



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtentwicklung und  
Stadtplanung**  
**Verfasser/in**    Schnacke-Fürst, Antje  
**Vorlage Nr.**    002/2021  
**Datum**    22.12.2020

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	03.02.2021	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	25.02.2021	

### Betreff:

### **Bebauungsplan "Nördlich Engelplatz" Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung**

### Anlagen:

1. Lageplan mit Geltungsbereich mit Stand 21.12.2020 (Anlage 1)
2. Planzeichnung, Vorentwurf mit Stand 22.12.2020 (Anlage 2)
3. Textliche Festsetzungen, Vorentwurf mit Stand 22.12.2020 (Anlage 3)
4. Begründung, Vorentwurf mit Stand 22.12.2020 (Anlage 4)
5. Fachgutachten Fledermäuse mit Stand 04.02.2019 (Anlage 5)
6. Kampfmitteluntersuchung mit Stand 17.04.2020 (Anlage 6)
7. Schattenstudie mit Stand vom ... wird noch erstellt (Anlage 7)

### Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Engelplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Engelplatz“ mit Kurzbegründung und Anlagen und beschließt, die (freiwillige) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Personelle Auswirkungen:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung.  
Prioritäre Maßnahmen:**

<b>1. Strategisches Ziel:</b>
Wohnraum schaffen - Schaffung von Wohnraum durch Innenverdichtung und Erschließung neuer Baugebiete.
<b>2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:</b>
Lörrach schafft bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen. Dabei entstehen vielfältige Wohnformen, die das Miteinander der Kulturen und Generationen stärken.
<b>3. Operatives Ziel:</b>
Projektplan "Wohnraumoffensive" fertigstellen und somit 250 Wohneinheiten pro Jahr schaffen.
<b>4. Leitziel der Verwaltung:</b>
1. 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 stadteigenen Flächenpotentiale für eine verdichtete und qualitätsvolle Bebauung. Weiterhin aktivieren und unterstützen wir private Projekte zur Nachverdichtung im Stadtgebiet.
<b>5. Prioritäre Maßnahme:</b>
Nördlich Engelplatz - Stellplatzentscheidung umsetzen - Bebauungsplanverfahren durchführen

## **Begründung:**

### Schaffung von Wohnraum

Das östlich der Innenstadt zwischen Wallbrunnstraße, Hünenbergweg, Leimstiegenweg und Bergstraße gelegene Quartier „Nördlich Engelplatz“ stellt eine wichtige Potenzialfläche zur Schaffung für neuen Wohnraum in zentraler Lage dar.

Mit der geplanten Realisierung von rd. 90 Wohneinheiten auf den Grundstücken der Fa. Vuković Enemag GmbH, der Fa. Lasser und der Stadt Lörrach wird ein bedeutender Beitrag zur Umsetzung der Ziele der Wohnraumoffensive 2025 der Stadt Lörrach geleistet.

### Aufenthalts- und Nahversorgungsbereich

Die städtebauliche Neustrukturierung des Quartiers bietet nicht nur die Möglichkeit einer Nachverdichtung, sondern auch die Chance, den südlich an das Plangebiet angrenzenden Engelplatz, als östlichen Stadteingang sowie als Treff- und Versorgungspunkt für die umliegenden Wohnquartiere aufzuwerten.

Geplant sind neben Gebäuden für das Wohnen auch Ladeneinheiten in den Erdgeschosszonen am Engelplatz, um den Engelplatz entsprechend den Zielen des Märkte- und Zentrenkonzeptes als Aufenthalts- und Nahversorgungsbereich aufzuwerten.

Durch die Verlagerung von oberirdischen öffentlichen Stellplätzen in die geplante Quartierstiefgarage sollen Voraussetzungen für eine bessere Aufenthalts- und Gestaltungsqualität auf dem Engelplatz geschaffen werden. Die Stadtwerke Lörrach wurden von der beauftragt, Erstellungs- und Betreibermodalitäten für öffentliche Tiefgaragenstellplätze mit der Fa. Vuković Enemag GmbH auszuhandeln (siehe hierzu Beschlussvorlage 029/2020). Die Verhandlungen laufen bereits und werden von der Kanzlei Bender, Harrer, Krevet aus Freiburg juristisch begleitet. Die Kosten zur juristischen Beratung trägt die Investorin.

### Städtebauliche Entwürfe

Für eine qualifizierte Entwicklung des Quartiers wurde ein zweistufiger Architekturwettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung für die Grundstücke der Fa. Vuković Enemag GmbH durchgeführt. Der Siegerentwurf des Büros bächlemeid, Konstanz wurde auf der Grundlage der Empfehlungen des Preisgerichtes und des Gestaltungsbeirates überarbeitet. Der vom Büro Geisel für das nördlich angrenzende Grundstück der Fa. Lasser erarbeitete Entwurf wurde entsprechend der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates ebenfalls angepasst.

### Bebauungsplan „Nördlich Engelplatz“

Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 09.07.2020 sollen die beiden städtebaulichen Entwürfe als Grundlage für den Bebauungsplan „Nördlich Engelplatz“ (siehe Beschlussvorlage 030/2020) dienen.

Der Plan soll neben den Festsetzungen für die Hochbauprojekte auch eine Angebotsplanung für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Bergstraße enthalten. Hier sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten für Wohnbebauung entstehen.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans „Nördlich Engelplatz“ ist das Büro fsp, Freiburg beauftragt.

Auf Grundlage des mit der Fa. Vuković abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages und der städtebaulichen Entwürfe hat das Büro fsp, Freiburg den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Engelplatz“ und der Örtlichen Bauvorschriften mit der Kurzbeurteilung gemeinsam mit der Verwaltung erarbeitet (siehe Anlagen).

