

14.2 Begründung

Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 1. Änderung“ von 2008

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 beigelegt.

Stadt Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Südlich Grabenstraße – 1. Änderung“ (13/06)

Begründung

1. Allgemein

1.1 Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Südlich Grabenstraße umfasst den östlichen Anschluss des Chesterplatzes zur Turmstraße. Die genaue Abgrenzung ist ersichtlich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung.

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.600 qm.

1.2 Anlass für die Planaufstellung und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße“ ist seit dem 19.07.2003 rechtskräftig.

Der Ausbau des östlichen Teils des Chesterplatzes mit einer Fußwegeverbindung durch Turmstraße 27 ist durch den Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße“ festgesetzt und ist für die nachhaltige Nutzung des Chesterplatzes von erheblicher Bedeutung. Diese Verbindung konnte allerdings aufgrund der privaten Grundstückssituationen nicht umgesetzt werden. Nach einem Brand im Nachbargebäude Turmstraße 25 bot sich die Chance eines rascheren Durchbruchs zur Turmstraße. Das Anwesen Turmstraße 25 wurde im Jahr 2006 von der Stadt erworben.

Um den Zugang zum Chesterplatz deutlich und attraktiv in Erscheinung treten zu lassen, soll die Fußwegeverbindung großzügig, hell und transparent gestaltet werden. Aus diesem Grund wird in MK3 eine maximale Gebäudehöhe von nur 7 m festgesetzt. Dies entspricht dem Nutzungskonzept des Eigentümers.

Die Planänderung umfasst im wesentlichen die geänderte Wegeführung und die daraus resultierenden Änderungen der Flächennutzung.

Städtebauliche Zielsetzung:

- Der Quartiersrandbereich soll in seinem heutigen Erscheinungsbild weitgehend erhalten bleiben.
- Im Blockinnenbereich soll ein bisher stark untergenutztes Flächenpotential an zentraler Stelle der Innenstadt für eine neue Nutzung geordnet und erschlossen 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.
- Der Innenraum selbst soll vom Fahrzeugverkehr freigehalten und als weiterer Bestandteil der Fußgängerzone gestaltet werden.
- Der ruhende Verkehr ist in einer Quartierstiefgarage unterzubringen.

1.3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 1. Änderung“ entspricht einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt, da die zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO nur ca. 1.100 qm umfasst und somit weniger als 20.000 qm beträgt.

Da außerdem ein Einkaufszentrum mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche aufgrund der kleingliedrigen Kerngebietsabgrenzungen und der Stellplatzsituation nicht vorstellbar ist, wird durch den Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Planung eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, insbesondere FFH-Flächen und Vogelschutzgebiete, besteht.

Nach § 13a (2) BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 (2), (3) Satz 1 BauGB. Dies hat zur Folge, dass insbesondere keine frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden erfolgen muss und von der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) und der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 (4) BauGB) abgesehen werden kann.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Grabenstraße“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Südlich Grabenstraße – 1. Änderung“ wird der überlagerte Teil des bestehenden Bebauungsplans „Südlich Grabenstraße“ außer Kraft gesetzt.

1.5 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 Anpassung ist nicht erforderlich.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Quartier zwischen Grabenstraße, Turmstraße und Tumringer Straße liegt im Zentrum der Innenstadt und wird entsprechend dem vorherrschenden Gebietscharakter als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

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.

Nördlich der vorgesehenen Fußgängerzone (MK2) liegt eine Planung für ein Wohn- und Geschäftshaus mit gastronomischer Nutzung vor und südlich (MK3) ist die Erweiterung einer vorhandenen Gaststätte vorgesehen.

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 Tumringer Straße sind bereits als Fußgängerzone ausgebaut. Die Grabenstraße soll langfristig zu einem autoverkehrsärmeren 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 Grundschule (Hebelschule). Ein Ausschluss der o.g. Betriebe dient daher auch dem Jugendschutz.

⇒ Bezüglich der Vergnügungsstätten werden in der Satzung im weiteren folgende Regelungen getroffen:

Diskotheiken/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 – 1. Änderung“ gerade auch das Angebot an innerstädtischem Wohnraum gefördert und verbessert werden.

Der Ausschluss bzw. die Beschränkung von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets 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 Plangebiet 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).

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

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise

Aufgrund einer beabsichtigten urbanen Dichte und aufgrund der Bestandssituation wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt oder, soweit städtebaulich bedeutsame Kanten neu definiert werden sollen, durch Baulinien.

3.3 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ist festgesetzt durch die einzuhaltende Höhe der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss. Diese darf max. 0,2 m über der zugehörigen Erschließungsfläche liegen.

Mit dieser Regelung soll im Falle von Abbruch und Wiederaufbau die gestalterische Homogenität gesichert und eine Absenkung des Erdgeschossniveaus verhindert werden.

Hierdurch sollen auch die Erdgeschossnutzungen auf Höhe der vorgelagerten Erschließungsebene in Sichthöhe untergebracht werden

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend dem Bestand sind für die Quartiersrandbebauung entlang der Turmstraße Satteldächer festgesetzt. Die jeweilige Firstrichtung ist im Planteil vorgegeben.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachdeckung ist bei Satteldächern in Anlehnung an die Innenstadt und um die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes zu wahren in der Farbe roter, brauner oder dunkelgrauer Ziegel auszuführen.

