

# 14.1 Begründung

## Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße“ von 2003

Die ursprüngliche Begründung des überlagerten Bebauungsplanes ist der Satzung „Südlich Grabenstraße – 2. Änderung“ zum Verständnis der nicht geänderten Festsetzungen und Vorschriften als Teil der Begründung beigefügt.

**Stadt Lörrach**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

**„Südlich Grabenstraße“**

**Begründung**

---

### 1. ALLGEMEIN

#### 1.1 Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt ein innerstädtisches Quartier, begrenzt durch die Grabenstraße im Norden, durch die Turmstraße im Südosten und Süden sowie die Tumringer Straße im Westen. Der Geltungsbereich ergibt sich im einzelnen aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Das Quartier ist zentraler Bestandteil der Lörracher Innenstadt und wird durch Geschäftsnutzungen und Dienstleistungsbetriebe geprägt. In den oberen Geschossen der Blockrandbebauung befinden sich überwiegend Wohnungen.

Die Turmstraße und die Tumringer Straße sind in dem Bereich zwischenzeitlich zur Fußgängerzone umgestaltet und bilden in der Fortsetzung zusammen mit dem südlich gelegenen Bereich „Am Alten Markt“ die zentrale Geschäftslage im Stadtkern.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,96 ha.

#### 1.2 Anlaß für die Planaufstellung und Ziele der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 5. Mai 1988 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Grabenstraße“ beschlossen. Aufgrund der damaligen Erfordernisse sollten mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans Nutzungsregelungen für den Innenbereich (v.a. Hirschenareal) sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitgehende

Bestandserhaltung im Quartiersrandbereich und den Ausschluß von Vergnügungsstätten geschaffen werden. Diese Zielsetzung gilt unverändert.

Auf der Grundlage eines mehrfach diskutierten städtebaulichen Konzepts wird im einzelnen die Sicherung folgender planungsrechtlicher Ziele angestrebt:

- Der Quartiersrandbereich soll in seinem heutigen Erscheinungsbild weitgehend erhalten bleiben. Dies gilt insbesondere für das erhaltenswerte Ensemble der Turmstraße gegenüber dem Hebelpark.
- Im Blockinnenbereich soll ein bisher stark untergenutztes Flächenpotential an zentraler Stelle der Innenstadt für eine neue Nutzung geordnet und erschlossen werden. In Verbindung damit soll die Anlieferung des Kaufhauses Karstadt samt zugehöriger Lagerfläche geordnet und eine 23 Meter hohe Brandwand gestalterisch eingebunden werden.
- Es wird eine der Innenstadt angemessenen Nutzungsmischung von Handel, Dienstleistung, Büros, Praxen und Wohnungen angestrebt.
- In den Blockrandbereichen soll eine Weiterentwicklung der angesiedelten Geschäfte zulässig sein.
- Über die innere Erschließung des Quartiers soll eine Verknüpfung der bisherigen Fußgängerzone (Turmstraße und Tumringer Straße) geschaffen werden. Das Erschließungskreuz soll ferner seine stadtstrukturelle Fortsetzung letztendlich bis ins Naherholungsgebiet "Grütt" finden.
- Der Innenraum selbst soll vom Fahrzeugverkehr freigehalten und als weiterer Bestandteil der Fußgängerzone gestaltet werden.
- Der ruhende Verkehr ist in einer Quartierstiefgarage unterzubringen.

Diese Planungsziele sind in der Vergangenheit mehrfach diskutiert und an die Erfordernisse einer übergeordneten Stadtentwicklungsplanung angepaßt worden. Konkrete Bauvorhaben scheiterten bisher, insbesondere im Quartiersinnern, an der unzureichenden Erschließung sowie der bestehenden Grundstückssituation.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach - Inzlingen, wirksam geworden am 26.8.1978, als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

### **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich mehrerer Straßen- und Baufluchtenpläne:

- Baufluchtenplan „Bahnhofsvorplatz“ vom 16. Juli 1963,
- Baufluchtenplan „Adlergäßchen“ vom 19. August 1960,

- Baufluchtenplan „Turminger Straße/Spitalstraße“ vom 20. November 1964.