#### Auftaktveranstaltung

Am 16.09.2020 wurde gemeinsam mit dem Büro fsp, Freiburg, Vertretern der verschiedenen Fachbereiche der Verwaltung und den Stadtwerken eine Auftaktveranstaltung zur Erarbeitung des Bebauungsplans durchgeführt.

Dabei ging es im Wesentlichen um die Information der Beteiligten zum Projektstand, die Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und die gemeinsame Entwicklung eines Zeit- und Aufgabenplans.

#### **Geltungsbereich**

Der ca. 1,78 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich Engelplatz“ wird von Wallbrunnstraße, Hünerbergweg, Leimstiegenweg und Bergstraße begrenzt (siehe Anlage 1). Der südliche Teil des Engelplatzes ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

#### **Ziele der Planung**

Mit dem Bebauungsplan „Nördlich Engelplatz“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von innenstadtnahen Wohnflächen durch die Nutzung geeigneter Innenstadtentwicklungspotenziale
- städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung des Quartiers
- Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen
- Aufwertung des Engelplatzes als östlichen Eingangsbereich zur Innenstadt, als Treff- und Identifikationspunkt sowie als Nahversorgungsbereich für die umliegenden Wohngebiete entsprechend der Empfehlungen des Märkte- und Zentrenkonzeptes
- Vernetzung der Fuß- und Radwege zwischen der Innenstadt und den Wohngebieten auf dem Hünerberg
- Umsetzung der Empfehlungen der städtischen Entwicklungskonzepte (u.a. Märkte- und Zentrenkonzept, Vergnügungsstättenkonzept, Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung).

#### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wird entsprechend der Möglichkeiten des § 13a BauGB verzichtet. Da die

Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Dagegen wird eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung auf freiwilliger Basis durchgeführt, um eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit zu gewährleisten und um ggf. weitere Untersuchungserfordernisse abzuklären.

### **Bebauungsplan**

#### Konzeption der Planung, Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der insbesondere außerhalb des Realisierungsteils (Grundstücke der Fa. Vuković) Spielräume für die Ausgestaltung der Planung ermöglicht.

Das Plangebiet wird über eine parallel zur Bergstraße verlaufende Erschließungsachse, die im Süden an die Wallbrunnstraße und im Norden an die Bergstraße angebunden ist, erschlossen. Darüber tragen Verbindungswege zum Leimstiegenweg und zum Hünenbergweg zu einer „Öffnung“ des Quartiers zu den bestehenden Quartieren bei.

Zur Wallbrunnstraße hin werden zwei Baufenster festgesetzt, welche den Engelplatz akzentuieren. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude beträgt für den Hochpunkt 44 m. Das Büro Bächlemeid hat eine Schattenstudie für das sich 16,5 m entlang der Wallbrunnstraße und 17,5 m in die Tiefe erstreckende Hochhaus erarbeitet.

Vor dem Bestandsgebäude an der Wallbrunnstraße wird hinsichtlich einer besseren Platznutzung ein größerer Fußgängerbereich festgesetzt.

Im rückwärtigen Teil der Fläche (Grundstücke der Fa. Vuković) entstehen ebenfalls zwei neue Baufenster für sieben geplante Wohngebäude mit zwei bis vier Vollgeschossen, bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,5 m bzw. 13 m. Sie sind giebelständig angeordnet und können miteinander verbunden werden.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans (Grundstücke der Fa. Lasser) ist ein Baufenster für Gebäude mit drei bis vier Vollgeschossen festgesetzt. Der Bebauungsplan kann bis zur Offenlage hierzu noch konkretisiert werden, sofern entsprechende Planungen vorliegen.

Die bestehenden Gebäude entlang des Hünenbergwegs sowie die vorhandene Bebauung entlang der Bergstraße werden planungsrechtlich gesichert. Letztere wird durch die Möglichkeit der rückwertigen Nachverdichtung mit giebelständigen Einzelhäusern mit zwei bis drei Vollgeschossen ergänzt.

Die Planungskonzeption ermöglicht daher insgesamt eine effiziente Ausnutzung der Fläche.

Der Bebauungsplan „Nördlich Engelplatz“ sieht bis auf die bestehende Bebauung am Hünenbergweg, die als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt wird, ein Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) vor.

Im Urbanen Gebiet (MU1-MU3) werden Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungstätten und Tankstellen nicht zugelassen. Lediglich in MU1 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Sortiment im Erdgeschoss zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

#### Umweltbelange

Folgende Gutachten/ Untersuchungen/ Stellungnahmen liegen bereits vor:

- Fledermausgutachten vom 04.02.2019 (siehe Anlage 5)
- Kampfmitteluntersuchung vom 17.04.2020 (siehe Anlage 6)

Folgende Gutachten/ Untersuchungen sind beauftragt:

- Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung
- Umweltbeitrag und Relevanzuntersuchung Artenschutz
- Baugrunduntersuchung

Vom Landesamt für Denkmalpflege liegt zudem eine Vorabstellungnahme zum Bebauungsplanentwurf vor. Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden bereits berücksichtigt. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrages im Fall einer Baumaßnahme erforderlich ist.

#### **Weiteres Vorgehen**

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wird mit der Kurzbeurteilung und den Anlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, sodass die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme haben.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat im weiteren Verfahren zur Abwägung vorgelegt.

Der Offenlagebeschluss ist für das 2. Halbjahr 2021 geplant.

Gerd Haasis  
Fachbereichsleiter