Um bei Satteldächern das Hauptdach wahrnehmen zu können, werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf 50% der Trauflänge beschränkt und ein Abstand von 1,5 m zu den Haustrennwänden sowie zu First und Traufe festgesetzt.

Die Flächenbegrenzung von Werbeanlagen soll übermäßigen „Werbewildwuchs“ einschränken. Um Eingriffe in die Obergeschosse der Fassade auszuschließen, werden Werbeanlagen nur im Erdgeschoss sowie im Brüstungsbereich des 1. OG zugelassen und auf max. 2 m² beschränkt. Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden wurden darüber hinaus selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben oder bewegliche Schrift- und Bilderwerbung sowie schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte ausgeschlossen.

5. Erschließung

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Chesterplatz ist über die Grabenstraße an das innerörtliche Verkehrs- und Hauptverkehrsnetz angebunden.

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

In konsequenter Fortsetzung der Innenstadtentwicklung wurde und wird der Chesterplatz als Fußgängerzone ausgebaut. Dementsprechend wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Um eine Vernetzung zwischen dem Chesterplatz und der Turmstraße herzustellen, ist im Vollzug der 1. Bebauungsplanänderung der Abbruch des Anwesens Turmstraße 25 (Flst. Nr. 285/1) erforderlich.

5.2 Ruhender Verkehr

Der aus der Neubebauung entstehende Bedarf an Stellplätzen ist ausschließlich in der Tiefgarage unter dem Chesterplatz oder, wenn dies wirtschaftlich nicht tragfähig ist, auch außerhalb des Quartiers unterzubringen. Die Zufahrt zu dieser Quartiertiefgarage 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 der ersten Bauabschnitte ist die Stadt Lörrach berechtigt, dieses Geh- und Fahrrecht auf weitere Investoren des Quartiers Südlich Grabenstraße zu übertragen.

Darüber hinaus sind im Planungsgebiet keine weiteren oberirdischen oder unterirdischen Stellplätze sowie Zufahrtsmöglichkeiten zur Quartiertiefgarage 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.

5.3 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 Plangebiets.

5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die öffentliche Zugänglichkeit unter den Arkaden zu sichern, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 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.

6.2 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.

6.3 Wasserversorgung und Entsorgung

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

Die Entwässerung des Gebiets ist über die Mischwassersammler in der Turmstraße und in der Tumringer Str. gewährleistet.

7. Folgeeinrichtungen

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

8. Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt, ist bereits bebaut und versiegelt. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße“ besteht bereits eine planerische Vorbelastung.

Der Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße – 1. Änderung“ stellt einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ dar und wird nach § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. In diesem Fall ist keine Umweltprüfung erforderlich. (siehe auch Nr. 1.3)

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie in Verantwortung für den Klimaschutz sind auf Flachdächern und Pultdächern mit einer Dachneigung von 0 – 12° Solaranlagen zu errichten. Damit die Dächer nicht durch aufgeständerte Solaranlagen dominiert werden, sind die Anlagen mit einem Abstand vom maximal 30 cm parallel zur Dachfläche zu erstellen. Auf die Solaranlagen kann verzichtet werden, wenn mindestens 75% der Flachdächer und Pultdächer extensiv (Substrathöhe mindestens 8 cm) oder intensiv begrünt werden. Diese Festsetzungen beeinträchtigen die Nutzungsanforderungen der Gebäude nicht. Durch die Solaranlagen kann ein finanzieller Gewinn erwirtschaftet werden, der den laufenden Energiekosten entgegengerechnet werden kann. Die Dachbegrünung ist aus ökologischer, kleinklimatischer und stadtgestalterischer Sicht sinnvoll.

9. Denkmalpflege

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, hat im Rahmen der Behördenanhörung für den Bebauungsplan „Südlich Grabenstraße“ mit Schreiben vom 23. Januar 1995 darauf hingewiesen, dass die zweigeschossige Häuserreihe Turmstraße 21 – 35 das städtebauliche Konzept, das vor dem höhergeschossigen Ausbau um die Jahrhundertwende (z.B. Turmstraße 20, Basler Straße 174) das Stadtbild von Lörrach bestimmte, anschaulich vermittelt. Dieses Bild sei nur an wenigen Stellen so geschlossen erhalten und habe als Platzwand gegenüber dem Hebelpark zusätzliche Bedeutung. Das Landesdenkmalamt regt deshalb an, im Rahmen der Bebauungsplanung eine langfristige Erhaltung dieser Gebäudezeile vorzusehen.

Da das städtebauliche Konzept den Abbruch des Gebäudes Turmstraße 25 vorsieht (siehe Begründung Ziffer 1.2), kann der Anregung des Denkmalamtes nicht gefolgt werden. Auch den neu entstehenden Eckgebäuden (Turmstraße 23 und 27) muss Entwicklungsspielraum eingeräumt werden. Sie sollen die Möglichkeit haben, sich neben ihrer Ausrichtung zur Turmstraße auch zum Chesterplatz orientieren zu können. Insofern ist als Reaktion auf die neue Öffnung zum Chesterplatz auch eine Veränderung der Gebäude anzustreben, die einen attraktiven Eingangsbereich zum Chesterplatz darstellen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die vorhandenen Proportionen mit 2-3 Geschossen jedoch beibehalten werden.

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. Entsprechende Hinweise wurden in den Textteil der Satzung aufgenommen.

10. Bodenordnung

Die Bodenordnung wurde im Rahmen des Umlegungsverfahrens mit den Eigentümern einvernehmlich vollzogen.