



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Klatz, Michael
Vorlage Nr. 112/2019
Datum 18.06.2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	04.07.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	18.07.2019	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Lerchenhof" – Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Bebauungsplan „Lerchenhof“ – Lageplan Geltungsbereich vom 04.07.2019
2. Bebauungsplan „Lerchenhof“ – Planzeichnung vom 04.07.2019
3. Bebauungsplan „Lerchenhof“ – Satzung vom 22.05.2019
4. Bebauungsplan „Lerchenhof“ – Bebauungsvorschriften vom 04.07.2019
5. Bebauungsplan „Lerchenhof“ – Begründung vom 04.07.2019
6. Abwägungstabelle 1. Offenlage vom 04.07.2019
7. Abwägungstabelle 2. Offenlage vom 04.07.2019
8. Abwägungstabelle 3. Offenlage vom 04.07.2019
9. Artenschutzrechtliche Einschätzung der proECO Umweltplanung, Consulting & Services GmbH vom 15.05.2018
10. Beschreibung der Umweltbelange (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) der proECO Umweltplanung, Consulting & Services GmbH vom 27.07.2018
11. Schalltechnische Untersuchung von Dr. Dröscher Technischer Umweltschutz vom 21.09.2018

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander stimmt der Gemeinderat den redaktionellen und klarstellenden Abwägungsvorschlägen der Verwaltung entsprechend den Anlagen 6, 7 und 8 zu den im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (2) BauGB zu.
2. Der Bebauungsplan „Lerchenhof“ in der Fassung vom 04.07.2019 (s. Anlage 2) wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften „Lerchenhof“ in der Fassung vom 04.07.2019 (s. Anlage 4) 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 in der Fassung vom 22.05.2019 wird zugestimmt.
5. 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:							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
davon geplant / bereitg.:							
davon 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. Planungsanlass

Die Baugenossenschaft Lörrach eG möchte an Stelle der 2014 abgerissenen Häuserzeile Lerchenhof 1-5 ein Bauvorhaben zur Nachverdichtung durchführen sowie das Bestandsgebäude Brühlstraße 14-16 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. Vor diesem Hintergrund hat auf Vorschlag der Stadtverwaltung der Gemeinderat am 24. Juli 2018 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst (BV 105/2018).

2. wesentliche planerische Festsetzungen des zu beschließenden Bebauungsplans

Der zur Satzung zu beschließende vorliegende Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Lerchenhof“ macht Festsetzungen in dem zuvor unbeplanten Innenbereich zwischen Brühlstraße im Westen, Bebauung Niederfeldplatz im Süden, Kreuzstraße im Osten und den Freianlagen des Kindergarten im Norden (s. Lageplan mit Geltungsbereich, Anlage 1).

Er schafft die Möglichkeiten, an Stelle der 2014 abgerissenen, dreigeschossigen Häuserzeile Lerchenhof 1-5 einen ebenfalls in Ost-West-Richtung orientierten Zeilen-Neubau von etwa 70 Metern Länge zu errichten. Das Baufenster sieht vor, dass diese Gebäudezeile auf zwei Dritteln dieser Länge vier Vollgeschosse und auf einem Drittel ihrer Länge sechs Vollgeschosse aufweisen darf, wobei der sechsgeschossige Gebäudeteil an der Brühlstraße liegen muss.

Die Festsetzungen bzgl. des Bestandsgebäudes Brühlstraße 14-16 ermöglichen, das Gebäude um ein Geschoss aufzustocken und zwei straßenseitige Erschließungsbauten mit Liften anzubauen, die das Bestandsgebäude teilweise barrierefrei erschließen sollen. Zusätzlich wird an der Position des Bestandsgebäudes Kreuzstraße 48 ein Baufenster vorgeesehen, dass im Falle eines Bestandsabrisses ein der Umgebung angemesseneres, tieferes Volumen vorsieht, dass zwingend in der Straßenflucht der nördlich angrenzenden Bebauung wird stehen müssen.

