

Stadt Lörrach

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„POSTAREAL“

Entwurf vom 15.12.2017

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans
- 14 Anhang: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. § 17 UVPG

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahr 2007 wurde für die Gesamtentwicklung des Quartiers zwischen Bahnhofstraße, Luisenstraße, Haagener Straße und Palmstraße ein Masterplan erstellt. 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. Hierzu wurde im ersten Halbjahr 2007 gemeinsam mit dem Landratsamt Lörrach ein Gutachterverfahren durchgeführt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gesamtentwicklung und Umsetzung des Masterplans beschloss der Gemeinderat am 29.11.2007, den Bebauungsplan „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“ zusammen mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 28.11.2011 bis zum 05.01.2012 statt.

Aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Entwicklungen der einzelnen Bausteine, wurden 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. Durch den Bedeutungsgewinn des Bahnhofs als S-Bahn-Haltestelle ist auch die Neugestaltung des Stadteingangs wichtiger Bestandteil der Planungen auf dem Postareal.

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.)

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Lörrach, unmittelbar gegenüber vom Bahnhof. In direkter Nachbarschaft befinden sich öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus und das Landratsamt. Das Plangebiet ist derzeit durch die Betriebsgebäude der Post bebaut. Die Freiflächen sind bedingt durch die bisherige Nutzung als Anlieferhof nordwestlich des Gebäudes bzw. des Bahnhofplatzes süd-

östlich nahezu vollständig versiegelt. Die Neugestaltung des Postareals dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche. Durch die Maßnahme wird neben dem Ausbau des Einzelhandelsangebots innerstädtischer Wohnraum geschaffen. Damit handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung.

Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt...

- weniger als 20.000 m² (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus auf dem Postareal“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 14.100 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weit weniger als 20.000 m² (überbaubare Grundstücksfläche: 7.590 m²). Der Bebauungsplan liegt somit außerhalb der Größenordnung, die eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich macht. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Da die geplante Verkaufs- bzw. Geschoßfläche mit ca. 10.000 m² über der nach Anlage 1 des UVP Nr. 18.6.1 i.V.m. Nr. 18.8 UVP festgelegten Höchstgrenze liegt, ist eine Vorprüfung der Einzelfalls nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) notwendig (siehe hierzu Kapitel 14).

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kommt zum Ergebnis, dass die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB berücksichtigten Belange des Umweltschutzes durch die geplanten Eingriffe des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verursachen. Die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss nicht durchgeführt werden, so dass auch hierdurch kein Grund entsteht, der die Verwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausschließt.

Aufgrund des Umfangs ist die Vorprüfung des Einzelfalls (Stadt Lörrach, Gemarkung Lörrach, Bebauungsplan „Postareal“, Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB, Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz, Garten- und Landschaftsplanung, Todtnauberg, Stand: 06.12.2017) der Begründung als Anhang (Kapitel 14) beigefügt.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

→ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Aufgrund der Komplexität der Planung wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen:

- von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1; weniger als 20.000 m² Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig.

Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8). Zudem besteht für das Plangebiet bereits Planungsrecht (auf Kapitel 3.4 Bebauungspläne, wird verwiesen). Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies, dass alle als überbaubar dargestellten Flächen bisher schon überbaubar waren. Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Raumordnung

Der Stadt Lörrach ist gemäß Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) zusammen mit der Stadt Weil am Rhein die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen und ist Teil des Verdichtungsraums Lörrach / Weil am Rhein.

Im Regionalplan 2000 Hochrhein-Bodensee (Satzungsbeschluss 18.12.1995) wird noch die vor der Fortschreibung des LEPs festgelegte Funktion als Mittelzentrum nachrichtlich dargestellt. Bereits im Regionalplan 2000 wurde empfohlen, bei der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes das Mittelzentrum Lörrach/Weil am Rhein zum Oberzentrum aufzustufen.

Die Ansiedlung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses, welches ein Einkaufszentrum mit bis zu 10.000 m² Verkaufsfläche umfasst, entspricht dem raumordnerischen Ziel, Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. (3.3.7 (Z) LEP 2002).

Der Regionalplan 2000 wird aufgrund von veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen sowie von massiv veränderten sozioökonomischen Rahmenbedingungen derzeit fortgeschrieben. Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung am 10. Februar 2009 beschlossen, das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee einzuleiten.

Die Stadt Lörrach liegt an den Landesentwicklungsachsen

- Lörrach/Weil am Rhein (- Müllheim)
- Lörrach/Weil am Rhein - Rheinfelden (Baden) - Bad Säckingen – Waldshut-Tiengen(- Schaffhausen)
- Lörrach/Weil am Rhein (- Basel).

3.2 Märkte- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt von Lörrach (Märkte- und Zentrenkonzept 1998, Fortschreibung 2004 und 2008, zuletzt fortgeschrieben 2015 / 2016). Die Stadt Lörrach hat am 20.10.2016 das „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach – vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung -, Endbericht, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 20.10.2016“ als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Bahnhofstraße im Osten, der Baumgartnerstraße im Süden, der Weinbrennerstraße/ Spitalstraße im Westen und der Luisenstraße/ Kör-

nerstraße im Norden (siehe Abb. 1). Im Hinblick auf die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt wird die Frage der Einbeziehung des Meeraner Marktes noch geklärt.

Der geplante Standort entspricht den Grundsätzen für die räumliche Einzelhandelsentwicklung der Stadt Lörrach.

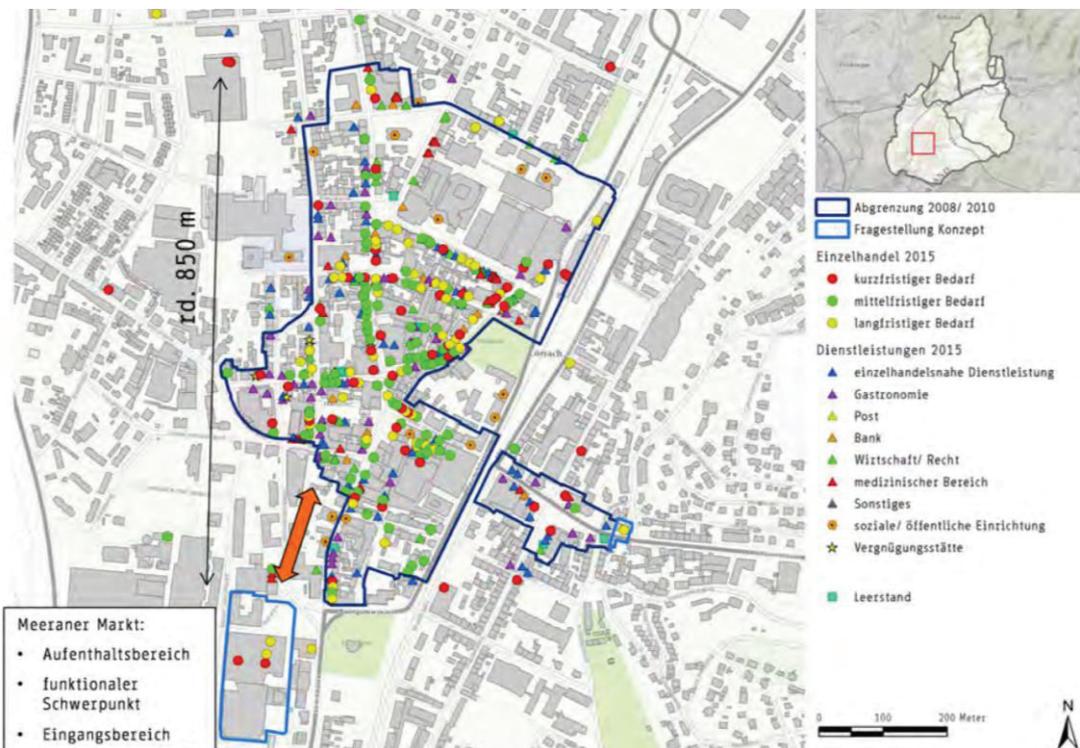


Abbildung 1: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt – Analyse (Quelle: S. 54 „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach – vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung, Endbericht, Lörrach, 20.10.2016, Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach-Dortmund-Nürnberg“)

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. In der Begründung Kapitel 7 ist zudem das Ergebnis der Untersuchung aufgeführt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2022 des gemeinsamen Oberzentrums Lörrach – Weil am Rhein (rechtswirksam seit 25.11.2011, genehmigt 22.10.2009/11.03.2011) ist der überwiegende Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche dargestellt. Zudem sind Straßenverkehrsflächen sowie das öffentliche Parkhaus „Bahnhof“ dargestellt. Die geplante Nutzung „Wohn- und Geschäftshaus“ mit einem Einkaufszentrum welches großflächigen Einzelhandel ermöglicht, unterscheidet sich wesentlich von der Darstellung einer gemischten Baufläche. Im Bebauungsplan ist die Fläche als Sondergebiet festgesetzt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flä-

chennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Plangebiet ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Lörrach. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher für den wesentlichen Teil im Wege der Berichtigung anzupassen. Die gemischte Baufläche wird als Sonderbaufläche im Zuge der Berichtigung angepasst.

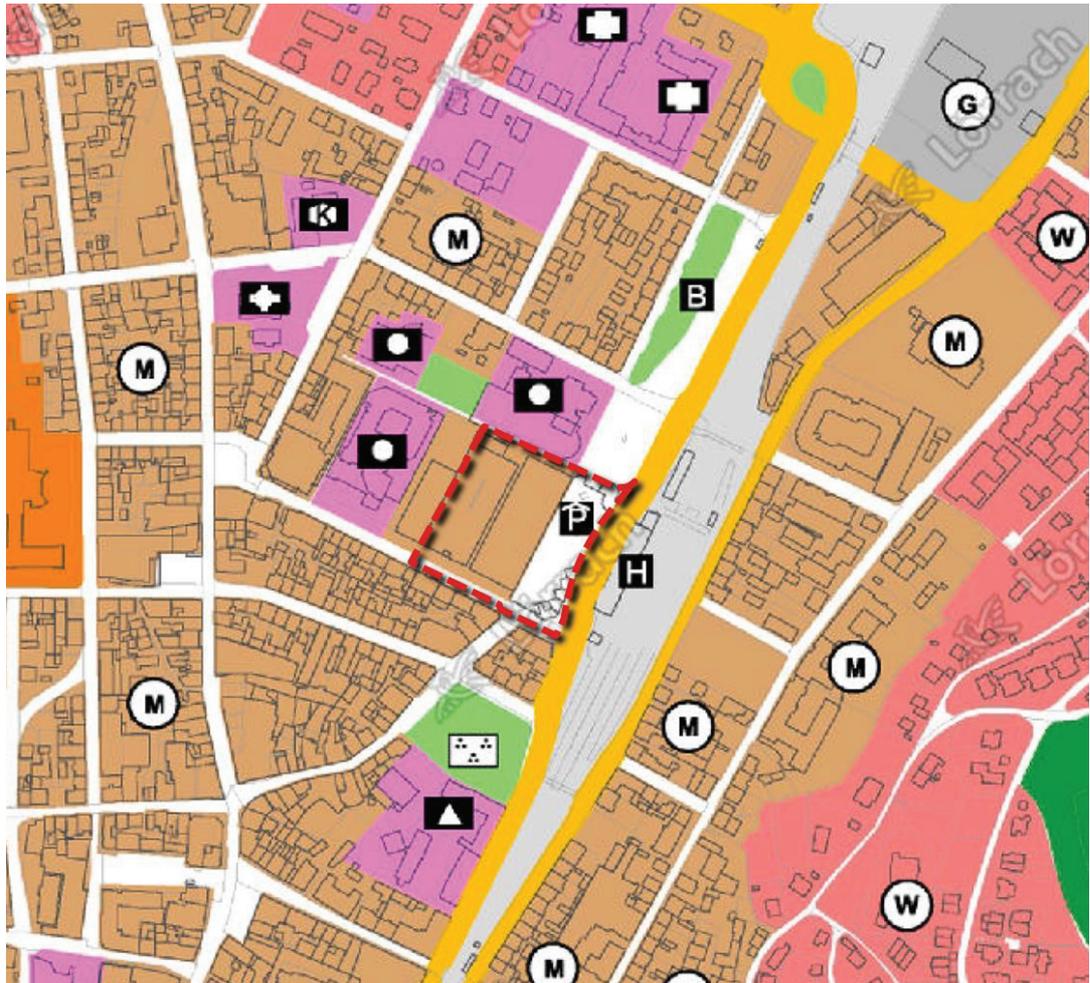


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan 2022 rechtswirksam seit 25.11.2011, genehmigt 22.10.2009/11.03.2011, Abgrenzung Plangebiet in **rot**

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Teil des rechtverbindlichen Bebauungsplans „Bahnhofsvorplatz“ (018/10), i.K.g. 16.07.1963. Im Bereich der Palmstraße wird der Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ (018/10) bereits durch den BP „Südlich Palmstraße – Teil B“ (018/16), i.K.g. 07.07.2006 (ca. 600 m²) und durch den BP „Am Hebelpark“ (018/15), i.K.g. am 11.11.2000 (ca. 200 m²) überplant (siehe Abb. 3).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Postareal“ treten die Inhalte des oben aufgeführten BP „Bahnhofsvorplatz“ für den maßgeblichen Geltungsbereich außer Kraft.

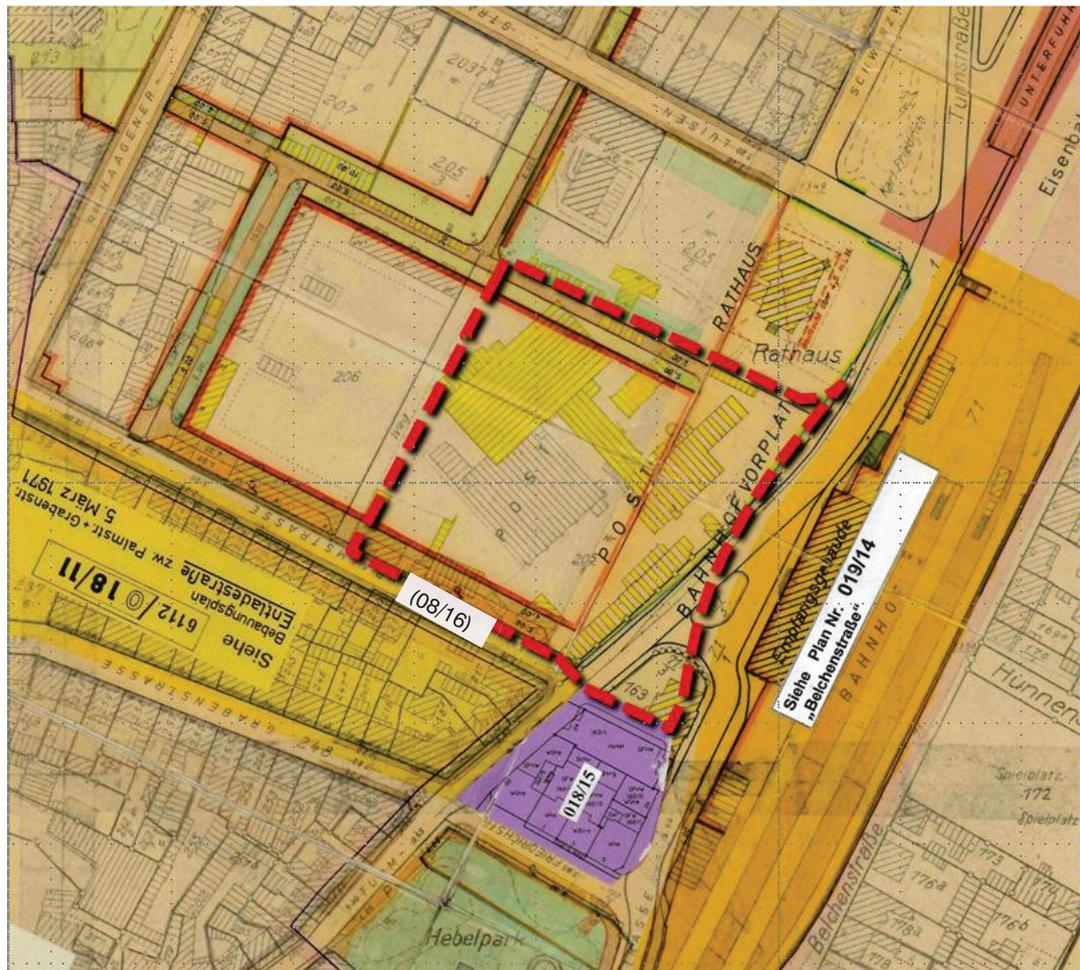


Abbildung 3: Auszug rechtverbindlicher Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ (018/10), i.K.g. 16.07.1963. Abgrenzung Plangebiet in **rot**

Angrenzend an das Plangebiet bestehen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- „Belchenstraße“ (019/14), i.K.g. am 17.12.2010
- „Am Hebelpark“ (018/15), i.K.g. am 11.11.2000 (z.T. innerhalb Plangebiet)
- „Südlich Palmstraße Teil B“ (018/16), i.K.g. am 07.07.2006
- „Südlich Palmstraße Teil A“ (018/14), i.K.g. am 03.08.1985
- „Tumringerstr., Spitalstr.“ (013/03), i.K.g. am 20.11.1964
- „Tumringerstr., Spitalstr. Teilfläche – 1. Änderung“ (013/08), i.K.g. am 18.07.2014
- „Nördlich Markus Pflügerstr.“ (018/03), i.K.g. am 02.05.1922
- „Markus Pflügerstr.“ (018/09), i.K.g. am 16.09.1957
- „St. Elisabethen-Krankenhaus“ (018/12), i.K.g. am 05.04.1978
- „Östlicher Einbahnring“ (018/13), i.K.g. am 28.02.1985.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Lörrach ist Kreisstadt und liegt im Dreiländereck Deutschland, Frankreich, Schweiz und ist Teil der Metropolregion Basel. Zu Lörrach gehören die Stadtteile Tumringen, Tüllingen und Stetten sowie die drei Ortsteile Haagen, Brombach und Hauingen. Die überregionale verkehrliche Anbindung ist über zwei Autobahnanschlussstellen an die A98 gegeben. Die Bahnstrecke Zell im Wiesental – Basel / Weil am Rhein und die Regio-S-Bahn bieten durch den in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Bahnhof einen Anschluss an den Schienenverkehr.

Das Plangebiet selbst liegt unweit des historischen Zentrums in zentraler Lage gegenüber dem Hauptbahnhof und dem Rathaus.



Abbildung 4: Übersicht, Lage des Plangebiets, Abgrenzung Plangebiet in rot (Quelle Luftbild Kartendaten 2017, Google Deutschland)

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Die Stadt Lörrach hat sich mit ihren Stadtteilen in die Talniederungen und die Hangfußbereiche ausgebreitet. Das Stadtzentrum befindet sich auf der Niederterrasse am östlichen Wieseufer. Im Nordosten der Stadt liegt das Weitenauer Bergland, südlich davon erstreckt sich die Tafelscholle des Dinkelbergs, der den östlichen Landschaftsraum markiert. Der Tüllinger Berg liegt westlich der Stadt Lörrach und markiert den südlichen Abschluss des Markgräfler Hügellandes. Von seiner Kuppe aus kann man den gesamten Basler Raum überblicken. Als größter Zufluss in den Rhein im Raum Basel führt die Wiese in einem großen Bogen durch das Stadtgebiet von Lörrach und bildet eine wichtige Querverbindung zum Rhein.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, in der Innenstadt von Lörrach und ist durch Bebauung städtisch geprägt. Die Böden im Plangebiet sind anthropogen verändert. (Quelle Begründung FNP, S. 20)

4.3 Topographie

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von rund 296 m ü. NN.

4.4 Bestehende Nutzung

4.4.1 Bestehende Nutzung innerhalb des Plangebiets

Das Areal wird im Norden durch den Sarasinweg, im Osten durch den Bahnhofplatz / die Bahnhofstraße und im Süden durch die Palmstraße begrenzt. Das Plangebiet ist derzeit mit dem Verwaltungsgebäude der Post sowie dessen Nebengebäuden und einer Garage bebaut. Nordwestlich des Postgebäudes befindet sich der Anlieferhof. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der Bahnhofplatz, welcher an den Rändern mit Geschäfts- und Bürogebäuden bzw. einer Gaststätte bebaut ist. Zudem befinden sich die öffentliche Tiefgarage „Bahnhof“ sowie die Tiefgarage des Postgebäudes im Plangebiet.



Abbildung 5: Blick vom Rathaus Richtung Postgebäude



Abbildung 6: Bahnhofplatz



Abbildung 7: Restaurant Bahnhofplatz



Abbildung 8: Zufahrt zum Anlieferhof

4.4.2 Bestehende Nutzung außerhalb des Plangebiets

Westlich des Plangebiets grenzt direkt das Telekom-Verwaltungsgebäude an. Die Umgebungsbebauung und –nutzung ist sehr heterogen geprägt. Neben den öffentlichen Einrichtungen wie Landratsamt, Finanzamt, Rathaus, Bahnhof und Vellostation, welche Sonderbaukörper im Stadtgefüge darstellen, befinden sich im weiteren Umfeld zum Plangebiet das St.-Elisabethen-Krankenhaus, das Amtsgericht, eine Kirche sowie Schulen und Kindergärten. Zwischen Palmstraße und Hebelpark befinden sich ein Hotel und ein Filmtheater. Die Blockrandbebauung ent-

lang der Palmstraße besteht kerngebietstypisch aus Büro- und Geschäfts- sowie Wohn- und Geschäftshäusern mit Dienstleistungs-, Einzelhandels- und gastronomischen Nutzungen in der Erdgeschoss-Zone. Baulich wird dieser Bereich durch neuere sechs- bis sieben-geschossige Gebäude mit Flachdach und historische zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Satteldach geprägt. Das Vorfeld und Umfeld um den Rathaus-Turm wird als Freianlage und Stellplatzfläche genutzt.

Im Umfeld zum Plangebiet (nicht innerhalb) stehen die Gebäude Luisenstraße 12, Luisenstraße 10, Luisenstraße 16, Haager Straße 24 und Haager Straße 10 unter Denkmalschutz.



