern getroffen.

Die Dachneigung wird auf 30°- 45° für Satteldächer und auf 0°- 5° für Flachdächer und für Nebengebäude festgelegt, was die harmonische Einfügung in die Umgebung sichert, da beide Dachformen im Stadtquartier vorzufinden sind. Aus gestalterischen Gründen ist für Satteldächer ausschließlich eine rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene nicht glänzende Dacheindeckung zulässig; Flachdächer der Hauptgebäude sowie Dächer von Nebengebäuden sind extensiv mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm zu begrünen. Auf die Dachbegrünung kann nur verzichtet werden, wenn die Dachflächen für die solare Energiegewinnung genutzt werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind unbeschichtete Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe für Dacheindeckungen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren etc.).

Die der Energiegewinnung dienenden Anlagen (Solaranlagen etc.) sind im Plangebiet nur auf Dachflächen zulässig. Eine Aufständering ist jedoch nicht auf den Satteldächern der Hauptgebäude zulässig, um eine Realisierung der Anlagen parallel zur Dachfläche sicherzustellen. Dadurch kann auch unterbunden werden, dass sich diese gestalterisch negativ auf das Ortsbild auswirken. Aus ebendiesem Grund ist auch festgesetzt, dass diese aus blendfreiem Material herzustellen sind. Auf flachgeneigten Dächern ist hingegen eine Aufständering bis max. 0,5 m zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte, darunter auch solche, die die Trauflinie durchbrechen, sind grundsätzlich zulässig um auch im oberen Geschoss eine gute Ausnutzung und Belichtung der Räume zu ermöglichen. Um dennoch die Harmonie der Dachfläche innerhalb des Plangebiets und die Proportion der Gebäude nicht erheblich über das Maß der baulichen Nutzung hinaus zu verändern, wird die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf max. die Hälfte der Länge der zugehörigen Gebäudewand beschränkt, sowie Mindestabstände zu Orgängen und First festgesetzt.

#### **5.2 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im gesamten Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

#### **5.3 Gestaltung unbebauter Flächen / Abstellflächen und Abfallplätze**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine weitere Begrünung des Grundstücks sicherstellen und die Versiegelung auf das erforderliche Maß

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 14 von 15

minimieren. Ebenso sollen unattraktive Abstellplätze für Müllbehälter optisch abgeschirmt und begrünt werden.

### **5.4 Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum maximal eine Höhe von 0,8 m erreichen. Sockel und Mauern hingegen dürfen nur mit einer maximalen Höhe von 0,5 m errichtet werden, da diese viel massiver wirken als beispielsweise Zäune. Zur Straße hin soll das Grundstück offen erscheinen, sodass auch eine Nutzung des Fuß- und Radwegs für die Öffentlichkeit attraktiv bleibt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,5 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten haben, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Maschendraht- und Drahtzäune sind aus gestalterischen Gründen zu begrünen oder in frei wachsenden oder geschnittenen Hecken auszuführen. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht als ortsuntypisches Material wird aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der hohen Verletzungsgefahr ausgeschlossen.

### **5.5 Umgang mit Niederschlagswasser**

Aufgrund der hohen Versiegelung und der damit einhergehenden Abflussmenge des Niederschlagswassers im Plangebiet wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten ist. In welcher Form dies organisiert wird, z.B. durch einzelne Zisternen oder einen Staukanal, ist den Eigentümern bzw. dem Eigentümer überlassen. Eine Abgabe des gespeicherten Wassers an die öffentliche Kanalisation ist jedoch nur mit einer Drosselung von 0,5 l/s je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Das Mindestrückhaltevolumen wird auf Basis eines Gutachtens des Deutschen Wetterdienstes festgesetzt, wodurch die bestmögliche Entwässerung der Flächen sichergestellt werden kann. Das Gutachten, das als Berechnungsgrundlage dient, kann bei der Stadt eingesehen werden. Ein Anschluss von Drainagen an die öffentlichen Kanäle ist grundsätzlich nicht zulässig und kann nur im Ausnahmefall durch das Landratsamt Lörrach genehmigt werden.

### **5.6 Freiflächengestaltungsplan**

Wie in Kapitel 3.3 beschrieben, wurde für das Plangebiet bereits eine Freiflächenkonzeption erarbeitet. Durch Festsetzung im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass für jedes Baugesuch ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht wird, in welchem bereits die Bepflanzung des Grundstücks, die Baumarten, die Geländemodellierung sowie die gewählten Materialien zur Gestaltung von Belägen, Einfriedungen und Stützmauern ersichtlich werden. Der Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung, wodurch die Stadt Lörrach die Umsetzung der Gestaltungsprinzipien im Plangebiet sicherstellen kann.

## **6 UMWELTBELANGE**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag behandelt, der den Unterlagen beiliegt.

## BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 15

Auf Grundlage des Umweltbeitrags wurden im Bebauungsplan mehrere Festsetzungen formuliert, die unterstützen können, dass für den Eingriff ein gewisser Ausgleich erreicht werden kann. Darunter fallen die Festsetzungen zur Bepflanzung des Plangebiets, zur Zulässigkeit von Anlagen die der solaren Energieversorgung dienen und Festsetzungen zur Gestaltung der versiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und grundwasserschützende Festsetzungen (beschichtete Materialien zur Dach-eindeckung).

Zudem wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung für das Plangebiet erarbeitet, um sicherzustellen, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Hierzu wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen konnte jedoch keine artenschutzrechtliche Betroffenheit festgestellt werden. Durch die Baumaßnahmen werden somit auch keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wird in den Bebauungsplan jedoch der Hinweis aufgenommen, dass die Beseitigung der Gehölze nur außerhalb der Brutzeiten erfolgen darf.

### 7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden. Es kann grundsätzlich eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden gewährleistet werden. Der Anschluss des Plangebiets an die Abwasserkanalisation ist ebenfalls sichergestellt.

### 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 4268	qm
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 4268</b>	<b>qm</b>

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser