



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Welsch-Egi, Gabriele
Vorlage Nr. 272/2017
Datum 18.12.2017

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt, Technik, Bildung und Soziales/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	01.02.2018	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	22.02.2018	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	01.03.2018	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Postareal"
Beschluss zur Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Anlage 1
2. Planzeichnung mit Legende (M 1:500), Entwurf vom 15.12.2017, Anlage 2
3. Satzung, Anlage 3
4. Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, Entwurf vom 15.12.2017, Anlage 4
5. Begründung, Entwurf vom 15.12.2017, Anlage 5
6. Stadt Lörrach, Gemarkung Lörrach, Bebauungsplan „Postareal“, Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a BauGB, Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz, Garten- und Landschaftsplanung, Todtnauberg, Stand 06.12.2017, Anlage 6
7. Verträglichkeitsuntersuchung für ein Einkaufszentrum auf dem Postareal in der Stadt Lörrach, aktualisierter Berichtsentwurf 2017, Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 22.02.2017, Anlage 7
8. Artenschutzrechtliches Gutachten, Bebauungsplan „Postareal“, Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz, Garten- und Landschaftsplanung, Todtnauberg, Stand 27.04.2017, Anlage 8

9. B-Plan „Postareal“, (Untersuchung Fledermäuse), Stauss & Turni, Tübingen, 27.04.2017, Anlage 9
10. Wohn- und Geschäftshaus, Postareal, Lörrach, Ergebnisbericht Begehung der Baulichkeiten zur Ermittlung rückbaurelevanter Bausubstanz und geotechnischer Vorbericht, HPC AG Freiburg, 18.01.2017, Anlage 10
11. Verkehrs- und Machbarkeitsgutachten Tiefgaragenverbund Postareal Lörrach, Gruner AG, Basel, 10. Juli 2017, Anlage 11
12. Verkehrsgutachten und verkehrsplanerische Ausarbeitung zum Entwicklungsvorhaben „Postareal“ in der Stadt Lörrach, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen, im September 2011, Anlage 12
13. Bebauungsplan Postareal, Schalltechnische Untersuchung, Erläuterungsbericht, Projekt-Nr. 612-2088, Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, November 2017 (10.11.2017), Anlage 13
1. Projekt-Nr. 612-2088, Bebauungsplan „Postareal“ in Lörrach, Stellungnahme zur Luftschadstoffsituation, Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, 09.11.2017, Anlage 14

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanentwurf vom 15.12.2017 und dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 15.12.2017, jeweils mit Begründung vom 15.12.2017 und den Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften zu.
3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und der Anlagen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Der Vorhabenträger trägt u.a. die Kosten der Bauleitplanung einschließlich der erforderlichen Fachgutachten (insbesondere Verkehr, Lärm, Einzelhandel und Umweltauswirkungen). Der Vorhabenträger beteiligt sich auch an den der Stadt entstehenden internen Verwaltungskosten. Die Stadt und der Vorhabenträger regeln die Kosten in einem städtebaulichen Vertrag.

Begründung:

Vorgang

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 29. November 2007 beschlossen den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“ aufzustellen. Anlass der Planung war der Bedarf des Landratsamtes Lörrach an zusätzlichen Büroflächen. Im Jahr 2007 wurden deshalb für das Quartier zwischen Bahnhofplatz, Haager Straße, Palmstraße und Luisenstraße Ordnungsvorstellungen im Sinne eines Masterplanes entwickelt. Ziel war, Ordnungsvorstellungen für die Erweiterung des Landratsamtes gemeinsam mit einem Handels- und Dienstleistungszentrum sowie für die Aufwertung des Bahnhofareals zu entwickeln. Zudem sollte die interne Erschließung des Quartiers verbessert werden.

Zwischenzeitlich wurde aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Entwicklungen der einzelnen Bausteine die Erweiterung des Landratsamtes und der Bau des Handels- und Dienstleistungszentrums entkoppelt. Nun soll die Entwicklung auf dem eigentlichen Postareal unabhängig von den Erweiterungsabsichten des Landratsamtes vorangetrieben werden. (Das Landratsamt wird an anderer Stelle die benötigten Büroräume erstellen.) Neben der Schaffung von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen soll auch dem innerstädtischen Wohnen größere Bedeutung zugemessen werden.

Der Bebauungsplan, welcher räumlich das Postareal sowie den Bahnhofplatz und Teile der Palmstraße und des Sarasinwegs umfasst, wird nun unter dem Titel „Postareal“ fortgeführt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Das ursprünglich in das Bebauungsplanverfahren eingebrachte Plangebiet umfasste eine Größe von ca. 5,6 ha.