Abbildung 9: Palmstraße, Blick in Richtung Senigallia-Platz



Abbildung 10: Blick vom Rathaus Richtung LRA



Abbildung 11: Luisenstraße, Blick in Richtung Haager Straße



Abbildung 12: Blick in Richtung Rathaus

4.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 206/1 und 206/2.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 206/3 (Sarasinweg), 205/2 (Rathaus) und 216 (Palmstraße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Im Jahr 2007 wurde für die Gesamtentwicklung des Quartiers zwischen Bahnhofstraße, Luisenstraße, Haagener Straße und Palmstraße ein Masterplan erstellt. 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. Hierzu wurde im ersten Halbjahr 2007 gemeinsam mit dem Landratsamt Lörrach ein Gutachterverfahren durchgeführt.



Abbildung 13: Masterplan Sacker Architekten Stand 2007, Lage des Plangebiets, Abgrenzung Plangebiet in rot

Aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Entwicklungen der einzelnen Bausteine, wurden die Erweiterung des Landratsamtes und der Bau des Handels- und Dienstleistungszentrums entkoppelt. Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass das Landratsamt nun an anderer Stelle die benötigten Büroräume erstellen wird. Nun soll die Entwicklung auf dem eigentlichen Postareal unabhängig von den Erweiterungsabsichten / Verlagerungsabsichten des Landratsamtes vorangetrieben werden. Neben der Schaffung von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen soll auch dem innerstädtischen Wohnen größere Bedeutung zugemessen werden. Durch den Bedeutungsgewinn des Bahnhofs als S-Bahn-Haltestelle ist auch die Neugestaltung des Stadteingangs wichtiger Bestandteil der Planungen auf dem Postareal.

Zur Optimierung der Stellplatzversorgung im Plangebiet bzw. im Innenstadtbereich ist zudem ein Tiefgaragenverbund mit den beiden Bestandstiefgaragen (Bahnhofs- und Rathausstiefgarage) und dem Neubau der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses (WGH), geplant. Die Machbarkeit dieses Konzeptes wurde untersucht (Verkehrs- und Machbarkeitsgutachten Tiefgaragenverbund Postareal Lörrach, Gruner AG, Basel, 10. Juli 2017). Der Zusammenschluss der Tiefgaragen

am Bahnhof, am Rathaus und des Neubaus des WGH in einem Verbund wird als verkehrstechnisch machbar und sinnvoll erachtet. Die Umsetzung / Realisierung des Tiefgaragenverbundes soll nun folgen. Im Vorgriff der baulichen Umsetzung des Tiefgaragenverbundes werden umfangreiche statische Untersuchungen sowie Untersuchungen im Rahmen des Brandschutzes durchgeführt. Die technisch-organisatorische möglichen Betriebsmodelle des Tiefgaragenverbundes werden ebenfalls geprüft.

5.2 **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Geplant ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen.

Die Einzelhandelsnutzungen sowie die ergänzenden gewerblichen Nutzungen sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss vorgesehen. Derzeit sind fünf bis sechs einzelne Geschäfte, wie z.B. ein Bäcker, ein Lebensmittelmarkt, ein Drogeriemarkt und ein Textilgeschäft, geplant. Die Einzelhandelsnutzungen reichen über zwei Geschosse und jedes Geschäft ist über einen eigenen Eingang direkt vom öffentlichen Straßenraum (Sarasinweg, Palmstraße bzw. Bahnhofsplatz) erschlossen. Die interne Erschließung dient nur der Ver- und Entsorgung der Geschäfte bzw. als Rettungswege und nicht dem Kundenverkehr. Somit hat das Einkaufszentrum keinen typischen „Mall-Charakter“ sondern bindet unmittelbar an die Innenstadt an.

Des Weiteren sind als untergeordnete Einrichtungen u. a. eine Postfiliale sowie gastronomische Einrichtungen und ein Fitnessstudio geplant. Außengastronomie ist bauplanungsrechtlich zulässig. Konkrete Art und Umfang der Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastungen gegenüber Nachbarn sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu bestimmen.

Vom 2. bis zum 4. Obergeschoss sind ca. 60 Wohnungen in unterschiedlicher Typologie und Größe sowie technische Einrichtungen geplant. Die Wohnungen sind in fünf in Erscheinung tretenden Gebäudeteilen untergebracht, welche die Raumkanten des Sarasinwegs, der Palmstraße und des Bahnhofsplatzes aufnehmen. Der innenliegende Freibereich wird als Dachgarten genutzt und dient der Erschließung der Wohngebäude. Die Wohnungen verfügen je nach Orientierung über Terrassen, Balkone oder Loggien.

In der Planung ist der Eingang von Haus 1-3 vom Sarasinweg und der Eingang von Haus 4-5 von der Palmstraße aus vorgesehen.

Sämtliche Kundenparkplätze sowie die Stellplätze der Wohnungen sind in einer Tiefgarage untergebracht, welche nahezu vollständig das Baugrundstück des Wohn- und Geschäftshauses umfasst. Die Tiefgarage schließt an die Tiefgarage Bahnhofsplatz und an die Tiefgarage des Rathauses an und ist auch darüber erschlossen. In der Tiefgarage sind Stellplätze, Technik- und Nebenräume sowie Kellerräume geplant.



Abbildung 14: Lageplan „Wohn- und Geschäftshaus Postareal“ ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG in Zusammenarbeit mit blauraum Architekten GmbH, Stand 20.11.2017

Die Warenanlieferung und Ver- und Entsorgung erfolgt überwiegend über den Anlieferhof an der Palmstraße, welcher zwischen dem Telekomgebäude und dem Wohn- und Geschäftshaus geplant ist. Aus betrieblichen Gründen ist der Anlieferhof, wie bisher, mit einer Mauer und einem Tor umfasst.

Die Freiflächen bzw. Vorzonen des Wohn- und Geschäftshauses sowie die Palmstraße, der Sarasinweg und der Bahnhofsvorplatz werden derzeit unter gestalterischen sowie unter rettungstechnischen Gesichtspunkten untersucht. Ein entsprechendes Freiflächenkonzept wird entwickelt. Dies geschieht in enger Abstimmung zwischen Stadt bzw. dem von der Stadt beauftragten Planer und dem Investor. Für die Freibereiche, die sich mit Ausnahme, einer kleinen Fläche am Sarasinweg, im Eigentum der Stadt Lörrach befinden, werden keine weiterreichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, da die Flächen in der Hoheit der Stadt liegen und die Gestaltung der dem Bebauungsplan nachgeordneten Ausführungsplanung überlassen werden soll.

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

Detaillierte gestalterische Aussagen zu Materialien, Fassaden, Farben, Freianlagen etc. werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lörrach und dem Investor vertraglich fixiert. Da diese Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Lörrach und dem Eigentümer / Investor sind, werden diesbezüglich keine weitreichenden Festsetzungen getroffen.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets ist über die Bahnhofstraße, Luisenstraße, Haagener Straße und Palmstraße gegeben. Dies betrifft insbesondere den Beschluss der Stadt Lörrach, die Grabenstraße für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu sperren.

Fußläufig ist das Plangebiet direkt vom Bahnhof über den Bahnhofplatz angebunden. Zudem reicht die Fußgängerzone ausgehend vom Alten Marktplatz über die Turmstraße und den Bahnhofplatz zum Rathausplatz. Der Sarasinweg dient dem Fußgänger- und Radverkehr. Der öffentliche Raum und die Platzflächen des Bahnhofplatzes ragen direkt bis zum geplanten Gebäude, sodass die funktionale sowie gestalterische Einbindung in den Stadtraum gegeben ist. Die gestalterische Konzeption für die öffentlichen Räume (Bahnhofplatz, Sarasinweg, Palmweg), als auch für die Übergangsbereiche zur privaten Grundstücksfläche des Wohn- und Geschäftshauses erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem von der Stadt beauftragten Planer und dem Investor. Auch die Frage der Lage, Form und Gestaltung der Fahrradabstellplätze (öffentliche wie private) wird zwischen Stadt und Investor abgestimmt.

Die Erschließung für den Kundenverkehr sowie für die Anwohner erfolgt über den Tiefgaragenverbund Tiefgarage Bahnhofplatz – Tiefgarage Rathaus – Tiefgarage Wohn- und Geschäftshaus. Die bestehenden Ein- und Ausfahrten von der Bahnhofstraße bzw. von der Luisenstraße aus werden genutzt. Die Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses hat keine eigene direkte Ein- und Ausfahrt zum öffentlichen Straßenraum.

Die Warenanlieferung sowie die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anlieferhof von der Palmstraße aus.

6.2 Ver- und Entsorgung

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind zahlreiche Leitungen- und Kanäle z.B. für Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation vorhanden. Damit ist die technische Versorgung des Plangebiets über das bestehende Netz gesichert.

6.2.1 Wasserversorgung und -Entwässerung

Der Bereich der Palmstraße wird derzeit über zwei Mischwasserkanäle entwässert. Dies soll jedoch zukünftig geändert und ein Trennsystem eingerichtet werden. Dabei wird ein Kanal erneuert während der zweite Kanal (Kreisprofil) erhalten bleibt. Dies soll im Zuge der Straßenraumumgestaltung, nach der Erstellung des Wohn- und Geschäftshauses, erfolgen.

Der Sarasinweg gehört entwässerungstechnisch zur Grundstücksentwässerung des Postareals. Inwieweit der Sarasinweg weiterhin darüber entwässern kann, ist im Weiteren zu klären.

Der Bahnhofplatz entwässert (größtenteils) in Richtung Palmstraße.

Für das gesamte Areal ist eine Einleitbeschränkung von ca. 1,2 l/s je 100 m² Grundstücksfläche (durch Gründach und Retention) vorgesehen.

Die Trink- als auch für die Löschwasserversorgung ist mit endsprechenden Anschlussstellen gegeben.

6.2.2 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung soll über eine neu verlegte Fernwärmeleitung erfolgen. Der erdverlegte Teil der Fernwärmetrasse liegt überwiegend außerhalb der Bebauungsgrenzen in öffentlicher Fläche. Die Versorgung des Wohn- und Geschäftshauses selbst wird von einer neuen Anschlussstelle vom Sarasinweg aus geplant. Um zukünftig eine Verbindung der Fernwärmeleitung von der Luisenstraße zur Palmstraße herstellen zu können, soll die Fernwärmeleitung das Grundstück des Wohn- und Geschäftshauses in der Tiefgarage (TG) queren. (Die Leitungsführung in der TG des Bauvorhabens wird mit dem Bauherrn koordiniert. Für die Durchführung der Leitung wird eine Dienstbarkeit benötigt.) Zwei Gebäudeeintritte vom Sarasinweg und von der Palmstraße werden hierfür vorgesehen.

Zusätzlich zur Fernwärme wird die Aufstellung eines Spitzenlastkessels auf Gas-Basis, in Kombination mit dem Landratsamt, vorgesehen.

7 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich ist.

Da auf dem Areal geplant ist, neben der Erstellung von Dienstleistungs- und Wohnflächen ein Geschäftshaus zu errichten, bei dem es sich um ein Einkaufszentrum, mit bis zu max. 10.000 m² Verkaufsfläche (VKZ) handelt, ist im Besonderen die raumordnerische Verträglichkeit zu prüfen.

Die Stadt Lörrach hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte wie Umweltschutz, Artenschutz, Verkehr, Schall und Lufthygiene zu prüfen.

Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen werden bzw. sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

7.1 Verträglichkeitsuntersuchung für ein Einkaufszentrum

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit max. 10.000 m² handelt, ist dieses entsprechend den Zielen der Landes- und Regionalplanung zu überprüfen. Die Stadt Lörrach hatte das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, welches 1998 bereits das Gutachten für das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt und zuletzt 2015/ 2016 ein Gutachten als Grundlage für dessen Fortschreibung erarbeitet hat, im Jahr 2011 mit der Erarbeitung einer entsprechenden Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt, die sowohl für ein evtl. erforderliches Raumordnungsverfahren (ROV) als auch im B-Plan-Verfahren zu verwenden ist. Eine Aktualisierung der Verträglichkeitsuntersuchung im Jahr 2016 / 2017

wurde ebenfalls von der Stadt Lörrach beauftragt: „Verträglichkeitsuntersuchung für ein Einkaufszentrum auf dem Postareal in der Stadt Lörrach, aktualisierter Berichtsentwurf 2017, Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 22.02.2017“. Diese Verträglichkeitsuntersuchung dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Als Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung kann festgestellt werden:

(S. 62 -63)

„9. ERGEBNIS

Vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sind die folgenden Ergebnisse festzuhalten:

- *Das Vorhaben entspricht dem Integrationsgebot (vgl. Kap. 3.1).*
- *Das Konzentrationsgebot wird angesichts der Einstufung von Lörrach als Oberzentrum zusammen mit Weil am Rhein eingehalten (vgl. Kap. 3.1).*
- *Das Vorhaben insgesamt entspricht dem Kongruenzgebot: Es ist auch mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² nicht überdimensioniert (vgl. Kap. 6). Alle einzelnen Sortimentsbereiche sind vor dem Hintergrund des Kongruenzgebotes auch hinsichtlich der vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen unproblematisch.*
- *Das Beeinträchtungsverbot bezüglich benachbarter Orte war vom zunächst untersuchten Vorhaben nur in Teilbereichen eingehalten worden: In einer größeren Zahl von Sortimentsbereichen wären Umverteilungswirkungen von - z.T. deutlich - mehr als 10% ausgelöst worden. Damit war dieses Vorhaben nicht mit dem Beeinträchtungsverbot vereinbar.*
- *Aus diesem Grund war in Absprache mit den Beteiligten ein Vorschlag für ein verträgliches Vorhaben erarbeitet worden, bei dem die Umverteilungswirkungen in den Nachbarstädten maximal 10% erreichen (vgl. Kap. 3.2.5). Bei diesem sind zwar die sortimentsweisen Obergrenzen reduziert, aber die meisten von ECE vorgesehenen Teilvorhaben - mit Ausnahme von Uhren/ Schmuck (und evtl. einem zusätzlichen Angebot im Bereich Foto/ Optik) - wären dennoch möglich.*
- *Vor dem Hintergrund der aktuellen Ist-Situation in den Untersuchungsstädten ergibt sich keine abweichende Einschätzung: Die 2013 vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen sind nicht mit einem Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot verbunden.*
- *Bei diesen Verkaufsflächenobergrenzen wird auch das Beeinträchtungsverbot bezüglich der Standortgemeinde eingehalten:*
 - *Von wesentlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung ist nicht auszugehen;*
 - *die zentralörtliche Funktion wird durch das Vorhaben gestärkt;*
 - *da der Planstandort in der Innenstadt von Lörrach liegt, sind selbst Umverteilungen von mehr als 10% reine Wettbewerbswirkungen;*
 - *in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.*

Vor dem Hintergrund der städtischen Ziele, wie sie mit dem Märkte- und Zentrenkonzept verfolgt werden sollen, sind die folgenden Ergebnisse festzuhalten (Kap. 8):

- *Das Vorhaben liegt in der abgegrenzten Innenstadt, sodass es den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entspricht.*
- *Ein Teil der mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele wird durch das Vorhaben gefördert (Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion als Teil-Oberzentrum, Förderung der Identität der Innenstadt, Schaffung von Investitions- und Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen).*
- *Zu einem anderen Teil wird zwar auch ein positiver Zielbeitrag geleistet, dem stehen aber mögliche Beeinträchtigungen beim gleichen Ziel oder bei anderen Zielen gegenüber (Steigerung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt bei Reduzierung der Zentralität der sonstigen zentralen Bereiche; Erhöhung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt der Innenstadt bei Änderung der Innenstadtstruktur und möglicher Reduzierung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den übrigen zentralen Bereichen; flächendeckende Lebensmittelnahversorgung; Verkürzung der Wege).“*

[Verträglichkeitsuntersuchung für ein Einkaufszentrum auf dem Postareal in der Stadt Lörrach, aktualisierter Berichtsentwurf 2017, Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 22.02.2017]

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, denkmal- und Gesundheitswesen, hat mitgeteilt, dass von einem Raumordnungsverfahren für das geplante Einkaufszentrum abgesehen werden kann, sofern die Verkaufsflächengrößen entsprechend der Verträglichkeitsuntersuchung im Bebauungsplan festgesetzt werden und die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums 10.000 m² nicht überschritten wird.

Dementsprechend ist im Bebauungsplan die Verkaufsflächengröße je Sortiment sowie die Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

7.2 Verkehrsgutachten

Im Rahmen der Neustrukturierung des Plangebietes wurde bereits im Jahr 2011 eine vorbereitende verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Erfasst wurden die Kfz-Ziel-/Quellverkehre. Das Verkehrsaufkommen, welches durch die Neustrukturierung hervorgerufen wird, wurde prognostiziert, Erschließungsvarianten aufgezeigt und eine Leistungsfähigkeitsbeurteilung des Straßennetzes erstellt sowie die Machbarkeit eines Tiefgargenverbundes untersucht (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).

Zwischenzeitlich liegen für die Neustrukturierung des Postareals konkrete Planungen in Form eines Wohn- und Geschäftshauses vor. Auf Grundlage dieser konkreten Planungen wurde das Verkehrsgutachten fortgeschrieben: „Verkehrs- und Machbarkeitsgutachten Tiefgaragenverbund Postareal Lörrach, Gruner AG, Basel, 10. Juni 2017“.

(S. 6)

„Ziel der Studie ist es, die verkehrs- und bautechnische Machbarkeit soweit nachzuweisen, dass eine Entscheidung über das weitere Vorgehen getroffen werden

kann. Konkret werden folgende Aspekte untersucht und deren Auswirkung dargestellt:

- Plausibilitätsprüfung der bestehenden Unterlagen, insbesondere des Gutachtens BSV vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen.
- Abschätzung der Verkehrserzeugung und -verteilung des um den Neubau erweiterten Tiefgaragenverbundes.
- Darstellung der Erschließung des Tiefgaragenverbundes und der Anlieferung.
- Darstellung der verkehrstechnischen Auswirkungen im Umfeld des Tiefgaragenverbundes inkl. Leistungsfähigkeitsprüfungen der umliegenden Knotenpunkte Bahnhofstraße/Luisenstraße und Bahnhofstraße/Am Hebelpark
- Vorschlag für die Optimierung der internen betrieblichen Abläufe zur Einbindung des Neubaus inkl. Leistungsfähigkeitsprüfung der Ein- und Ausfahrten.
- Prüfung der bautechnischen Machbarkeit des Tiefgaragenverbundes mit Umsetzungskonzept und grober Ermittlung der Kostenfolgen.“

Als Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung kann festgehalten werden:

(S. 28)

„10 Fazit und Empfehlung

Der Zusammenschluss der Tiefgaragen am Bahnhof, am Rathaus und des Neubaus des WGH in einem Verbund wird als verkehrstechnisch machbar und sinnvoll erachtet. Die grundsätzliche verkehrstechnische Machbarkeit konnte im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie unter den getroffenen Annahmen zur Verkehrserzeugung und -verteilung statisch und dynamisch nachgewiesen werden. Um eine günstige Verteilung der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge auf die Zufahrtsrampen in der Bahnhofstraße und der Luisenstraße zu erreichen, ist ein besonderes Augenmerk auf eine ausreichende Wegweisung und Information der Parkhausnutzer zu legen“.

[Verkehrs- und Machbarkeitsgutachten Tiefgaragenverbund Postareal Lörrach, Gruner AG, Basel, 10. Juni 2017]

Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Umsetzung eines Tiefgaragenverbundes nicht entgegen. Im Bebauungsplan werden Tiefgaragen als zulässig festgesetzt. Weitere darüberhinausgehende Regelungen (Betreiberform, Kostenaufteilung etc.) werden Regelungsgegenstand des Städtebaulichen Vertrags bzw. sind Gegenstand nachgeordneter Genehmigungsverfahren (z.B. Brandschutz / Baugenehmigung).

7.3 Schalltechnische Untersuchung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die äußeren Lärmeinwirkungen auf das geplante Wohn- und Geschäftshaus und die durch das Vorhaben hervorgerufenen Geräusche ermittelt und bewertet werden. Dies umfasst den Straßen- und Schienenverkehrslärm, Geräusche aus gewerblichen Nutzungen und die Lärmsituation bei Veranstaltungen auf dem Bahnhofplatz. Aus den Ergebnissen werden ggf. erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben abgeleitet.

Für das Plangebiet (Sondergebiet) wurde das Schutzniveau entsprechend einem Kerngebiet angesetzt. Dort wird davon ausgegangen, dass nur die Verträglichkeit der Schallimmissionen ab dem 2. Obergeschoss gegeben sein muss, da in den unteren Stockwerken keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen sind.

Für den Verkehrslärm wurden verschiedene Fälle untersucht: der Analyse-Fall, der Prognose-Nullfall sowie der Prognose-Planfall. Der Analyse-Fall repräsentiert die derzeitige Verkehrssituation im Plangebiet sowie der Umgebung. Der Prognose-Nullfall beschreibt die prognostizierte Verkehrssituation ohne Realisierung der Planung im Gebiet. Damit wird die vom Plangebiet unabhängige Verkehrsentwicklung berücksichtigt. Der Prognose-Planfall bezieht sich auf eine vollständige Bebauung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Schallemissionen der Bahnstrecke werden nach den Angaben der Deutschen Bahn AG für die derzeitige und die zukünftige Situation im Jahr 2025 ermittelt. Für den Analyse-Fall werden die Zugbelegungsdaten für das Jahr 2016 herangezogen, während für den Prognose-Nullfall und -Planfall die Daten für die Prognose 2025 verwendet werden.

Als Beurteilungsgrundlage für gewerbliche Lärmimmissionen wird die TA Lärm herangezogen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet liegen in Form eines Erläuterungsberichts vor: „Bebauungsplan Postareal, Schalltechnische Untersuchung“, Erläuterungsbericht, Projekt-Nr. 612-2088, Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, November 2017 (10.11.2017). Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Untersuchung wird verwiesen.