Darüber hinaus gilt § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Südlich Grabenstraße“ werden die bestehenden Baufluchtenpläne bzw. die überlagerten Bereiche der o.g. Pläne außer Kraft gesetzt. Zur Wahrung der Rechtssicherheit werden diese mit einem entsprechenden Hinweis versehen.

Zur Sicherung der Planungsziele hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach am 22. November 2001 eine Veränderungssperre erlassen.

Ein Umlegungsverfahren wurde eingeleitet.

## **2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Quartier zwischen Grabenstraße, Turmstraße und Turminger Straße liegt im Zentrum der Innenstadt und wird entsprechend dem vorherrschenden Gebietscharakter als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt (vergleiche dazu: Vorbereitende Untersuchung der LEG vom November 1997).

Eine Festsetzung als Kerngebiet ist auch geeignet, die vorgenannten städtebaulichen Entwicklungsziele in angemessener Weise umzusetzen. Vorzugsweise werden innenstadtrelevante Nutzungen in wohnverträglicher Größe und Zuordnung zugelassen.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsvielfalt im Quartier werden die allgemein zulässigen Nutzungen des Kerngebiets für zulässig erklärt.

Hiervon ausgenommen sind gem. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO:

⇒ Tankstellen

Die Turmstraße und die Turminger Straße sind bereits als Fußgängerzone ausgebaut. Die Grabenstraße soll langfristig zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet werden.

Daher sind Einrichtungen, die zu einem über die Quartiersnutzung hinausgehenden Verkehrsaufkommen führen, städtebaulich nicht erwünscht.

⇒ Nicht zulässig sind Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie die Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig in welcher rechtlichen Form (Gaststätten, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o.ä.). Ebenso sind Spielhallen, -kasinos oder -salons nicht zulässig.

Dieser Ausschluß beruht insbesondere auf der Berücksichtigung folgender besonderer städtebaulicher Gründe:

- a) Turmstraße und Tumringer Straße gehören zur zentralen Geschäftslage der Stadt Lörrach. Durch den Umbau zur Fußgängerzone wurde die Standortattraktivität erheblich gesteigert. Diese städtebaulich gewollte Entwicklung soll mit der Quartiersentwicklung „Südlich Grabenstraße“ fortgesetzt werden. Durch den Ausschluß der o.g. Betriebe soll das Niveau des Gebietes gesichert werden.
  - b) Erklärte Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die Wohnnutzung im Quartiersrandbereich zu erhalten und im Quartiersinnern entsprechend dem wachsenden Bedarf ein innenstadtnahes Wohnangebot zu schaffen.
  - c) In unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebiets liegt eine Grund- und Hauptschule (Hebelschule), die von ca. 350 Kindern und Jugendlichen besucht wird. Ein Ausschluß der o.g. Betriebe dient daher auch dem Jugendschutz.
- ⇒ Bezüglich der Vergnügungsstätten werden in der Satzung im weiteren folgende Regelungen getroffen:  
Diskotheken/Tanzcafés mit einer Nutzfläche von mehr als 100 qm Nutzfläche sind nur ausnahmsweise zulässig.

Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten sowie der Größenbeschränkung für Diskotheken und Tanzcafés soll insbesondere sichergestellt werden, daß die vorhandene und geplante Wohnnutzung nicht über ein zumutbares Maß hinaus beeinträchtigt wird. In Ergänzung der bestehenden Nutzungsmischung in den angrenzenden Quartieren soll im Planungsgebiet „Südlich Grabenstraße“ gerade auch das Angebot an innerstädtischem Wohnraum gefördert und verbessert werden.

Der Ausschluß bzw. die Beschränkung von Vergnügungsstätten innerhalb des Planungsgebiets ist auch deshalb gerechtfertigt, weil kerngebietstypische und sonstige Vergnügungsstätten an anderer Stelle der Stadt, auch der Innenstadt, zulässig sind (vergleiche Bebauungsplan „Marktplatz/Burghof“, „Südlich Teichstraße“, „Sanierungsgebiet Basler Straße“).

