INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs 3
1.3 Regionalplanung 4
1.4 Flächennutzungsplan 4
1.5 Bestehende Baurechte 5
1.6 Verfahren 5
2 KONZEPTION DER PLANUNG 7
2.1 Städtebaulicher Ideenwettbewerb / Mehrfachbeauftragung 7
2.2 Städtebau / Hochbau 9
2.2.1 Wohnbebauung im Quartier 9
2.2.2 Hochhaus am Engelplatz 10
2.2.3 Zusammenfassung 11
2.3 Erschließung / ruhender Verkehr 12
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN & ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 13
4 UMWELTBELANGE 13
4.1 Umweltbeitrag 13
4.2 Artenschutz 13
4.3 Starkregengefahr 13
4.4 Lärmschutz 14
4.5 Kampfmittel 14
5 VER- UND ENTSORGUNG 15
6 BODENORDNUNG 15
7 KOSTEN 15
8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Wohnraumoffensive 2025 hat sich die Stadt Lörrach im Jahr 2015 das wohnbaupolitische Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2025 2.500 neue Wohneinheiten im Stadtgebiet zu realisieren. Zur Erreichung dieser Zahl sollten ab diesem Zeitpunkt im Schnitt mindestens 250 Wohneinheiten pro Jahr geschaffen werden. Zwischen 2005 und 2015 wurden nach dem Statistischen Landesamt nur durchschnittlich 166 Wohnungen pro Jahr genehmigt[1]. Das bedeutet, dass die jährlichen Baugenehmigungen zwischen 2015 und 2025 Zeitraum um ca. 50% gesteigert werden müssen, um das ambitionierte Ziel zu erreichen.

Die östlich der Innenstadt gelegene Fläche nördlich des Engelplatzes stellte dabei von Beginn an eine wichtige Potentialfläche dar, um in zentraler Lage neuen Wohnraum und damit auch im Rahmen der Wohnraumoffensive einen Schritt nach vorne zu schaffen. Aus diesem Grund wurde schon im Jahr 2016 ein Wettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung für das Gebiet durchgeführt, um die bestmögliche Lösung für dieses Areal und eine angemessene Dichte für die Nutzung der Fläche in Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten zu erreichen. Zwei Jahre später, im Jahr 2018, wurde der Entwurf des Architekturbüros bächlemeid aus Konstanz einstimmig als Siegerentwurf ausgewählt, wobei die Jury für die Weiterbearbeitung des Entwurfs bereits eine Erhöhung der Dichte durch die Schaffung eines Hochpunktes und damit eine Erhöhung der möglichen Wohnflächen im Gebiet empfohlen hat.

Mit der städtebaulichen Neustrukturierung des Quartiers besteht nicht nur die Möglichkeit zur Nachverdichtung, sondern auch die Chance, den direkt südlich an das Quartier angrenzenden Engelplatz, der für die umliegende Wohnbebauung ein wichtiges Nahversorgungszentrum darstellt, nochmals städtebaulich zu betonen, aufzuwerten und auf baulicher Ebene eine deutlich stärkere Anbindung an die Innenstadt zu schaffen.

Zur Umsetzung des weiterentwickelten Wettbewerbsergebnisses ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Auf der nun vorliegenden Grundlage eines tragfähigen städtebaulichen Gesamtkonzepts möchte die Stadt das entsprechende Planungsrecht schaffen und damit die künftige bauliche Entwicklung am Standort auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ermöglichen.

Der Bebauungsplan „Nördlich Engelplatz“ verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Schaffung von innenstadtnahen Wohnflächen durch die Nutzung geeigneter Innenentwicklungspotenziale
- Städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung des Quartiers
- Schaffung von sicheren und attraktiven öffentlichen Räumen, Belebung des Platzbereiches rund um den Engelplatz und Verringerung der für Stellplätze genutzten Flächen
- Vernetzung der Fuß- und Radwege zwischen Innenstadt und den Wohngebieten auf dem Hünerberg
- Umsetzung des Konzepts der Stadt der kurzen Wege und der Empfehlungen der städtischen Entwicklungskonzepte für diesen Bereich (u.a. Märkte- und Zentren-

[1] vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2020): Wohnbau. Genehmigungen und Fertigstellungen. https://www.statistik-bw.de/HandwBauwirtsch/Bautaetigkeit/07015011.tab?R=GS336050. (letzter Zugriff: 04.11.2020).

konzept der Stadt Lörrach, Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan kann im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im am südöstlichen Rand der Lörracher Innenstadt. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Süden durch die Wallbrunnstraße, im Westen durch die Bergstraße und im Osten durch den Hünerbergweg. Im Norden wird der bestehende Fußweg, der die Bergstraße und den Hünerbergweg verbindet, als Grenze des Plangebiets gewählt. Topografisch betrachtet ist das Plangebiet weitgehend eben und liegt im Durchschnitt auf einer Höhe von 297,5 m ü. NN. Richtung Nordosten steigt das Gelände entlang des Hünerbergwegs jedoch sprunghaft an. An der Nordöstlichen Plangebietsgrenze wird dabei schon eine Höhe von 312 m ü. NN erreicht.