Zusammenfassend wird festgestellt:

(S. 29 -31)

„ZUSAMMENFASSUNG

Auf dem Postareal in Lörrach ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses geplant. Im Erd- und 1. Obergeschoss sind Flächen für Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen. In den weiteren Obergeschossen sollen Wohnungen entstehen. Für die neuen Nutzungen werden Stellplätze in einer Tiefgarage angeboten, die auch einen Übergang zu benachbarten bestehenden Tiefgaragen bieten soll.

Für die weitere Planung wurden die äußeren Lärmeinwirkungen auf das geplante Wohn- und Geschäftshaus und die durch das Vorhaben hervorgerufenen Geräusche ermittelt und bewertet. Dies umfasste den Straßen- und Schienenverkehrslärm, Geräusche aus gewerblichen Nutzungen und die Lärmsituation bei Veranstaltungen auf dem Bahnhofplatz.

Aus den Ergebnissen wurden ggf. erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben abgeleitet.

*Bei dem Vergleich der Beurteilungspegel des **Verkehrslärms** im Prognose-Null- und Prognose-Planfall konnte festgestellt werden, dass sich die Beurteilungspegel an nahezu allen untersuchten Immissionsorten **in der Nachbarschaft** durch eine Umsetzung der Planung um 0,1 bis 0,8 dB(A), d.h. nicht wahrnehmbar, erhöhen.*

Lediglich im Abschnitt der Palmstraße gegenüber des Zufahrtbereiches der geplanten Andienung des Postareals liegen wahrnehmbare Steigerungen des Beurteilungspegels um bis zu 1,7 dB(A) vor. Dies ist auf die zusätzlichen Reflexionen am neuen Gebäudekomplex zurückzuführen. Dagegen treten im westlichen Bereich der Palmstraße Minderungen von bis zu 0,2 dB(A) am Tag auf, da hier die Verkehrsmengen am Tag im Prognose-Planfall geringer sind als im Prognose-Nullfall.

An der Bahnhofstraße südlich des Plangebiets bestehen bereits im Prognose-Nullfall nachts hohe Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) und teilweise auch tags von 70 bis 71 dB(A), die durch die Realisierung des Bebauungsplans „Postareal“ um 0,1 dB(A) geringfügig erhöht werden. Die genannten Bereiche mit erhöhten Verkehrslärmbelastungen aufgrund einer Realisierung der Planung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Neben den Verkehrslärmänderungen für die Nachbarschaft, wurden die **Verkehrslärmeinwirkungen** an schutzbedürftigen Nutzungen **innerhalb des Plangebiets** untersucht. Bei diesen schutzbedürftigen Nutzungen handelt es sich um schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche ab dem zweiten Obergeschoss des Postareals geplant sind. An den Immissionsorten im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht durchweg eingehalten.

Durch die **gewerblichen Nutzungen** im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung weitgehend eingehalten. Lediglich in der Nachtzeit ergeben sich an den Immissionsorten in der Umgebung der **Tiefgarage Rathaus** Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 6 dB(A). Aufgrund dieser Überschreitungen sind Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Als organisatorische Lärmschutzmaßnahme wird eine Veränderung der Verkehrsführung während der Nachtzeit in der Tiefgarage empfohlen. Diese würde nachts eine Sperrung der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt in der Luisenstraße beinhalten. Die Ein- und Ausfahrt in den Tiefgaragenverbund wäre dann lediglich über die Bahnhofstraße möglich. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten im Umfeld der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage Rathaus, wird die organisatorische Maßnahme einer Veränderung der Verkehrsführung innerhalb des Tiefgaragenverbundes empfohlen.

In der Nachbarschaft des Plangebiets sind keine Lärmkonflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen aufgrund der geplanten **außergastronomischen Bereiche** zu erwarten. Im Plangebiet entstehen tagsüber durch die Lärmemissionen der geplanten außergastronomischen Bereiche keine Lärmkonflikte mit den schutzbedürftigen Nutzungen in den oberen Stockwerken des Postareals. Nachts hingegen sind die geplanten außergastronomischen Nutzungen auf dem Bahnhofplatz mit den Wohnungen in den Obergeschossen des Postareals kaum verträglich. Lediglich der zeitweise Aufenthalt von wenigen Personen, von denen zwei gleichzeitig sprechen, vor den Gastronomiebetrieben auf dem Bahnhofplatz wäre aus schalltechnischer Sicht noch verträglich.

Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet wird eine zeitliche Beschränkung der außergastronomischen Nutzung auf dem Bahnhofplatz bis maximal 22 Uhr empfohlen.

Auf dem an das Plangebiet direkt angrenzenden Bahnhofs- und Rathausplatz findet ein Flohmarkt als maßgebliche **Freizeitveranstaltung** statt. Auf Grundlage von Emissionsansätzen aus der sächsischen Freizeitlärmstudie ergeben sich an der Ostseite des Bauvorhabens Beurteilungspegel zwischen 50 und 60 dB(A). Damit wird vor allem in der morgendlichen Ruhezeit (Aufbau der Stände) der Richtwert der Freizeitlärmrichtlinie überschritten. Da der Flohmarkt nur monatlich stattfindet, kann dieser als seltenes Ereignis eingestuft werden. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für seltene Ereignisse werden eingehalten. Damit ist der Flohmarkt mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet verträglich.“

[Bebauungsplan Postareal Schalltechnische Untersuchung“, Erläuterungsbericht, Projekt-Nr. 612-2088, Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, November 2017 (10.11.2017)]

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung werden soweit rechtlich möglich, in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundsätzlich ist im Baugenehmigungsverfahren über die Immissionen zu entscheiden.

7.4 **Stellungnahme zur Luftschadstoffsituation**

Auf dem Postareal in Lörrach ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses geplant. Aufgrund der räumlichen Nähe des geplanten Gebiets zur Bahnhofstraße, als eine der Hauptverkehrsstraßen in Lörrach, sind im Osten des Gebiets potentiell relevante Luftschadstoffkonzentrationen an der geplanten Bebauung zu erwarten. Diese sind für das Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und zu bewerten.

Die Stellungnahme „Projekt-Nr. 612-2088, Bebauungsplan „Postareal“ in Lörrach, Stellungnahme zur Luftschadstoffsituation, Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, 09.11.2017“ (Stellungnahme als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt) kommt zu folgendem Ergebnis:

[...] Die Gesamtbelastung durch Stickstoffdioxid-Konzentrationen (NO₂) liegt im Prognose-Planfall an den geplanten Gebäuden im Plangebiet bei ca. 26 µg/m³ im Jahresmittel, also 5 µg/m³ höher als die Grundbelastung. Für Feinstaub (PM₁₀) werden im Jahresmittel Konzentrationen von ca. 15 µg/m³ prognostiziert und bei Feinstaub (PM_{2,5}) ist mit Konzentrationen von 10,5 µg/m³ zu rechnen. Die Hintergrundbelastung wird durch den örtlichen Verkehr also nur geringfügig erhöht. Die geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden jeweils deutlich unterschritten. Dies gilt gleichsam für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebiets, auch wenn diese tlw. näher zur Straße liegen, da der hierfür maßgebende Straßenquerschnitt zumindest vergleichbare Ausmaße aufweist.

Neben den Vorgaben hinsichtlich der Jahresmittelwerte der Luftschadstoffkonzentrationen regelt die 39. BImSchV noch Belastungsspitzen für kürzere Zeiträume. Bei Stickstoffdioxid sind bis zu 18 Überschreitungen des Stundenmittelwertes von 200 µg/m³ zugelassen. Auf Basis der vorliegenden Grundlagen sind rein statistisch maximal 1,4 Überschreitungen dieses Stundengrenzwertes an der Bahnhofstraße zu erwarten. Hinsichtlich der PM₁₀-Konzentration darf ein Tagesmittelwert von 50 µg/m³ maximal an 35 Tagen überschritten werden. Aus dem Screening-Modell lässt sich eine Überschreitung statistisch an 1,9 Tagen prognostizieren. Auch in dieser Hinsicht sind an der Planung demnach keine unzumutbaren Luftschadstoffbelastungen zu erwarten.

Somit sind bezüglich Luftschadstoffe keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

[Projekt-Nr. 612-2088, Bebauungsplan „Postareal“ in Lörrach, Stellungnahme zur Luftschadstoffsituation, Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, 09.11.2017]

7.5 **Bausubstanz und Geotechnische Vorerkundung**

Für die Umgestaltung des Postareals sind ein Teilabbruch und eine anschließende Neubebauung erforderlich. „Zur Konkretisierung der Vorplanungen wurde die HPC AG, Niederlassung Freiburg, beauftragt, eine geotechnische Vorerkundung durchzuführen und eine Erstbewertung der Bausubstanz vorzunehmen.

Gegenstand dieses Berichts sind die Bewertung einer Begehung der Gebäude zur Identifizierung der vorhandenen, sichtbaren Bausubstanz und möglicherweise enthaltener Schadstoffe bzw. von Risiken. Darüber hinaus sollten die örtliche Geologie recherchiert werden und zur Absicherung Rammkernsondierungen im Keller

abgeteuft werden. Die Ergebnisse sollten ausgewertet und in Form einer ersten Gründungsberatung dokumentiert werden.“ (S. 4)

In der vorliegenden Untersuchung „Wohn- und Geschäftshaus, Postareal, Lörrach, Ergebnisbericht Begehung der Baulichkeiten zur Ermittlung rückbaurelevanter Bausubstanz und geotechnischer Vorbericht, HPC AG Freiburg, 18.01.2017“, wird zu folgenden Punkten Stellung genommen:

- Datenerhebungen, Ortsbesichtigungen
- Baugrundbewertung
- Lage und hydraulische Verhältnisse
- Durchführung Erkundung in der Tiefgarage
- Bodenkennwerte
- Erdbeben
- Schadstoffsituation und Altlasten
- Verhältnisse zur Nachbarbebauung
- Versickerung
- Kampfmittel
- Bausubstanz
- Datenerhebungen, Ortsbesichtigungen
- Gebäudedaten
- Aufstehendes Gebäude der Post
- Grobkostenschätzung
- Baustoffe
- Bausubstanzuntersuchungen
- Bewertungsgrundlagen für Bausubstanzuntersuchungen
- Rückbaukonzept, Hinweise
- Luftbilddauswertung auf Kampfmittelbelastung.

In der Bebauungsplanbegründung wird von einer verkürzten Zusammenfassung der Inhalte abgesehen, damit keine fachlich relevanten Aspekte „verloren“ gehen. Auf das Gutachten sowie auf die darin enthaltenen Empfehlungen und Hinweise wird verwiesen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

[Wohn- und Geschäftshaus, Postareal, Lörrach, Ergebnisbericht Begehung der Baulichkeiten zur Ermittlung rückbaurelevanter Bausubstanz und geotechnischer Vorbericht, HPC AG Freiburg, 18.01.2017]

7.6 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG muss das Vorhaben einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen werden. Als Grundlage wurden die Kartierungsdaten für das deutlich größere Plangebiet von 2015 verwendet.