Um die genannten Volumen zu ermöglichen, wurden an mehreren Stellen abweichende Tiefen der Abstandsflächen von 0,3 und auch 0,2 der Wandhöhe vorgesehen. Die möglichen baulichen Volumen sparen einen Innenhof aus, von dessen Gestaltung die örtlichen Bauvorschriften verlangen, dass sie mit der Stadtverwaltung abgestimmt und in einem Freianlagenplan festgehalten wird. Dem ist die Vorhabenträgerin bereits nachgekommen. Die Freianlage sieht u. a. den aufgrund der Anzahl der Wohnungen notwendigen Spielplatz vor. Die Zu- und Abfahrt im Plangebiet schließt der B-Plan nur vor der Brühlstraße 14-16 aus, da hier ohnehin keine Stellplätze entstehen. Die Einfahrt ist zur Brühlstraße hin festgesetzt, da hier die Tiefgarageneinfahrt vorgesehen ist. Die Einfahrt wird sich im westlichen Gebäudekopf des Neubaus befinden.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung wurden bereits zuvor im Oktober 2018 geschlossenen Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträgerin und der Stadt Lörrach vereinbart.

3. Planungsverlauf

Die Vorhabenträgerin trat zum ersten Mal Anfang 2017 an die Stadtverwaltung mit den Plänen für ein Hochhaus an der Stelle heran, welches sich jedoch an dieser Stelle in der Stadt nicht städtebaulich herleiten lässt. Nach einer Überarbeitung kam die Vorhabenträgerin das nächste Mal Ende April 2017 auf die Stadtverwaltung zu und präsentierte eine Planung, die ein großes Bauvolumen auf vier Baukörper mit bis zu acht Geschossen verteilte, aber insgesamt eine geringe städtebauliche und freiräumliche Qualität erwarten ließ. Zudem stellte sich das Problem, dass sich das angepeilte Maß der baulichen Nutzung wie schon zuvor nicht in die Umgebung einfügt, was jedoch Voraussetzung für die von der Vorhabenträgerin damals angestrebte Genehmigung nach § 34 Absatz 1 BauGB ist.

Die Stadtverwaltung empfahl der Vorhabenträgerin daher im Anschluss, die nicht ganz einfache Aufgabe der Nachverdichtung an dieser Stelle durch einen Wettbewerb klären zu lassen, der wegen der Lage im Sanierungsgebiet „Baumgartnerstraße“ auch förderfähig wäre, und anschließend auf Basis des Wettbewerbsergebnisses gemeinsam einen Bebauungsplan erstellen zu lassen. Die Vorhabenträgerin lehnte dieses Vorgehen mit Verweis auf Zeit und Kosten jedoch ab.

Stattdessen musste nun ein Planungsweg verfolgt werden, der das Projekt schrittweise im Zusammenspiel von Vorhabenträgerin, Gestaltungsbeirat und Stadtverwaltung weiterentwickelte. Da die Vorhabenträgerin weiterhin das Ziel verfolgte, das Vorhaben möglichst nach § 34 BauGB genehmigen zu lassen und kein Bebauungsplanverfahren zu beginnen, folgten entsprechende Abklärung zur Bestimmung des maximal denkbaren Maßes der baulichen Nutzung, die sich aus der Umgebung ableiten lassen. Da die Vorhabenträgerin mit diesem Maß nicht einverstanden war, musste man sich im November 2017 nun doch darauf verständigen, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen.

In den darauf folgenden Monaten wurden die städtebauliche Figur und die bis dato noch nicht behandelte, aber angesichts der angestrebten baulichen Dichte wichtige Freiflä-

chenplanung gemeinsam durch Vorhabenträgerin, Stadtverwaltung, Gestaltungsbeirat und dem mit der Erstellung des Bebauungsplans betrauten Büro FSP Stadtplanung entwickelt. Im März 2018 konnte man sich so auf eine grundsätzliche Projektfassung verständigen und ein erster B-Plan Vorentwurf konnte gefertigt werden.

In der Folge wurde das Projekt weiterentwickelt und die erforderlichen Gutachten in Auftrag gegeben (s. Anlagen 9, 10 und 11); parallel dazu fasste der Gemeinderat am 24. Juli 2018 den grundsätzlichen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (BV 105/2018). Im Rahmen der Weiterentwicklung galt es z. B., die freiräumliche Einbindung der Bushaltestelle „Niederfeldplatz“ an das Projekt zu lösen, die seit der Zeit der Neubebauung des Niederfeldplatzes eher ein Provisorium war. Der Städtebauliche Vertrag, der die Verteilung der Aufgaben, der Kosten sowie die anzustrebenden städtebaulichen und freiräumlichen Eckpunkte zwischen Vorhabenträgerin und Stadt Lörrach verbindlich regelt, konnte dann Anfang Oktober 2018 geschlossen werden. Am 23. Oktober 2018 konnte schließlich auch die Offenlage des damaligen Entwurfsstandes des Bebauungsplanes vom Gemeinderat beschlossen werden (BV 183/2018).

