



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Nöltner, Alexander
Vorlage Nr. 046/2019
Datum 15.04.2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	09.05.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.05.2019	

Betreff:

Bebauungsplan der Innenentwicklung und Örtliche Bauvorschriften "Alte Weberei Conrad"

- **Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

Anlagen:

1. Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Alte Weberei Conrad“ vom 05.03.2019.
2. Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Alte Weberei Conrad“ vom 05.03.2019.
3. Satzung vom 29.03.2019
4. Lageplan vom 01.02.2018
5. Planzeichnung vom 05.03.2019/29.03.2019

6. Textlicher Teil vom 05.03.2019/29.03.2019
7. Begründung vom 05.03.2019/29.03.2019
8. Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Faktorgrün vom 12.12.2016
9. Schallprognose des Büros List vom 25.11.2016
10. Schalltechnische Untersuchung zur Tiefgaragenzufahrt des Büros Fichtner Water & Transportation vom März 2019 (nicht Bestandteil des Bebauungsplanes)

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander stimmt der Gemeinderat den redaktionellen und klarstellenden Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend Spalte 3 der Anlage 1 sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (2) BauGB entsprechend Spalte 3 der Anlage 2 zu.
2. Der Bebauungsplan „Alte Weberei Conrad“ in der Fassung vom 29.03.2019 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften „Alte Weberei Conrad“ in der Fassung vom 29.03.2019 werden nach §74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Dem als Anlage 3 zu dieser Vorlage beigefügten Satzungstext wird zugestimmt.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

**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:
Zeitnah Wohnraum schaffen - durch Innenverdichtung und Erschließung neuer Baugebiete. Lörrach aktiviert Innenflächen zur Bebauung und unterstützt das Schließen von Baulücken. Wir nutzen die stadteigenen Flächenpotentiale für eine verdichtete und qualitätsvolle Bebauung. Weiterhin aktivieren und unterstützen wir private Projekte zur Nachverdichtung im Stadtgebiet.
5. Prioritäre Maßnahme:
Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung für den Neubau des Landratsamtes auf dem Gelände der „Alten Weberei Conrad“

Begründung:

I. Bisheriges Verfahren

Die Fläche der ehemaligen Weberei Conrad wurde über viele Jahre als „strategische Reserve“ zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lörrach für besondere Bedarfe zurückgehalten. Den sah die Stadt 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 Conrad-Areal dafür nahe.

Zur Findung eines städtebaulichen Entwurfs, der die Bedarfe und Rahmenbedingungen in möglichst guter Weise umsetzt, wurde 2017 ein europaweit ausgeschriebener Wettbewerb durchgeführt. Aus diesem reichten 13 Büros Entwürfe ein. Die Jury empfahl den Auslobern, den Entwurf des Büros K9 Architekten GmbH, Freiburg, der weiteren Gebietsentwicklung zugrunde zu legen. Auch aus nachfolgenden Verhandlungsverfahren für das Landratsamt ging der Entwurf von K9 siegreich hervor und soll entsprechend realisiert werden.

Die Wohnbebauung kann ohne Aufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden. Aufgrund der geplanten Gebäudehöhe von rd. 20 Metern wurde für die Realisierung des Erweiterungsbaus für das Landratsamt ein Bauleitplan-Verfahren erforderlich. Daher fasste der Gemeinderat der Stadt Lörrach am 28.06.2018 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da die Rahmenbedingungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB erfüllt waren, wurde entsprechend ein einstufiges Verfahren durchgeführt.

II. Bericht zur Offenlage

Die Bekanntmachung erfolgte am 06.07.2018. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde anschließend für die Zeit vom 20. August bis einschließlich 28. September 2018 offengelegt und die Träger öffentlicher Belange angehört.

Auf Wunsch der Gemeinderäte wurden die Stellungnahmen der Fraktionen der CDU und der Freien Wähler aus der Gemeinderatssitzung als Stellungnahmen der Öffentlichkeit aufgenommen. Diese legten dar, dass sie mit der Anlieferung über die Brombacher Straße nicht zufrieden seien, da in der Auslobung des Wettbewerbs eine Anlieferung von dort ausgeschlossen worden war.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Wettbewerbsauslobung wurden alle Rahmenbedingungen aufgenommen. Die abgegebenen Arbeiten haben jedoch deutlich gemacht, dass nicht alle Wettbewerbsbedingen in gleicher Qualität umsetzbar sind, wenn die Funktionalität der einzelnen Arbeiten gewährleistet bleiben soll.

Es wurden zwei mögliche Varianten für eine Tiefgaragenzufahrt geprüft, je eine von der Brombacher Straße und eine von der Bergstraße. Eine Tiefgaragenzufahrt von der Brombacher Straße würde durch gegenseitige Beeinflussung des Verkehrs zu großen Rückstaulängen vor einer Lichtsignalanlage führen. Dies würde den Verkehrsfluss einer wichtigen innerstädtischen Verkehrsachse besonders zu Spitzenzeiten stören. Eine Zufahrt von der Bergstraße ist hingegen verkehrstechnisch unproblematisch. Deren emissionstechnische Verträglichkeit für die Anlieger der Bergstraße wurde im Rahmen des konkreten Bauvorhabens zwischenzeitlich ebenfalls nachgewiesen.

Aus städtebaulicher Sicht stellt der Siegerentwurf des Wettbewerbs einen guten Kompromiss dar: PKW nutzen die Bergstraße, Anlieferungen finden in geregelter Form über die Brombacher Straße statt. Die konkrete Ausformulierung der Regelungen zur Anlieferung erfolgt im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung und ist nicht Teil eines Bauleitplanverfahrens.

Von den Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben. Die derzeit im Südwesten des Plangebiets noch vorhandene Gasdruck-Regelanlage soll noch im ersten Halbjahr dieses Jahres abgebaut werden. Daher wurde die Anlage lediglich im Textlichen Teil nachrichtlich übernommen, jedoch nicht im zeichnerischen Teil. Die übrigen Stellungnahmen hatten lediglich Funktion der Kenntnisnahme und daher keine Planänderungen zur Folge.

Entsprechend kann der vorliegende Entwurf als Satzung beschlossen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird mit Bekanntmachung rechtskräftig.

gez.

Gerd Haasis
Kommissarischer Fachbereichsleiter