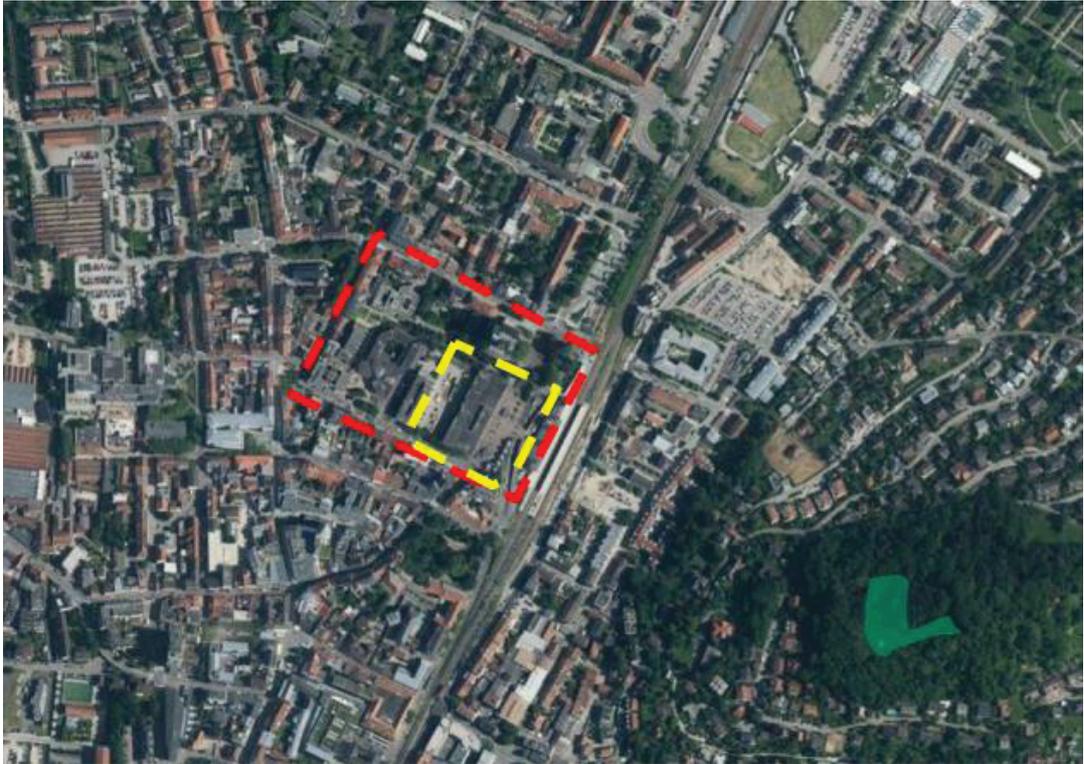


Abbildung 15: Lage des Plangebietes 2015 (rotes Rechteck) und 2016 (gelbes Rechteck), Quelle: Artenschutzrechtliches Gutachten, Bebauungsplan „Postareal“, Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz, Garten- und Landschaftsplanung, Todtnauberg, Stand 27.04.2017, S. 3

Die artenschutzrechtlich relevanten Aussagen werden im nachfolgenden Gutachten jedoch auf die tatsächlich überplanten und betroffenen Flächen bzw. Gebäude beschränkt „Artenschutzrechtliches Gutachten, Bebauungsplan „Postareal“, Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz, Garten- und Landschaftsplanung, Todtnauberg, Stand 27.04.2017

(Auszug S. 7)

„[...] Aufgrund der Tatsache, dass Gebäude mit einfliegbaren Nischen und Spalten vorhanden sind, wird die Untersuchung von Brutvögeln und Fledermäusen für erforderlich erachtet. Die Fledermäuse wurden gesondert untersucht. Das entsprechende Gutachten wird gesondert eingereicht. (Anmerkung: „B-Plan „Postareal“, (Untersuchung Fledermäuse), Stauss & Turni, Tübingen, Stand 27.04.2017“)

Ein Vorkommen von Reptilien ist sehr unwahrscheinlich. [...]. Daher kann auf weitere Ausführungen bzw. die Beurteilung der Verbotstatbestände zur Artengruppe der Reptilien verzichtet werden.

Ebenfalls sind keine Amphibien zu erwarten. [...]

Auch für sonstige artenschutzrechtlich relevante Arten bestehen keine geeigneten Habitatbedingungen. Die Bäume im Eingriffsgebiet sind nicht ausreichend totholzreich, um seltene Arten zu beherbergen.“

(Auszug S. 18 – 19)

„4.6 Artenschutzrechtliche Bewertung / Zusammenfassung

Im Bebauungsplangebiet kommen neben weiteren Vogelarten Alpensegler, Mauersegler und Haussperlinge als schutzrelevante Arten vor. Bezüglich des Haussperlings und der weiteren Vogelarten ist davon auszugehen, dass der mit

dem Abriss von Gebäuden und der Rodung von Gehölzen verbundene Brutplatzverlust in direkter Umgebung ohne Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population bedingt kompensiert werden kann. Für diese Arten genügen bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen. Ausgleichsmaßnahmen werden in Form von vier künstlichen Nisthilfen im Einverständnis des Bauherrn am fertig gestellten Gebäude angebracht oder baulich integriert.

Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Der Abriss von Gebäuden ist von März bis September bzw. während der gesamten klimaabhängigen Anwesenheitszeit der Seglerarten nicht zulässig. Die weiteren Eingriffswirkungen bringen auf die benachbarten Brutvogelarten keine erheblichen Beeinträchtigungen mit sich, da diese Arten als Siedlungsfolger entsprechende Störwirkungen tolerieren und da sie während der gesamten Brutzeit ungestörte Ein- und Anflugsmöglichkeiten zu ihren Niststandorten haben.

Bezüglich der sonstigen Arten (Kohlmeise, Blaumeise etc.) ist damit zu rechnen, dass der Verlust an Bruthabitaten in der Umgebung auch ohne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann.

Bezüglich der Seglerarten ist damit zu rechnen, dass sie den Habitatverlust nur bedingt kompensieren können und es zu Störungen im Brut- und Aufzuchtverhalten bzw. zur konkurrenzbedingten Abdrängung in suboptimale Brutnischen und damit zu leichten Einschränkungen der Fortpflanzungsrate kommen kann.

Angesichts der starken Prägung der Tiere auf ihre tradierten Brutnischen ist damit zu rechnen, dass die Tiere noch mehrere Jahre nach dem Abriss des Gebäudes versuchen werden, in diesen Bereichen ihre Brutplätze zu suchen. Daher sollten auf den neuen Gebäuden oder in direkter räumlicher Nähe künstliche Bruthabitate für 7 Seglerpaare eingerichtet werden. Dabei darf zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionserfüllung keine Zeitlücke entstehen. Nach Abriss des Gebäudes im Winter müssen die Nistkästen an Stellen in räumlicher Nähe zum Eingriffgebiet angebracht werden und spätestens ab der Ankunftszeit der Segler Ende März des Folgejahres zur Verfügung stehen. Ideal wäre das Anbringen der Nisthilfen am Rathaus oder Telekomgebäude, alternativ dazu auch im Bereich Heberschule oder Untersuchungsgefängnis.

Nach Beendigung der Bauarbeiten sind im Einverständnis des Bauherrn an dem neuen Gebäude weitere 7 Nisthilfen für Seglerarten anzubringen oder baulich in die Baustruktur zu integrieren - gemäß dem Projekt der Stadt Lörrach „Artenschutz am Haus“- da die Segler extrem standorttreu sind und über die nächsten Jahre hinweg in diesem Bereich nach Nistmöglichkeiten suchen werden.“

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 werden nicht erfüllt.“

[Artenschutzrechtliches Gutachten, Bebauungsplan „Postareal“, Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz, Garten- und Landschaftsplanung, Todtnauberg, Stand 27.04.2017]

Entsprechende Festsetzungen wurden, soweit rechtlich möglich, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wie bereits erwähnt, wurde neben der artenschutzrechtlichen Betrachtung von Brutvögeln eine artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse für erforderlich erachtet. Die Fledermäuse wurden gesondert untersucht. Das entsprechende Gutachten liegt vor: „B-Plan „Postareal“, (Untersuchung Fledermäuse)“, Stauss & Turni, Tübingen, 27.04.2017“.

Hier wird ausgeführt:

(S. 8)

„5. Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung insgesamt 4 Fledermausarten nachgewiesen. [...]“

(S. 13 – 14)

„Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um ein Erfüllen der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 BNatSchG zu vermeiden, ist auch für die Fledermäuse ein Abriss des Gebäudes nur während der Wintermonate zulässig. Während der Wintermonate besteht ein sehr geringes Restrisiko, dass die äußerst winterharte Rauhauffledermaus in dem bekannten Quartier am Postgebäude (siehe Abb. 6) überwintert. Dieses Risiko kann durch ergänzende Vermeidungsmaßnahmen weiter vermindert werden. Dazu muss vor dem Abriss durch eine konkrete Inspektion der Spalten bzw. Höhlungen sichergestellt werden, dass sich keine Tiere in diesem Einzelquartier befinden.

Alternativ dazu könnte während der späten Sommer und frühen Herbstmonate durch Ausflugbeobachtungen am späten Abend eine Nutzung dieses Quartiers und ggf. noch weiterer Quartiere belegt werden. Unmittelbar nach Verlassen des Quartiers ist dieses dann zu verschließen, so dass die Tiere am erneuten Einflug gehindert werden und gezwungen sind, ein anderes Quartier in der angrenzenden Umgebung aufzusuchen. Durch diese Maßnahmen kann auch eine Überwinterung der Rauhauffledermaus verhindert werden. Da es sich nur um Ruhequartiere handelt, ist eine Beeinträchtigung während der Fortpflanzungszeit durch diese Maßnahme nicht gegeben

6.2 CEF-Maßnahmen

Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich zur Gewährleistung der ökologischen Kontinuität im räumlichen Zusammenhang sind für das vorliegende Vorhaben nicht erforderlich.

Nach Fertigstellung des Gebäudes wird dennoch auf freiwilliger Basis und in Anlehnung an das Projekts „Artenschutz am Haus“ der Stadt Lörrach (s.o. Vögel) die Anbringung von Fledermauskästen bzw. die Integration von Nisthilfen in die Baustruktur empfohlen. Insgesamt sollten vier Einzelquartiere für Fledermäuse angebracht werden. Empfohlen werden 2 Fledermaus-Flachkästen und 2 Fledermaus Fassadenquartiere.“

[B-Plan „Postareal“, (Untersuchung Fledermäuse), Stauss & Turni, Tübingen, 27.04.2017]

Zwischen der Stadt Lörrach und dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der auch die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Gegenstand hat.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden.

Die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Gelände ist bebaut, wird abgeräumt und ist planungsrechtlich bereits überplant. Bedingt durch die bisherige Bebauung und Nutzung ist der Versiegelungsgrad im Plangebiet sehr hoch. Durch die Planung wird unmittelbar im Stadtzentrum Wohnraum geschaffen und das Einzelhandels- und Infrastrukturangebot ergänzt. Die Planung ist einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt.

Da die geplante Verkaufs- bzw. Geschosßfläche mit ca. 10.000 m² über der nach Anlage 1 des UVPG Nr. 18.6.1 i.V.m. Nr. 18.8 UVPG festgelegten Höchstgrenze liegt, ist eine Vorprüfung der Einzelfalls nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) notwendig (siehe hierzu Kapitel 14).