Es handelt sich um ein bereits vollständig bebautes Quartier. Entlang der Bergstraße befindet sich eine kleingliedrige Blockrandbebauung aus den 1900er Jahren, wobei mehrere Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Im Süden, in direkter Nähe zum Engelplatz, befinden sich ein großformatiger Solitärbau der 1970er Jahre sowie größere Stellplatzflächen. In der Erdgeschosszone finden sich eine Restaurant, ein Einzelhandel und ein Paketlieferdienst. Im Osten des Plangebiets schließt sich eine gemischte Wohnbebauung an. Teilweise handelt es sich um historische Gebäude und teilweise um neuere Wohngebäude mit Flachdach. Der östliche Planbereich liegt dabei im Übergangsbereich zwischen der hohen Dichte der Innenstadtlage und der aufgelockerten Bebauung am Hünerberg. In den Innenhöfen und damit im zentralen Bereich des Quartiers befinden sich überwiegend alte Schuppen, Lagerhallen und Stellplatzflächen.

Das Plangebiet ist durch die Innenstadtlage gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Es befinden sich zwei Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung. Zum Hauptbahnhof der Stadt sind es fußläufig gerade einmal 500 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,78 ha und ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Nachfolgend ist ein Luftbildausschnitt mit einer schematischen Darstellung des Plangebiets dargestellt.

Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Plangebiets (Quelle: LUBW 2020)

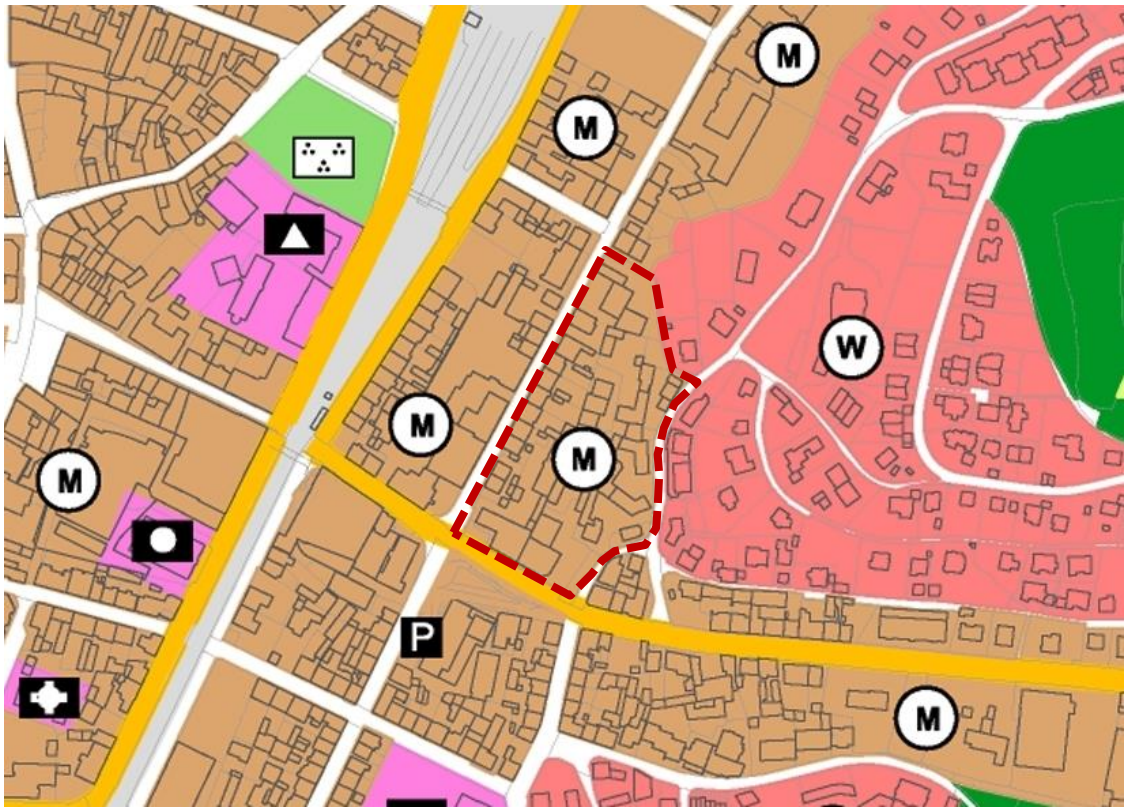
1.3 Regionalplanung

Weder im Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) noch im Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000 sind Aussagen erkennbar, die im Widerspruch zum vorliegenden Bebauungsplan stehen. Mit den Absichten der Nachverdichtung wird im Sinne der übergeordneten Planungen gehandelt.