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Quartier wird eine hohe Verdichtung angestrebt. Insbesondere soll eine bauliche Verbindung der Quartiersrandbebauung mit der Bebauung im Quartiersinnern ermöglicht werden (Durchstecken der Nutzungen). Deshalb wird generell eine Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen. Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl wurde verzichtet. Die Gründe dafür ergeben sich aus dem Bestand bzw. aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten (Nutzung von Eckgrundstücken).

Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung wird östlich der Lgb.Nr. 263/2 (Rückseite des Kaufhauses Karstadt) eine überdurchschnittliche Grundstücksausnutzung zugelassen: Durch die zwölfgeschossige Bebauung wird die Quartiersmitte akzentuiert und zugleich die 23 m hohe Brandwand des Kaufhauses verkleidet. Damit in Verbindung wird der ungeordnete Ladehof an der Nordseite des Kaufhauses eingehaust und entsprechend der angestrebten Qualität des Quartiers gestaltet. Neben einer sozialen Einrichtung für behinderte und alte Menschen ist an dieser Stelle überwiegend Wohnnutzung vorgesehen.

Daraus resultiert auch eine erwünschte soziale Kontrolle für das Quartiersinnere. Die Grundfläche dieses Gebäudes ist im Verhältnis zur Baumasse des Kaufhauses gering. Durch die Betonung der Vertikalen entsteht hier eher eine skulpturale Ergänzung des Bestandes als ein eigenständiges Bauwerk. Die Abstandsflächen nach LBO sind zwar beeinträchtigt. Die Interessen der Nachbarn an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bleiben aber gewahrt. Ferner liegen die Zulassungsvoraussetzungen des § 6 Abs.4 LBO vor (Erfordernis aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse, Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung ist in ausreichendem Maß gewährleistet). Da die gestalterische Bewältigung der „Wunde“ im Umfeld des Kaufhauses Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung der genannten Planungsziele insgesamt ist, wird dem städtebaulichen Aspekt Vorrang eingeräumt.

Begrenzender Faktor für das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils die Festsetzung von maximalen Trauf-, Gebäude- und Firshöhen. Diese ergeben sich weitgehend aus dem Bestand.

### **3. BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

#### **3.1 Bauweise**

Entsprechend dem Bestand wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Flächen sind in der Satzung durch Baulinien festgesetzt, soweit städtebaulich bedeutsame Kanten am Quartiersrand gesichert bzw. im Quartiersinnern auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes neu definiert werden sollen.

Im Übergangsbereich vom neu zu schaffenden Platz in Quartiersinnern zu den Passagen in der Quartiersrandbebauung wurden Baugrenzen festgesetzt, um hier einen Spielraum zur baulichen Anpassung von Bestand und Neubebauung zu ermöglichen.

Für den Sonderfall:

- Gehrecht im Erdgeschoß (Arkaden)
- werden vertikal unterschiedliche Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

#### **3.3 Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenlage der Gebäude ist festgesetzt durch die einzuhaltende Höhe der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß (= max. 0,2m über zugehöriger Erschließungsfläche).

Mit dieser Regelung soll im Falle von Abbruch und Wiederaufbau eine Absenkung des Erdgeschoßniveaus verhindert werden.

Zum einen sollen die Erdgeschoßnutzungen auf Höhe der vorgelagerten Erschließungsebene in Sichthöhe untergebracht werden, zum anderen soll zur Wahrung der Maßstäblichkeit der Fassaden unterbunden werden, daß mit dem Bau eines halb abgesenkten Erdgeschosses bei sonst gleicher Traufhöhe ein zusätzliches Vollgeschoß untergebracht werden kann.

### **3.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Entsprechend dem Bestand sind für die Quartiersrandbebauung Flachdächer Satteldächer bzw. Mansarddächer festgesetzt. Die jeweilige Firstrichtung ist im Planteil vorgegeben.

## **4. ERSCHLIESSUNG**

### **4.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Planungsgebiet ist über die Grabenstraße an das innerörtliche Verkehrs- und Hauptverkehrsnetz angebunden.

Zufahrtsmöglichkeiten über die Turm- und Turminger Straße bestehen nur im Rahmen der für die Fußgängerzone allgemein geltenden Regelung.