Aufgrund des Umfangs ist die Vorprüfung des Einzelfalls (Stadt Lörrach, Gemarkung Lörrach, Bebauungsplan „Postareal“, Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB, Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz, Garten- und Landschaftsplanung, Todtnauberg, Stand: 06.12.2017) der Begründung als Anhang (Kapitel 14) beigefügt. Im nachfolgenden werden daher die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit nur kurz dargestellt.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der bisherigen Nutzungen hat das Baugrundstück selbst keine Naherholungsfunktion. Die öffentlichen Flächen als Aufenthaltsflächen sowie Geh- und Radwege bleiben erhalten und werden gestalterisch aufgewertet.

Während der Bauphase sind Beeinträchtigungen durch von Baumaschinen ausgehenden Lärm- und Schadstoffbelastungen zu erwarten, diese sind jedoch nur temporär.

Die geplanten Wohnnutzungen liegen im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm. Durch das vom Einkaufszentrum bzw. den Wohnnutzungen erzeugte Verkehrsaufkommen kann es zu einer etwas höheren Lärm- und Schadstoffbelastung kommen. Auch durch beispielsweise Lüftungsanlagen etc. kommt es zu Lärmbelastungen. In Untersuchungen zum Verkehr, Schall und zur Lufthygiene werden die Einwirkungen auf das Plangebiet sowie die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen untersucht. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass keine Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor Lärmeinwirkungen getroffen werden müssen. Organisatorische Maßnahmen werden vorgesehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine Schutzgebiete wie FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat), SPA-Gebiet (Vogelschutzrichtlinie), Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte oder kartierte Biotop betroffen.

Die betroffenen Flächen weisen aufgrund der großflächigen Bebauung und Versiegelung eine Strukturarmut und geringe biologische Vielfalt auf. Die einzige flächenmäßig bedeutsame Grünfläche beim Rathaus wird nicht tangiert.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in zwei Fachgutachten zu Fledermäusen und Brutvögeln untersucht (siehe Kapitel 7.6). Durch entsprechende Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG erfüllt.

Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen verändert. Die ursprünglichen Bodenfunktionen (Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Standort für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation) sind im Bereich der versiegelten Flächen vollständig oder überwiegend verloren gegangen. Durch die Planung kommt es nur zu marginalen Eingriffen in das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Die Fläche liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung der Flächen bestehen bereits Vorbelastungen. Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundwasserqualität sind unwahrscheinlich, da von den geplanten Nutzungen keine besonderen Schadstoffeinträge zu erwarten sind. Es werden keine zusätzlichen Flächen für die Grundwasserneubildung entzogen. Die Planung hat nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die nahezu vollständige Versiegelung im Plangebiet erfolgt eine Erwärmung, die durch die Lage am Rand der Kaltluftströmung positiv beeinflusst wird.

Die geplante Neubebauung wird den Luftaustausch sowie die Erwärmung voraussichtlich nicht wesentlich verschlechtern. Eine Stellungnahme zur Luftschadstoffsituation, Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, 09.11.2017, liegt vor. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass es keine unzumutbaren Luftschadstoffbelastungen zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaft

Durch die innerstädtische Lage des Plangebiets wird das Landschaftsbild nicht verändert.

Das Quartier weist eine städtebauliche Mischstruktur aus neuerer funktionaler Architektur und Gebäuden mit tradierten Bauformen. Die Kubatur des geplanten Wohn- und Geschäftshauses orientiert sich an der bisherigen Bebauung und vermittelt zwischen dieser und dem in der unmittelbaren Nachbarschaft gelegenen Rathaus (Hochhaus). Durch die Gliederung der oberen Geschosse in einzelne Gebäude sowie durch eine ansprechende Architektur- und Gestaltsprache wird das Stadtbild aufgewertet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Sachgüter (bestehende Gebäude) sind betroffen. Diese werden abgebrochen und durch Neubauten ersetzt.

Wechselwirkungen

Unter Wechselwirkungen können alle diejenigen Wirkungsbeziehungen verstanden werden, die bei einer isolierten Betrachtung nur eines Wirkfaktors auf nur ein Umweltmedium nicht erfasst werden. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

So hat z.B. die Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die Vegetation wirkt als Erosionsschutz und hat Einfluss auf die Entstehung von Kalt- und Frischluft.

Da es sich beim Plangebiet um einen innerstädtischen, bereits stark versiegelten Siedlungsraum handelt, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Wechselwirkungen zu rechnen.

Ökologische Festsetzungen

Da bereits heute eine Bebauung vorhanden ist und der Bereich dem Innenbereich gem. § 13 a BauGB zuzuordnen ist, ist kein Ausgleich erforderlich. Unabhängig davon werden folgende ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute kommen. Ökologische Festsetzungen bzw. Hinweise sind:

- eine getrennte Abwasserbeseitigung,
- der Ausschluss von Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können,
- zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten,
- zeitliche Beschränkung beim Abriss von Gebäuden
- die Verpflichtung, Nisthilfen anzubringen,
- das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung,
- die Verpflichtung, auf den Dächern eine Dachbegrünung vorzusehen sowie einen Dachgarten anzulegen.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum „Wohn- und Geschäftshaus“

Das Sondergebiet – Einkaufszentrum „Wohn- und Geschäftshaus“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.000 m², untergeordnet auch Dienstleistungseinrichtungen und gastronomischen Nutzungen sowie von Wohnungen einschließlich den diesen Nutzungen zugeordneten Einrichtungen und Anlagen (auf Kapitel 5.2 „Bebauungs- und Nut-

zungskonzept“ wird verwiesen), für die eine Gesamtkonzeption des Eigentümers in Zusammenarbeit mit der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, vorliegt.

Da der künftige Gebietscharakter im Wesentlichen durch ein Einkaufszentrum mit großflächige Einzelhandelsnutzung und Wohnnutzungen geprägt ist, wird für die geplanten Nutzungen ein sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum „Wohn- und Geschäftshaus“ festgesetzt.

Die geplanten Nutzungen werden differenziert nach ihrer Höhenlage / Geschos-sigkeit festgesetzt, um sicherzustellen, dass die viel frequentierten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss un-tergebracht werden und die privaten Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

A1.2 Maximale Verkaufsfläche und zulässige Sortimente gem. Verträglichkeitsuntersuchung

Neben der Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche werden im Rahmen der Festsetzungen auch sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen entsprechend der Verträglichkeitsuntersuchung festgelegt. 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 (siehe auch Kapitel 7.1 und Anlage zum Bebauungsplan).

Durch die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche und von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen wird dem Kongruenzgebot entsprochen und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

(Hinweis zu den zulässigen Verkaufsflächen (VK) je Sortiment / Sortimentsgruppe: In der Summe ergeben die Verkaufsflächen je Sortiment / Sortimentsgruppe 16.615 m². Da jedoch die maximale Verkaufsfläche insgesamt auf 10.000 m² VK begrenzt ist, können nicht alle Sortimente / Sortimentsgruppen mit den maximalen VK-Flächen umgesetzt werden.)

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzenden vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Die Festsetzungen ermöglichen das unter Kapitel 5 beschriebene Konzept und sichern dieses. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

A2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 1.0 orientiert sich an der bestehenden Ausnutzung des Plangebiets und an der Obergrenze, die die BauNVO für Kerngebiete vorsieht. Die Obergrenze der GRZ des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete wird überschritten, da die bisherige Ausnutzung weiterhin ermöglicht werden soll. Auch in der direkten Nachbarschaft südlich der Palmstraße ist eine GRZ von 1.0 möglich.

Da das Baugrundstück durch die Lage am Sarasinweg und der Palmstraße bzw. am Bahnhofplatz an drei Seiten an öffentlichen Verkehrs-/Freiflächen liegt, ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung möglich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsplätze werden daher nicht beeinträchtigt.

Durch die interne Aufteilung sowie die Staffelung der oberen Geschosse werden zudem den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsplätze Rechnung getragen.

Durch die bisherige intensive Ausnutzung des Areals ist durch die Planung von keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen. Begrünungsmaßnahmen wie der Dachgarten und die Dachbegrünung wirken sich positiv aus.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Das Plangebiet ist topographisch betrachtet eben. Als Bezugshöhe (in Metern ü. NN) ist daher das bestehende Höhenniveau im öffentlichen Straßenraum festgesetzt. Die Gebäudehöhe bestimmt sich nach dem höchsten Punkt des Gebäudes, der Oberkante Attika. Um die geplante Höhenstaffelung des Vorhabens planungsrechtlich zu sichern, werden die Gebäudehöhen differenziert festgesetzt. Damit ist die Gebäudekubatur ablesbar. Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss, in denen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen sind, reichen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 13,4 m. Darüber liegend sind drei Wohnebenen geplant, welche in fünf als einzeln in Erscheinung tretende Gebäude unterteilt sind. Die maximale Gebäudehöhe der „Wohnhäuser“ ist mit 22,1 m festgelegt. Die einzelnen Häuser nehmen die Raumkanten der darunterliegenden Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschosse zum Sarasinweg, Bahnhofsplatz und zur Palmstraße auf und sind um einen innenliegenden Hof, welcher als Dachgarten genutzt wird, gruppiert. Der Gebäuderiegel zum Bahnhofsplatz (Haus 2, Haus 3 und Haus 4) ist durch z.B. als Terrassen genutzt Bereiche untergliedert. Zum Sarasinweg (Haus 1) bzw. zur Palmstraße (Haus 5) sind die Wohnhäuser abgesetzt. Im rückwärtigen Bereich, zum Landratsamt orientiert, ist ein Technikgeschoss geplant, welches mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15,1 m berücksichtigt ist.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit und der Gestaltung, dabei ist aus städtebaulichen Gründen nur die Gebäudekubatur maßgebend, nicht die Anzahl der Vollgeschosse bzw. auch nicht die Geschossflächenzahl.

Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 13,4 m bis 22,1 m, kann es in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl (1.0) zu einer Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten **Obergrenzen der Geschossflächenzahl** für Sondergebiete (2.4) kommen. Dies ist im Plangebiet städtebaulich vertretbar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden, wie bereits in der Begründung zu Ziff. A2.1 dargelegt, nicht beeinträchtigt. Die angrenzenden öffentlichen Verkehrs-/Freiflächen bieten einen entsprechenden Freiraum.

Die Regelung für haustechnische Anlagen ist getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzt optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Aufgrund der Einsehbarkeit der Dachflächen des Plangebiets – Nähe zum Rathaus-Hochhaus; Blickbeziehung zum Hünerberg – , wurde die Festsetzung getroffen, dass Solaranlagen die Oberkante Attika nicht überschreiten dürfen. Dies soll zum Erhalt einer ruhigen Dachlandschaft beitragen. (Zudem wird auf die Begründung zu Ziff. A8.1 „Pflanzzwang 1 – Dachgarten, „Pflanzzwang 2 - Dachbegrünung“ und B1.1 „Dachgestaltung, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie“ verwiesen.)