1.4 Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 Lörrach-Weil am Rhein wird die Fläche gesamthaft als Mischbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan soll für den städtisch geprägten Bereich ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Es handelt sich dabei ebenfalls um mischgenutzte Flächen, weshalb dieser Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. In einem Teilbereich wird jedoch auch eine Wohnbebauung durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets WA vorgesehen, weshalb dieser Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Der Flächennutzungsplan wird an dieser Stelle gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan zur städtebaulichen Aufwertung und Stärkung des Stadtteils beiträgt und auch die umgebende Bebauung große Anteile an Wohnbebauung aufweist.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Plangebiets
(Quelle: Stadt Lörrach)

1.5 Bestehende Baurechte

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert in Teilen zwei bestehende, einfache Bebauungspläne: den Bebauungsplan Nr. 020/03 „Hünerbergweg mit Wallbrunnstraße“ aus dem Jahr 1955 und den Bebauungsplan Nr. 033/04 „Wallbrunnstraße“ aus dem Jahr 1958.

Beide Planwerke entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen eines Bebauungsplans und werden nach der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans überlagert und in diesen Bereichen durch das neue Planungsrecht ersetzt.

Überlagerte Bebauungspläne
(Quelle: Geoportal Lörrach 2020)

1.6 Verfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das BauGB knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die vorliegende Planung hebt deutlich auf die Entwicklung einer innerstädtischen Fläche ab, indem durch eine städtebauliche Neuordnung eine nachhaltige Nachverdichtung erreicht wird.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m^2, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans weist insgesamt ca. 17.870 m² auf, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt.

Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind, wie nachfolgend dargestellt, ebenfalls erfüllt. Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich außerhalb des direkten Siedlungsbereichs des Stadtgebiets. Darunter das FFH- und Vogelschutzgebiet „Tüllinger Berg und Gleusen“ im Westen und das FFH-Gebiet „Dinkelberg und Röttler Wald“ im Osten. Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche (Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO) von weniger als 20.000 m² ist auch eine Eingriffs- oder Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Um eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit zu gewährleisten, wird auf freiwilliger Basis eine Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

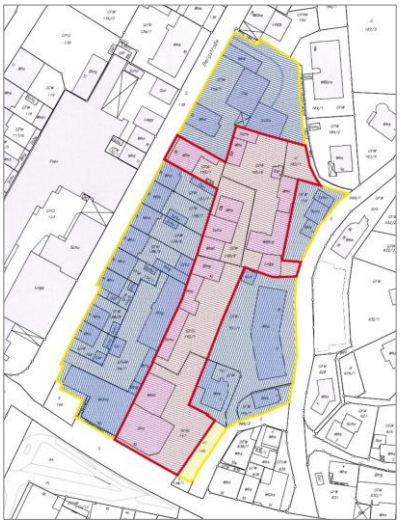
Verfahrensablauf

25.02.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Engelplatz“ gem. § 2 (1) BauGB
25.02.2021	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der (freiwilligen) Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
__.__.____bis __.__.____	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom _.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
__.__.____bis __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung und in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Engelplatz“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt das städtebauliche Konzept der Architekten bächlemeid und des Architekturbüros Geisel zugrunde. Dieses umfasst neben den Grundstücken der Vorhabenträgerin auch weitere Grundstücke im Norden des Plangebiets sowie die Hinterhöfe der Bestandsbebauung entlang der Berg- bzw. der Wallbrunnstraße.



Realisierungsteil des Wettbewerbs in rot (Quelle: Stadt Lörrach 2020)

Für den Realisierungsteil (Grundstücke der Vorhabenträgerin, s. nebenstehende Abbildung) wird die Umsetzung der Planung durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Bei dem Bebauungsplan selbst handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, was bedeutet, dass insbesondere außerhalb des Realisierungsteils Spielräume für die Ausgestaltung der Planung hinsichtlich der Nutzungen, der Ausnutzung der Baufenster und des vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung möglich bleiben. Entlang der Bergstraße wird die Bestandsbebauung durch den Bebauungsplan in der heute bestehenden Form gesichert.

Nachfolgend wird unabhängig davon die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Gesamtkonzeption näher betrachtet.

2.1 Städtebaulicher Ideenwettbewerb / Mehrfachbeauftragung

Um sicherzustellen, dass auf der wertvollen Innenentwicklungsflächen eine hochwertige und nachhaltige Neubebauung entsteht, wurde im Jahr 2015 durch den Gemeinderat beschlossen, dass für das Plangebiet „Nördlich Engelplatz“ ein städtebaulicher Ideenwettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden soll. Auch, weil das Plangebiet im Rahmen der Lörracher „Wohnraumoffensive“ eine besondere

Rolle spielt, um das Ziel der Schaffung von 2.500 neuen Wohnungen zwischen 2015 und 2025 zu erreichen.

Der Wettbewerb wurde als zweistufiges Verfahren konzipiert. In der ersten Phase wurden durch die Jury drei Entwürfe ausgewählt, die in der zweiten Phase vertiefend bearbeitet werden sollten.