In konsequenter Fortsetzung der Innenstadtentwicklung wird der Innenbereich des neuen Quartiers als Fußgängerzone ausgebaut. Dementsprechend wird eine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 als Fußgängerzone festgesetzt.

Die Erweiterung der Fußgängerzone im Quartiersinnern erfolgt sukzessive mit der Neubebauung. Der Umbau der Grabenstraße (Fortführung der Straßenraumgestaltung vom Senser Platz bis zum Hebelpark) ist ein mittel- bis langfristiges städtebauliches Ziel.

Die angemessene innere Erschließung erfolgt über bestehende bzw. neu zu schaffende Fußgängerverbindungen:

- Passage Turmstraße 11,
- Passage Turmstraße 27.
- Passage Grabenstraße 14, (stadtstrukturelle Fortsetzung nach Norden bis zum „Grütt“ wird angestrebt).
- Zur Erweiterung des Bewegungsraumes wurden Arkaden festgesetzt. Die lichte Höhe muß mindestens 3,5 m betragen.

Um eine Vernetzung zwischen der Fußgängerzone Turmstraße und dem Quartiersinnern in städtebaulich verträglicher Breite herzustellen, ist im Vollzug des Bebauungsplans der Abbruch eines Nebengebäudes (Lgb. Nr. 277) sowie der Abbruch eines Haupt- und Nebengebäudes (Lgb.Nr. 286) und die Neubebauung des Grundstücks unter Berücksichtigung der Passage erforderlich.

Zur Sicherung der Zugänge werden im Bebauungsplan ferner Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

## **4.2 Ruhender Verkehr**

Der aus der Neubebauung entstehende Bedarf an Stellplätzen ist ausschließlich in der neu zu schaffenden, privaten Tiefgarage unterzubringen. Die Zufahrt zu dieser Quartierstiefgarage erfolgt über das Grundstück Grabenstraße 14.

Um eine abschnittsweise Realisierung der Quartiersgarage zu sichern, wird im Bereich der Abfahrtsrampe und der unterirdischen Verteilerfläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Lörrach festgesetzt. In Übereinkunft mit den Investoren des 1. Bauabschnitts (Galleria und Grabenstraße 14) ist die Stadt Lörrach berechtigt, dieses Geh- und Fahrrecht auf weitere Investoren im Plangebiet zu übertragen.

Darüber hinaus sind im gesamten Planungsgebiet keine weiteren oberirdischen oder unterirdischen Stellplätze sowie Zufahrtsmöglichkeiten zur Quartierstiefgarage vorgesehen. Damit soll sichergestellt werden, daß der in der Grabenstraße verbleibende Verkehr und insbesondere die Fahrzeuge des ÖPNV so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Stellplätze für den öffentlichen Bedarf stehen in den dafür konzipierten Parkhäusern und Tiefgaragen am Rand der Fußgängerzone zur Verfügung.

## **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Haltestellen in der Grabenstraße und der Turmstraße gegeben. Ferner liegt der Hauptbahnhof der Stadt Lörrach in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets.

## **4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Östlich der Lgb.Nr. 263/2 wird vorsorglich ein Gehrecht zugunsten der Lgb.Nr. 263/2 festgesetzt, da sich die Eigentumsverhältnisse im Rahmen des Umlegungsverfahrens möglicherweise ändern können: An dieser Stelle befindet sich ein Fluchtweg des Kaufhauses.

# **5. VER- UND ENTSORGUNG**

## **5.1 Elektrizität**

Die Versorgung der bestehenden Bebauung ist sichergestellt. Zusätzlicher Bedarf aus der Neubebauung im Quartiersinnern wird ggf. durch separate, in die Gebäude integrierte Transformatorenstationen sichergestellt.

## **5.2 Gasversorgung**

Die Versorgung des Baugebiets mit Erdgas ist in ausreichendem Umfang gewährleistet. Zur Versorgung der Neubebauung im Quartiersinnern wird das Leitungsnetz entsprechend dem Neuordnungskonzept ausgebaut.