A3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der bestehenden baulichen Struktur und der Bebauung in der Umgebung. Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Vorhaben auf den Grundstücken verwirklicht werden kann. Die abweichende Bauweise soll einen an dieser Stelle städtebaulich verträglichen großen Baukörper ermöglichen. Daher wurde die Längenbeschränkung aufgehoben. Es darf allseitig an die Grundstücksgrenzen gebaut werden. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke wird nicht gesehen, da an drei Grundstücksseiten öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. An der Grundstücksseite zum Landratsamt werden durch Baulasten die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an dem für das Plangebiet bestehenden Baulinienplan, der bisherigen Bebauung und dem geplanten Vorhaben. Die Raumkanten zum Sarasinweg, zum Bahnhofplatz und zur Palmstraße werden aufgenommen. Unterirdisch ist das Baugrundstück/SO-Gebiet nahezu vollständig durch die Tiefgarage mit Keller- und Nebenräumen unterbaut. Diese Keller- und Nebenräume werden durch die in der Planzeichnung gekennzeichnete „Baugrenze UG“ ermöglicht. Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An der westlichen Grundstücksgrenze wird der Anlieferhof durch einen Rücksprung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt. Die Gebäudestaffelung und Rücksprünge werden durch die differenzierten Höhenfestsetzungen planungsrechtlich fixiert.

A4.1 Vorbauten, sonstige untergeordnete Bauteile

Aufgrund der innerstädtischen Lage reicht das Gebäude / die überbaubare Grundstücksfläche bis direkt an den öffentlichen Straßenraum. Die ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für Vorbauten und sonstige untergeordnete Bauteile ist im Vorhaben begründet. Durch Vor- und Rücksprünge von Balkonen, Terrassen Loggien und der gleichen wird die Fassade untergliedert. Teilweise ragen diese Bauteile insbesondere bei den Wohngeschossen in den öffentlichen Straßenraum, dies wird durch die Festsetzung gesichert. Auch die im Erdgeschoss geplanten Vordächer der Ladengeschäfte sind so möglich. Es darf jedoch nicht zur Behinderung oder Einschränkung der Bewegungsfreiheit der Fußgänger und Radfahrer kommen.

A4.2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Es ist vorgesehen, sämtliche Kundenparkplätze wie die privaten Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Hierfür wird die geplante Tiefgarage in einem Tiefgaragenverbund mit der Tiefgarage Bahnhofplatz und der Tiefgarage Rathaus erstellt und über diese erschlossen. Daher sind im gesamten Gebiet, auch unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Tiefgaragen zulässig. (Zur Klarstellung: Fahrradabstellplätze sind von den unter Ziff. A4.2 getroffenen Regelungen nicht betroffen, siehe auch Ziff. A4.3.)

A4.3 Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt und nimmt nahezu das gesamte Baugrundstück ein, so dass für Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche keine Flächen benötigt werden sollten. Ausgenommen hiervon sind überdachte Fahrradabstellplätze, diese sind auch in den Vorzonen des Wohn- und Geschäftshauses, d.h. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gewollt und damit zulässig.

Innerhalb des Baugrundstücks befinden sich bauliche Anlagen des Landratsamtes wie Rampen und Treppenanlagen. Da es sich hierbei nicht um Nebenanlagen in Form von Gebäuden handelt sind diese weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A5.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sichern die bestehende Erschließung über den Sarasinweg, die Palmstraße und den Bahnhofplatz und berücksichtigen die unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen des öffentlichen Verkehrsraums.

A5.1.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Bahnhofplatz“

Durch die Festsetzung wird der Bahnhofplatz als öffentlicher Platz und Teil der Lörracher Fußgängerzone gesichert. Zum einen werden die bestehenden Nutzungen auf dem Bahnhofplatz berücksichtigt und ergänzend ein beispielhafter Nutzungskatalog eröffnet.

A5.1.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Fußgänger- und Radfahrbereich“

Der Sarasinweg ist bereits jetzt ein verkehrsberuhigter Bereich und dient ausschließlich dem Fußgänger- und Radfahrverkehr. Dies wird durch die Festsetzung zukünftig gesichert.

A5.1.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Vorzone / Geh- u. Radweg“ (V1)

Siehe Begründung Ziff. A5.1.4.

A5.1.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Vorzone / Geh- u. Radweg / Anlieferung“ (V2)

Der Palmstraße kommen bereits im Bestand unterschiedlichste Funktionen zu. Insbesondere dient sie auch der Anlieferung der dort bestehenden Geschäfte und Läden. Auch für das geplante Wohn- und Geschäftshaus erfolgt die Warenanlieferung über die Palmstraße. Durch die Festsetzung werden die bestehenden sowie künftigen Funktionen und Nutzungen gesichert. Damit die Nutzung „Anlieferung“ jedoch nicht auf der gesamten Fassadenseite, entlang der Palmstraße vorgesehen wird, wird die Anlieferung nur für den Bereich ermöglicht, in dem auch bereits heute diese Funktion vorhanden ist und zukünftig auch vorgesehen werden soll.

Die übrigen Bereiche sollen dem Fußgänger und Radfahrer sowie den Vorzonen der Geschäfte vorbehalten werden. Einzelne Flächen eignen sich in diesem Bereich gegebenenfalls noch für eine Parkierung bzw. auch für Fahrradstellplätze, so dass diese Nutzungen ebenfalls als zugelassen werden. Dies trifft auch auf eine mögliche Bepflanzung zu.

A5.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Die Festlegung der Ein- und Ausfahrtsbereiche dient der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen. Wie bereits beschrieben, erfolgt die Anlieferung ausschließlich über die Palmstraße. Die Tiefgaragenstellplätze sind über den Tiefgaragenverbund erschlossen. Daher werden die im Plangebiet liegenden Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage Bahnhofplatz genutzt. Die zweite Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage über die Tiefgarage Rathaus liegt außerhalb des Plangebiets an der Luisenstraße.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Modifiziertes Mischsystem

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung der Einleitbeschränkung berücksichtigt die vorhandene Entwässerungssituation.

A6.2 Materialien mit Niederschlagskontakt

Die genannten Materialien werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des Regenwassers auszuschließen. Die Festsetzung wurde getroffen um ein Auswaschen von Schadstoffen ins Grundwasser zu vermeiden.

A6.3 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient der Schonung der nachtaktiven Insekten. Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warmweißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A7 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das eingetragene Gehrecht sichert die öffentliche Zugänglichkeit des „Wohn- und Geschäftshauses“ im Übergangsbereich zum Sarasinweg.

Das Leitungsrecht sichert die bestehende Gas-Leitung und damit die Ver- und Entsorgung des Plangebiets.

A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A8.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

A8.1.1 Pflanzzwang 1 (pz1) – Dachgarten

Der Dachgarten bietet neben der Aufenthaltsfunktion für die Bewohner auch ökologische Vorteile. Die Fläche dient der Retention von Niederschlagswasser, sie verbessert das Kleinklima durch die Verringerung von Temperaturschwankungen und stellt einen Ersatz-Lebensraum für diverse Tierarten dar. Zudem dient der Dachgarten der Gebietsgestaltung aufgrund der Einsehbarkeit des Plangebiets.

A8.1.2 Pflanzzwang 2 (pz2) – Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Zudem dient die Dachbegrünung der Gebietsgestaltung aufgrund der Einsehbarkeit des Plangebiets.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Die Regelungen zur Dachgestaltung sind aus stadtgestalterischen Gründen getroffen. Durch die Festsetzung der **Dachform** / **-neigung** werden mehrere Faktoren berücksichtigt: die Außenwirkung des Plangebiets, die Wohnqualität und nachbarliche Belange.

Die Begrünung der Dächer (**Dachdeckung**) ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll. Die Festsetzung wertet das Plangebiet gestalterisch auf, da die Dachlandschaft durch die Umgebungsbebauung (Rathaus, Hotel, Bebauung Belchenstraße, Hünerberg) einsehbar ist.

Durch die Regelungen zu **Dachaufbauten** werden technisch bedingt benötigte Anlagen berücksichtigt.

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** ist aus ökologischen Gründen sinnvoll. Solaranlagen und Dachbegrünung können zusammen errichtet werden. Gründächer sorgen für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zum nackten oder bekieseten Dach. Da der Wirkungsgrad der meisten Solar-Module von ihrer Betriebstemperatur abhängig ist, erzielen Solar-Module in Verbindung mit einer Dachbegrünung einen höheren Leistungsgrad.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und dient dem Einfügen in das städtebauliche Bild. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Regelungen zur Gestaltung sind Inhalt des städtebaulichen Vertrags.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Insbesondere der Bereich am Bahnhofplatz und entlang der Palmstraße steht aufgrund seiner Werbewirksamkeit (Stadtzentrum, hochfrequentiert) unter dem Druck, Werbeanlagen dort zu errichten. Daher ist diese Festsetzung notwendig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes im Stadtzentrum zu erreichen. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt. Zugleich wird den Anforderungen der Gewerbetreibenden Rechnung getragen.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbevölkerung und der Verkehrsteilnehmer (Straßenverkehr, Bahn) werden dadurch vermieden.

Darüber hinaus gehende Regelungen zur Gestaltung sind Inhalt des städtebaulichen Vertrags.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedigungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt. Durch die Möglichkeit den Bereich der

Anlieferung einzufrieden, wird auch dem Sicherheitsbedürfnis und dem logistischen Ablauf Rechnung getragen.

B3.2 Beleuchtungsanlagen

Auch hier wurden Festsetzungen zum Schutz des Bahnbetriebs sowie des Verkehrs getroffen. Die Festsetzungen ermöglichen einen durch Licht- bzw. Blendwirkung uneingeschränkten Bahnbetrieb und Verkehrsablauf.

B4 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Einzelhandels- und Wohnnutzung sowie einer gestalterischen Qualität des öffentlichen Raums widersprechen.

Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschiedene Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Niederspannungsfreileitungen auf ein Minimum begrenzt werden.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 1,41 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Sondergebietsfläche:	ca.	8.029 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt (Baufenster einschließlich UG):</i>	ca.	7.590 m ²
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca.	6.075 m ²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum des Investors WVV Objekt Lörrach GmbH & Co. KG. Damit sind keine bodenordnenden Verfahren mehr notwendig.

Weitere Regelungen, wie zum Beispiel zu möglichen notwendigen Veränderungen des Straßenraums im Bereich der Palmstraße, des Sarasinwegs, des Bahnhofplatzes, zu verschiedenen Kostenfaktoren und deren Verteilungen sowie zu gestalterischen und architektonischen Details sowie über weitergehende Aufgaben zwischen der Stadt Lörrach und dem Investor werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist, ist kein weiteres Verfahren notwendig.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Einkaufszentrums „Wohn- und Geschäftshaus“ geschaffen. Bei Realisierung des Vorhabens entstehen zentrumsnah Verkaufsflächen, die das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ergänzen. Zudem wird innerstädtischer Wohnraum geschaffen. Insgesamt werden durch das Vorhaben der öffentliche Raum und das Bahnhofsumfeld aufgewertet.

Lörrach, den

.....

Jörg Lutz, Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

14 Anhang: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. § 17 UVPG

Stadt Lörrach, Gemarkung Lörrach, Bebauungsplan auf dem „Postareal“, Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB, Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz, Garten- und Landschaftsplanung, Todtnauberg, Stand: 06.12.2017