Die drei gekürten Entwürfe sind nachfolgenden dargestellt:

Ergebnis der Architekten bächlemeid aus Konstanz

Ergebnis der Architekten Barton S-ASS Architekten aus Freiburg

Ergebnis der Architekten mayer bährle aus Lörrach

In der zweiten Phase wurde der Entwurf des Architekturbüros bächlemeid aus Konstanz einstimmig als Siegerentwurf ausgewählt, wobei die Jury für die Weiterbearbeitung des Entwurfs bereits eine Erhöhung der Dichte und damit eine Erhöhung der möglichen Wohnflächen im Gebiet empfohlen hat. In Zusammenarbeit zwischen Architekten, dem Gestaltungsbeirat und der Stadtverwaltung wurde der Entwurf daraufhin weiterentwickelt und im Bereich des Engelplatzes (Wallbrunnstraße) um ein Hochhaus mit 14 Geschossen ergänzt. Zudem wurde zwischenzeitlich für die Grundstücke der Brauerei Lasser im Norden des Plangebiets die Planung des Architekturbüros Geisel aufgenommen, welche an die Planungen des Architekturbüros bächlemeid anschließen wird und im Rahmen des Bebauungsplans ebenfalls berücksichtigt werden soll.

2.2 Städtebau / Hochbau

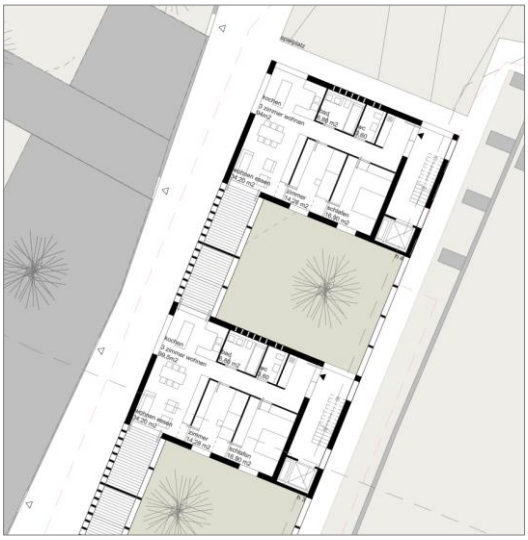
Lageplan, weiterentwickeltes Wettbewerbsergebnis
(Quelle: bächlemeid 2020)

Der Siegerentwurf überzeugte die Jury insbesondere aufgrund der Stringenz der städtebaulichen Konzeption, der modernen Gestaltung und Orientierung der Grundrisse sowie durch das urbane öffentliche Erschließungsmuster, welches eine gute Verzahnung der öffentlichen und privaten Räume erreicht.

2.2.1 Wohnbebauung im Quartier

Das Konzept sieht eine Erschließungsachse zwischen der Berg- und der Wallbrunnstraße vor. Entlang der Straße werden die neuen Wohngebäude giebelständig angeordnet, wobei diese bis zum Straßenrand gebaut werden sollen. Gleichzeitig wird die vorhandene Blockrandbebauung entlang der Bergstraße als Bauweise aufgenommen und im Quartier fortgeführt. Dadurch kann nicht nur eine gute Ausnutzung der Fläche, sondern auch die Urbanität des Quartiers betont werden. Die sieben neuen Wohngebäude im Realisierungsteil werden auf zwei Baufelder aufgeteilt und durch verbindende Laubengänge jeweils als geschlossene Bauform wahrnehmbar. Die Gebäude sollen zwischen drei und vier Geschosse aufweisen. Durch die Planung von Flachdächern wird dabei sichergestellt, dass die Gebäude in der Höhe niedriger sind als die Gebäude entlang der äußeren Erschließungsstraßen, wodurch eine harmonische Einfügung der Neubebauung in den umliegenden Bestand sichergestellt wird.

Die Laubengänge zwischen den einzelnen Gebäuden dienen nicht der Erschließung, sondern der Schaffung von privaten und grünen Innenhöfen, da dadurch eine klare Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Räumen erreicht wird. Die Grundrisse der Wohnungen sind von Norden nach Süden ausgerichtet. Die Wohn- und Schlafräume befinden sich im Süden. Küche und Bäder sind jeweils auf der Nordseite angeordnet. Durch die Laubengänge können für alle Wohnungen zudem überdachte Terrassen bzw. Balkone angeboten werden. In den beiden nachfolgenden Abbildungen sind je Baufeld zwei geplante Grundrisse für das Erdgeschoss dargestellt:



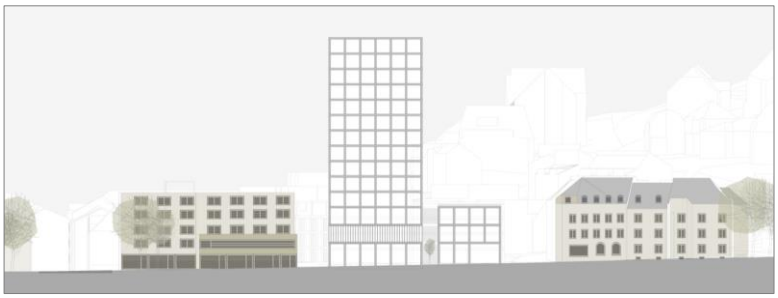
Grundrisse Wohnungen im Erdgeschoss, links: Baufeld im Norden, rechts: Baufeld im Süden (Quelle: bächlemeid 2020)