Verfahren

Am 27.10.2011 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 28.11.2011 bis zum 05.01.2012 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.11.2011 beteiligt.

Die zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen betreffen z.T. Inhalte, die aufgrund der sich über Jahre hinweg veränderten Rahmenbedingungen und Planungen nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung sind. Soweit die Anregungen Inhalte betreffen, die weiterhin relevant sind, wurden sie berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen.

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zu der aktuellen Planung Stellung zu nehmen.

Aufgrund der Reduzierung des Plangebietes von ca. 5,6 ha auf 1,4 ha und des Ergebnisses der „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung und Umweltbericht, weiter geführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend.

Anlass und Ziel der Planaufstellung

Planerisches Ziel ist die Ermöglichung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Flurstück Nr. 206/01. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Gebäudes sollen maximal 10.000 qm Verkaufsfläche realisiert werden können.

Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Warensortimenten entspricht an diesem Standort den Grundsätzen für die räumliche Einzelhandelsentwicklung der Stadt Lörrach, ist deshalb grundsätzlich möglich und zum Erhalt und zur Stärkung der Attraktivität der Innenstadt auch erwünscht.

Neben der Schaffung von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen soll dem innerstädtischen Wohnen größere Bedeutung zugemessen werden. Ab dem 2. Obergeschoss sind daher Wohnnutzungen geplant.

Zur Optimierung der Stellplatzversorgung im Plangebiet bzw. im Innenstadtbereich ist zudem ein Tiefgaragenverbund mit dem Neubau der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses (WGH) und den beiden Bestandstiefgaragen (Bahnhofs- und Rathaustiefgarage) vorgesehen.

Durch den Bedeutungsgewinn des Bahnhofs als S-Bahn-Haltestelle ist auch die Neugestaltung des Stadteingangs wichtiger Bestandteil der Planungen auf dem Postareal.

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sondergebietes auf der Fläche des Postareals mit einer Beschränkung der Verkaufsflächen auf maximal 10.000 qm und die Festsetzung von Obergrenzen für die einzelnen Sortimente vor. Untergeordnete Nutzungen wie z.B. Dienstleistungen oder gastronomische Betriebe, sind ebenfalls zulässig. Die Einzelhandelsnutzung ist auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss beschränkt. In den Geschossen über dem 1. Obergeschoss ist nur Wohnen zulässig.

Die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich der landes- und regionalplanerischen Vorgaben wurde gutachterlich untersucht. Auf die „Verträglichkeitsuntersuchung für ein Einkaufszentrum auf dem Postareal in der Stadt Lörrach, aktualisierter Berichtsentwurf 2017, Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 22.02.2017“, wird verwiesen. Die Untersuchung ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Die von dem Investor und Projektentwickler, WVV Objekt Lörrach GmbH & Co. KG aus Stuttgart (Widerker Group) und der ECE Projektmanagement GmbH & CoKG aus Ham-

burg, entwickelte Konzeption für das Wohn- und Geschäftshaus hinsichtlich Bebauung und Nutzung (Planung Stand 20.11.2017), stellt das Plankonzept bzw. die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs „Postareal“ dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden im Rahmen der Sondergebietsausweisung objektbezogen gefasst, da diese auf das konkrete Vorhaben abgestimmt dessen Umsetzung sichern sollen.

Die Ansichtspläne des konkreten Vorhabens werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, so dass die gestalterische Qualität hierüber gesichert wird.

Zu den weiteren Planinhalten wird auf die Begründung des Bebauungsplans in Anlage 5 verwiesen.

Fachgutachten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist die raumordnerische Verträglichkeit darzulegen, die verkehrstechnische grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens im Hinblick auf den zusätzlichen Kundenverkehr sowie die Möglichkeit zur Ausbildung eines Tiefgaragenverbundes nachzuweisen. Die Schallemissionen u. Schallimmissionen sind zu bewerten, die lufthygienische Situation zu untersuchen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen sowie den Baugrund zu betrachten. Dies ist zum Verfahrensstand Bebauungsplan-Entwurf erfolgt. Die Gutachten / Untersuchungen sind Anlage des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften „Postareal“. Auf diese wird verwiesen (Sitzungsvorlage Anlagen 6 bis 14).

Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften mit Anlagen werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Stadtverwaltung beauftragt das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner mit der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Weitergehende Inhalte zum Projekt „Postareal“ werden im städtebaulichen Vertrag geregelt, der in einer gesonderten Vorlage dem Gremium vorgelegt wird.

Monika Neuhöfer-Avdic
Fachbereichsleiterin