## **5.3 Wasserversorgung und Entsorgung**

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist gesichert. Das Leitungsnetz muß allerdings entsprechend dem Neuordnungskonzept erweitert werden.

Die Entwässerung des Gebiets ist ebenfalls gewährleistet.

## **6. FOLGEEINRICHTUNGEN**

Ein weiterer Bedarf an Folgeeinrichtungen wird durch diese Planung nicht ausgelöst.

## **7. ABWÄGUNG ÜBER DIE BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE/SIEDLUNGSÖKOLOGIE**

Der Geltungsbereich der Satzung ist bereits bebaut und weitestgehend versiegelt.

Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Die Verkehrsflächen der inneren Erschließung werden einen Ausbau als Fußgängerzone erfahren und damit in ihrer Aufenthaltsfunktion verstärkt.

Soweit die bebaubaren Flächen nicht bebaut werden, sollen sie entsprechend der örtlichen Bauvorschriften gestaltet werden (siehe dort).

Als Ausgleich für die Versiegelung bisher unbebauter Grundstücksteile sind die Flachdächer ein- und zweigeschossiger Gebäude und Gebäudeteile zu begrünen.

Die zu erwartenden Eingriffe sind im einzelnen in dem beigefügten UVP Prüfbogen dargestellt.

Im Ergebnis wird festgestellt:

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

## 8. DENKMALPFLEGE

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, hat im Rahmen der Behördenvoranhörung mit Schreiben vom 23. Januar 1995 auf folgendes hingewiesen:

„Vor allem die zweigeschossige Häuserreihe Turmstraße 21 – 35 vermittelt noch anschaulich das städtebauliche Konzept, das vor dem höhergeschossigen Ausbau um die Jahrhundertwende (z.B. Turmstraße 20, Basler Straße 174) das Stadtbild von Lörrach bestimmte. Dieses Bild ist nur an wenigen Stellen so geschlossen erhalten; als Platzwand gegenüber dem Hebelpark kommt ihm zusätzliche Bedeutung zu.“

Das Landesdenkmalamt regt deshalb an, im Rahmen der Bebauungsplanung eine langfristige Erhaltung dieser Gebäudezeile vorzusehen. Diese Anregung fand Eingang in die vorliegende Satzung.

Der sogenannte Hirschenbrunnen (err. 1827) vor der Turmstraße 1 wurde als Kulturdenkmal gekennzeichnet.

Das Landesdenkmalamt hat außerdem darauf hingewiesen, daß im gesamten Planungsgebiet mit Gräbern der Merowingerzeit bzw. mit Siedlungsspuren aus der Frühzeit der Lörracher Ortsgeschichte zu rechnen ist. Das Landesdenkmalamt ist deshalb mindestens vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können.

Ferner ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet weitere Bodenfunde zu Tage treten.

Entsprechende Hinweise wurden in den Textteil der Satzung aufgenommen.

## 9. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

~~Nach der HISTE des Landkreises Lörrach ist in der Grabenstraße 20 (Lgb.Nr. 253) der Betrieb einer Chemischen Reinigung mit einer kleinen Dampfkesselanlage belegt. Die Dampfkesselanlage diente vermutlich dem Ausdampfen des CKW-haltigen Lösungsmittels aus der Wäsche. Konkrete Hinweise auf eine Bodenkontamination gibt es nicht. Dennoch sind Bodenbelastungen z.B. durch undichte Kanalisationsleitungen nicht ganz auszuschließen.~~

~~Die Altlastenverdachtsfläche „Tschudin“ ist im Plan gekennzeichnet.~~

Nach Hinweis des Landratsamtes Lörrach vom 11.09.2018 gestrichen.

## **10. REALISIERUNG UND KOSTEN**

Die Realisierung des ersten Bauabschnitts steht alsbald an. Die Mittel zur Finanzierung der Maßnahmen werden entsprechend dem Entwicklungsfortschritt im Haushalt der Stadt Lörrach sukzessive bereitgestellt.

## **11. BODENORDNUNG**

Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen eines Umlegungsverfahrens. Das Verfahren ist eingeleitet bzw. wurde in Teilbereichen bereits zum Abschluß gebracht.