Für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke entlang der Bergstraße werden ergänzende Innenhofbebauungen in Form von langgezogenen, giebelständigen Einzelhäusern vorgeschlagen. Die Bebauung könnte entsprechend der Vorhabenkonzeption für den Realisierungsteil ebenfalls bis zum neuen Straßenraum reichen und dadurch zur Betonung der neuen Erschließungsachse beitragen. Durch die zurückhaltende Dimension der Gebäude und die vorgeschlagenen Flachdächer wird gleichzeitig sichergestellt, dass die historische Bestandsbebauung entlang der Bergstraße nicht an Präsenz verliert. Gleichzeitig werden weitere Wohnflächenpotentiale innerhalb des Quartiers aufgezeigt.

2.2.2 Hochhaus am Engelplatz

Auf Anraten des Gestaltungsbeirats und der Wettbewerbsjury wurde im Süden des Entwurfs, direkt zum Engelplatz hin gelegen, ein Hochpunkt mit 14 Geschossen berücksichtigt. Das Gebäude wird dabei nahezu als Punkthaus konzipiert und soll eine Länge von ca. 16,5 m entlang der Wallbrunnstraße und eine Tiefe von ca. 17,5 m aufweisen.

Ansicht West (Bergstraße), weiterentwickeltes Wettbewerbsergebnis (Quelle: bächlemeid 2020)



Ansicht Süd (Wallbrunnstraße) mit Hochhaus, weiterentwickeltes Wettbewerbsergebnis (Quelle: bächlemeid 2020)

Der Hochpunkt soll insgesamt eine Gebäudehöhe von 44 m erreichen. Der Standort für den Hochpunkt am Engelplatz ist dabei nicht zufällig gewählt. Durch den dominanten Solitärbau soll an dieser, heute zumindest verkehrlich stark frequentierten Stelle, ein neuer Quartierseingang mit Möglichkeit zur Identitätsstiftung entstehen. Gleichzeitig kann der direkt angrenzende Engelplatz, der für den Randbereich der Innenstadt ein wichtiges Nahversorgungszentrum darstellt, nochmals städtebaulich betont und auf baulicher Ebene eine deutlich stärkere Anbindung an die Innenstadt erreicht werden. Im Zusammenspiel mit den bestehenden Hochpunkten in der Kernstadt, insbesondere dem Gebäude der Stadtverwaltung (Gebäudehöhe 72 m) und dem Hotelgebäude Hotel Steigenberger (Gebäudehöhe 60 m), unterstreicht die Errichtung eines weiteren markanten Hochpunktes nochmals den Auftakt zur verdichteten Innenstadtlage. Durch diese mutige bauliche Neuordnung besteht zudem die Chance zur Belebung und Attraktivitätssteigerung des gesamten Platzbereiches. Im Erdgeschoss sind entsprechend der Funktion gewerbliche Nutzungen vorgesehen (u.a. Ladengeschäft und Café).

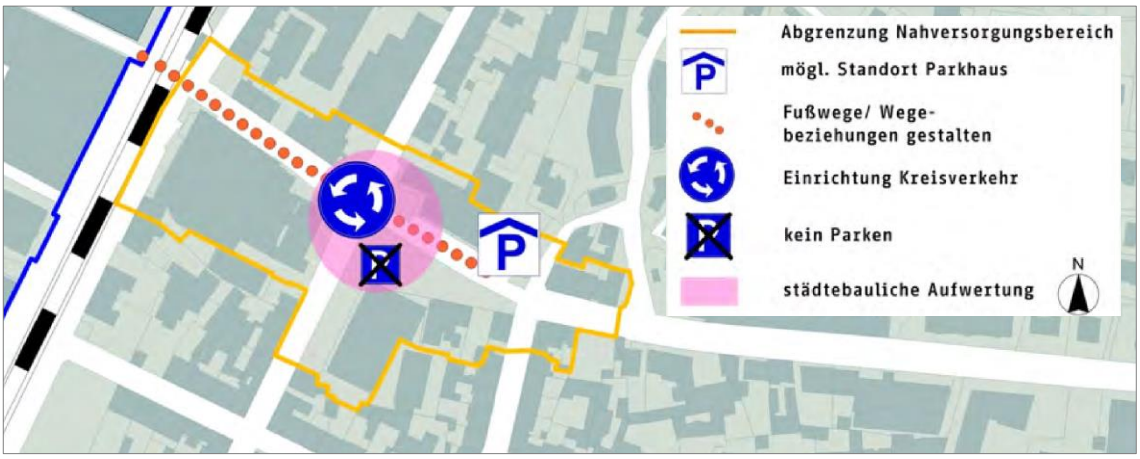
Unumstritten setzt sich die geplante vierzehngeschossige Bebauung deutlich von der umliegenden Bestandsbebauung ab und auch die sonstige Planung aus dem Wettbewerbsentwurf bleibt deutlich hinter den Dichtewerten des Solitärbaus zurück. Im Rahmen der Planungen werden deshalb die Auswirkungen des Hochpunktes auf die Nachbarschaftsbebauung insbesondere in Hinblick auf die Verschattung untersucht. Anhand eines 3D-Modells wird der Schattenwurf des Gebäudes zu verschiedenen Jah-

res- und Tageszeiten überprüft. *Die Verschattungsstudie ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigefügt und die Ergebnisse der Studie werden zur Offenlage im Bebauungsplan ergänzt.*