Der weitere Verfahrenslauf ergibt sich aus dem Bericht zur Offenlage:

4. Bericht zur Offenlage

Die einzelnen im Rahmen der insgesamt drei Offenlagen vorgebrachten Stellungnahmen sowie deren Abwägung sind den entsprechenden Abwägungstabellen (Anlagen 6, 7 und 8) zu entnehmen. Im Folgenden werden die für den Überblick zum Verfahren relevanten, weil jeweils Änderungen nach sich ziehenden Punkte genannt:

Die Untere Naturschutzbehörde wies im Rahmen der ersten Offenlage des Bebauungsplanes (November 2018) darauf hin, dass von der Vorhabenträgerin nach Abriss des Gebäudes Lerchenhof 1-5 zugesichert wurde, im Falle einer Neubebauung Ausgleichsquartiere für den Mauersegler zu schaffen.

Aufgrund der Weiterentwicklung des Hochbaus durch die Vorhabenträgerin nach der ersten Offenlage entstand die Situation, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Baufenster nachträglich angepasst werden mussten. Ferner präzisierte das Landratsamt Lörrach (Brand- und Katastrophenschutz) im Rahmen der Abstimmung beim parallel erfolgten Bauantragsverfahren ihre Auflagen dergestalt, dass diese nun auch wieder Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans hatten (Herausnahme der Festsetzungen zu Baumpflanzungen vor der Brühlstraße 14-16).

Die Stadtverwaltung musste vor diesem Hintergrund den Bebauungsplan anpassen; dabei wurden die vorgenannten Änderungen eingepflegt (Anpassung Baufenster, Festsetzung bzgl. Nisthilfen Mauersegler, geänderte Festsetzungen zu Baumpflanzungen) und zusätzlich auch eine Festsetzung zum dauerhaften Ausschluss oberirdischer Kfz-Stellplätze hinzugefügt, da die Planung ohnehin einen von solchen Stellplatzanlagen

komplett freigehaltenen Freiraum vorsieht, die Festsetzungen des Bebauungsplan solche aber bisher nach wie vor zuließ.

Diese Überarbeitung des Bebauungsplanes während und nach der ersten Offenlage machte eine zweite Offenlage notwendig, die im Februar 2019 stattfand. In deren Verlauf wurden keine änderungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

Bei der anschließenden Prüfung des Bauantrages fiel jedoch auf, dass das zur Aufstockung vorgesehene Gebäude Brühlstraße 14-16 rein bauordnungsrechtlich bereits als fünfgeschossiges Gebäude gilt; alle ProjektteilnehmerInnen waren bisher immer von einer Viergeschossigkeit des Bestandsgebäudes ausgegangen, weswegen der Bebauungsplan bei einer Aufstockung um ein Geschoss eine maximale Fünfgeschossigkeit festsetzte. Diese Festsetzung musste nach dem neuen Kenntnisstand entsprechend in maximal sechs zulässige Vollgeschosse angepasst werden und entsprechend auch die Festsetzung zur maximalen Geschossflächenzahl (von 1,8 auf 2,0).

Diese Änderungen bedingten schließlich die dritte Offenlage, die im Mai 2019 durchgeführt wurde und in deren Verlauf ebenfalls keine änderungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Deswegen wurde nach Abschluss der dritten Offenlage am 20. Mai 2019 die sog. Planreife festgestellt. Damit kann gemäß § 33 BauGB ein Bauvorhaben im Geltungsbereich eines aufzustellenden Bebauungsplans unter bestimmten Bedingungen noch während der Planaufstellung, also noch vor dem nun zu erfolgenden Satzungsbeschluss, für zulässig erklärt werden und eine Baugenehmigung erhalten.

Dies wurde von allen Projektbeteiligten im Sinne der Verfahrensbeschleunigung angestrebt, entsprechend ist die Prüfung des Bauantrages Stand Mitte Juni so gut wie abgeschlossen. Es fehlen zum jetzigen Zeitpunkt nur noch wenige Korrekturen bzw. Voraussetzungen seitens der Vorhabenträgerin, ohne die die Stadtverwaltung keine Baugenehmigung erteilen kann.

Da die Offenlagen nun abgeschlossen sind und keine Planänderungen mehr vorgenommen werden müssen, kann der vorliegende Entwurf als Satzung beschlossen werden. Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung rechtskräftig.

Gerd Haasis
Fachbereichsleiter