Die Bebauung im Norden und Nordosten des Hochpunktes profitiert insgesamt von der nordöstlich ansteigenden Topografie des Hünerberges, denn die Gebäude in der ungünstigsten Besonnungslage liegen schon recht schnell in einer anderen Höhenlage als die Erdgeschosszone des Hochhauses, wodurch die Gebäudehöhe deutlich relativiert werden kann (s. dazu Abbildung Ansicht Süd). So weist der Bereich des geplanten Hochhauses heute eine Höhe von ca. 297,5 m ü. NN auf. Im Straßenverlauf des Hünerbergwegs liegen die Gebäude schon in 100 m Entfernung zum Hochhausstandort auf einer Höhe von 306,5 m ü. NN und damit 9 m über der Höhe des Wallbrunnstraße. Der Hünerberg selbst erhebt sich bis auf eine Höhe von 407 m ü. NN.

2.2.3 Zusammenfassung

Durch die städtebauliche Gesamtkonzeption können im Ergebnis wesentliche Beiträge zur Aufwertung des gesamten Quartiers und zur Schaffung von Wohnraum geleistet werden. Dem Hochpunkt an der Wallbrunnstraße steht eine etwas reduzierte Dichte im Innenbereich des neuen Quartiers entgegen. Dies kann für das Projekt als Gewinn bezeichnet werden, da die kleinen Plätze im Quartier dadurch besser proportioniert und die Entstehung von Nachbarschaften gefördert werden. Zudem können durch eine Betonung und Aufwertung des Engelplatzes auch die Handlungsempfehlungen aus dem Märkte- und Zentrenkonzept[2] für diesen wichtigen Bereich umgesetzt werden. Das Konzept empfiehlt eine städtebauliche Aufwertung des Engelplatzes, was insbesondere durch eine verkehrliche Umgestaltung (Kreisverkehr, Verlagerung der Stellplätze in ein Parkhaus/Tiefgarage) und eine verbesserte Anbindung über Fußwege erreicht werden könnte.



Entwicklungsperspektive Engelplatz (Quelle: Acocella 2016, S.140)

Der Entwurf, der im Realisierungsteil des Wettbewerbs zunächst 41 Wohneinheiten aufwies, kann durch die punktuell verstärkte Nachverdichtung am Engelplatz nun mindestens 60 Wohneinheiten unterbringen. Des Weiteren bietet das Konzept in den Innenhofbereichen der Wohnbebauung an der Bergstraße Potential für zusätzliche 23 Wohneinheiten. Das städtebauliche Konzept kann damit als passende Antwort auf den wachsenden Wohnungsbedarf und die angespannte Wohnungsmarktsituation in der Stadt und Region Lörrach gesehen werden.

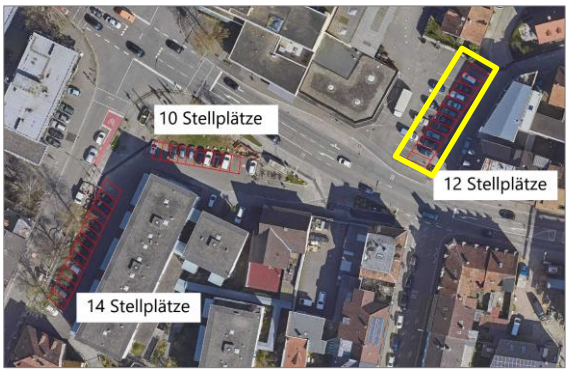
[2] vgl. Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung (2016): Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts für die Stadt Lörrach. Lörrach. S. 139f.

Die Nachverdichtung im Plangebiet ist auch im Sinne einer nachhaltigen und flächeneffizienten Stadtentwicklung. Dabei strebt die Stadt Lörrach insbesondere in den Innenstadtlagen eine Erhöhung der Dichte an, wobei dies immer in angemessener Weise und mit Rücksicht auf die benachbarte Bebauung geschehen soll. Zur Identifizierung der Bereiche, die von einer höheren Dichte profitieren könnten, wurde dazu im Jahr 2017 bereits ein Potentialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung vorgelegt. Der Bereich rund um den Engelplatz wird dabei als Dichtebereich Kategorie I eingestuft, in welchen schon heute eine recht hohe Dichte vorherrscht und Nachverdichtungspotentiale nach wie vor ausgeschöpft werden sollten[3].

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach ist sich der Tatsache bewusst, dass durch die Errichtung eines Hochhauses die örtlichen Gegebenheiten verändern und auch eine kurzzeitige Verschattung der nördlichen und östlich gelegenen Bebauung entstehen wird. Im Zuge der hier dargelegten lokalen und regionalen Herausforderungen erscheint dies vor dem Hintergrund des zu schaffenden Wohnraums aus Sicht der Stadt in der Abwägung jedoch zumutbar.

2.3 Erschließung / ruhender Verkehr

Die Erschließung und insbesondere die Organisation der für die Neubebauung erforderlichen Stellplatzflächen spielt bei Nachverdichtungsprojekten immer eine wichtige Rolle. Denn der neue Stellplatzbedarf darf nicht zulasten der öffentlichen Räume und Plätze gehen. Eine Lösung der Stellplatzfrage hatte deshalb bereits im Wettbewerb eine hohe Priorität. Insbesondere in der zweiten Phase des Wettbewerbs sollte deshalb zusätzlich die Möglichkeit betrachtet werden, die Stellplatzflächen auf dem Engelplatz an eine andere Stelle zu verlagern, auch wenn eine Umgestaltung des Platzes selbst nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans ist.



Aktuelle, oberirdische Stellplätze (Quelle: Stadt Lörrach 2020)

Im städtebaulichen Konzept von bächlemeid wurde vorgeschlagen, die Stellplätze in der für die Wohnbebauung geplanten Tiefgarage unterzubringen. Die Tiefgarage, die von der Wallbrunnstraße im Bereich des Hochhauses erschlossen werden soll, weist in der Planung aktuell 24 öffentliche Stellplätze auf. Dadurch könnten im Rahmen einer möglichen Platzumgestaltung nahezu alle heute vorhandenen oberirdischen Stellplätze auf und um den Engelplatz ersetzt werden, wodurch neue Räume für eine Attraktivierung des Platzbereiches freiwerden würden. In der Abbildung sind die Flächen gekennzeichnet, die im Rahmen einer Platzumgestaltung wegfallen könnten. Die 12 Stellplätze im Nordosten (gelb umrandet) werden mit der Realisierung des Bebauungsplans direkt wegfallen. Die Vorhabenträgerin hat sich dazu bereiterklärt die Stellplätze im Rahmen der Erschließungsplanung umzusetzen. Eine Bewirtschaftung wird voraussichtlich durch die Stadt erfolgen.

Die Schaffung einer Tiefgarage wurde auch schon im Märkte- und Zentrenkonzept als Handlungsempfehlung vorgeschlagen.

[3] vgl. pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH (2017): Lörrach. Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung. Ergebnisbericht März 2017. Lörrach / Stuttgart. S. 7f.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN & ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Begründung der Festsetzungen wird zur Offenlage ergänzt.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Umweltbeitrag

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag behandelt. Dieser wird voraussichtlich durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg erarbeitet und den Unterlagen *zur Offenlage beigefügt*.

4.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans sind auch die artenschutzrechtlichen Belange zu untersuchen. Dazu wurde im Jahr 2019 durch das Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zu Fledermäusen erstellt. Das Gutachten konnte feststellen, dass das Plangebiet nahezu flächendeckend von Fledermäusen genutzt wird. Um sicherzustellen, dass es durch die Planung nicht zum Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kommt, sind zum einen Bauzeitenbeschränkungen einzuhalten und zum anderen CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) durchzuführen. Diese werden im Bebauungsplan durch die Aufnahme von Hinweise entsprechend berücksichtigt.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden zusätzlich eine Potentialabschätzung und falls erforderlich weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden den Unterlagen *zur Offenlage beigefügt.*

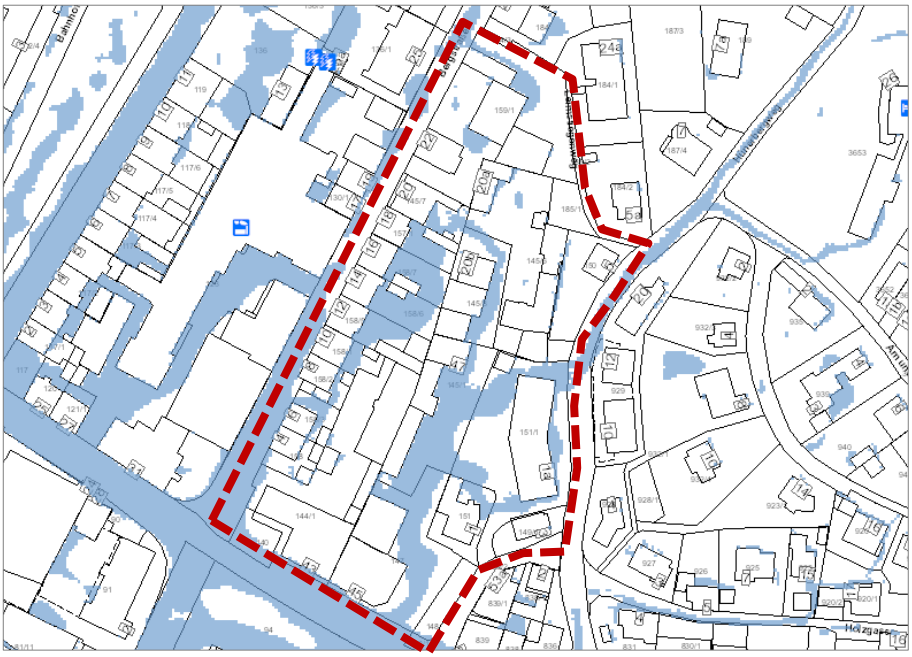
4.3 Starkregengefahr

Eine Hochwasser- bzw. Überflutungsgefahr wird normalerweise nur mit der Lage in direkter Nähe zu Oberflächengewässern in Verbindung gebracht. Klassische Hochwasserschäden werden hierbei durch die Ausuferung der Gewässer verursacht. Das aufgrund des Klimawandels immer stärker in den Fokus tretende Thema Starkregen kann hingegen als standortunabhängiges Phänomen bezeichnet werden, welches fast alle Kommunen betrifft und nach Angaben der Versicherungswirtschaft einen vergleichbaren Anteil der versicherten Überflutungsschäden verursacht wie Hochwasserschäden durch ausufernde Gewässer. Im Gegensatz zu Hochwassergefahren können alle Regionen gleichermaßen durch Starkregen betroffen sein. Gleichzeitig ist eine Warnung meist nur sehr kurzfristig möglich.

Für Lörrach wurden im Rahmen des Leuchtturmprojekts EroL (**Ero**sionsereignisse durch Starkregen im Markgräfler**L**and) erstmals Gefahrenkarten im Zusammenhang mit Starkregen erstellt (Starkregenereigniskarten). Dadurch können Flächen identifiziert werden, die durch ihre Lage (z.B. im unteren Bereich eines Hangs) als Risikogebiete bezeichnet werden können. Die Ergebnisse zeigen, dass viele Gebiete großflächig durch solche Ereignisse betroffen sein können. Auch das vorliegende Plangebiet kann durch die Regenereignisse betroffen sein. Insbesondere rund um die Wallbrunnstraße können Überflutungsflächen entstehen. Zudem könnte sich das den Hünerbergweg hinablaufende Wasser im Plangebiet sammeln und zu Überflutungen führen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen formuliert, die eine verbesserte Rückhaltung von Wasser im Plangebiet ermöglichen (Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung, Baumpflanzungen). Die Dimensionierung der Regenwasserrückhaltungen ist so zu gestalten,

dass auch Starkregenereignisse berücksichtigt werden. Die Festsetzung zu den Gebäudehöhen lässt zudem Spielräume zur Errichtung kleinerer Sockel, sodass auch dadurch eine Überflutung ausgeschlossen werden könnte. Eine erhöhte Lage des Erdgeschosses soll im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt werden, da dadurch auch eine barrierefreie Gestaltung eingeschränkt werden würde.

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Objektplanung können weitere Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregen ergriffen werden. Dies obliegt den einzelnen Bauherren. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die mögliche Gefahr hingewiesen.



Starkregengefahrenkarten (SRGK) im Bereich des Bebauungsplangebiets für ein seltenes Abflussereignis (statistisches Niederschlagsereignis mit Auftrittswahrscheinlichkeit von 10 bis 50 Jahren, 30 mm/h)
(Quelle: Geoportal Landkreis Lörrach 2020)

4.4 Lärmschutz

Das Plangebiet ist von drei Seiten durch Straßen begrenzt. Insbesondere die Wallbrunnstraße ist dabei stark frequentiert. Gleichzeitig befinden sich einige Gewerbebetriebe in direkter Umgebung, darunter z.B. die Brauerei Lasser, ein asiatischer Einzelhandel und zahlreiche Restaurants. Aus diesem Grund wird im Aufstellungsprozess des Bebauungsplans auch eine gutachterliche Untersuchung erstellt, um sicherzustellen, dass im und um das Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die schalltechnische Untersuchung wird durch das Büro Fichtner aus Freiburg erstellt und den Unterlagen *zur Offenlage beigefügt und die Ergebnisse berücksichtigt.*

4.5 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde zum Ausschluss von möglichen Gefahren bei der Neubebauung eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Bei der Auswertung konnten keine Hinweise auf eine Bombardierung gefunden werden.

Da die Auswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern ergeben hat, sind somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Lörrach und ist dementsprechend bereits gut erschlossen. Der Anschluss des Plangebiets an das bestehende Leitungsnetz ist damit weitgehend sichergestellt. Die erhöhte Bebauungsdichte erfordert jedoch auch eine erhöhte Löschwasserversorgung. *Dies wird zur Offenlage hin geprüft.*

6 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

7 KOSTEN

Die Kosten der Planung werden zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin aufgeteilt. Dies ist durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Urbanes Gebiet MU1 bis MU3	ca. 1,02	ha
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 0,30	ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,26	ha
Private Verkehrsfläche	ca. 0,18	ha
Private Grünfläche	ca. 0,02	ha
Geltungsbereich	**ca. 1,78**	**ha**

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser