



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung**
Verfasser/in Holler, Christoph
Vorlage Nr. 100/2022
Datum 15.06.2022

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	23.06.2022	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	07.07.2022	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Neue Mitte Nordstadt"

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit Auslegungsbeschluss**

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften – Anlage 1
2. Planzeichnung mit Legende (M 1:500), Entwurf vom 03.06.2022 – Anlage 2
3. Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, Entwurf vom 03.06.2022 – Anlage 3
4. Begründung, Entwurf vom 03.06.2022 – Anlage 4
5. Quartierskonzept Parkierung und Mobilität „Neue Mitte Nordstadt“, Weeber + Partner, Stuttgart, Stand: 26.01.2022 – Anlage 5
6. Artenschutz – Betrachtung i.S.d. §44 BNatSchG Lörrach – Neue Mitte Nordstadt, ÖKOLOG Freilandforschung, Trippstadt, Stand: 03.06.2022 – Anlage 6
7. Umweltbeitrag, Büro Anne Pohla, Freiburg, Stand: 03.06.2022 – Anlage 7
8. Schalltechnische Untersuchung, Büro Dr. Dröscher, Tübingen, Stand 01.06.2021 – Anlage 8

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Für das in Anlage 1 umgrenzte Gebiet ist gemäß § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Neue Mitte Nordstadt“ aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
3. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanentwurf vom 03.06.2022 und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 03.06.2022 jeweils mit Begründung vom 03.06.2022 und den Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zu.
4. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 03.06.2022 und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften vom 03.06.2022 mit Begründung und Anlagen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
5. Der Aufstellungsbeschluss und der Auslegebeschluss sind ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Begründung:

Allgemeines

Für das Gebiet in der Lörracher Nordstadt wurde im Jahr 2021 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Rahmenbedingungen wurden in einer detaillierten Auslobung zusammen mit der Bauaufgabe vorgestellt. Am Ende des Wettbewerbs wurden aufgrund der gleichwertigen Qualität zwei erste Preise vergeben. Diese gingen an K9 Architekten zusammen mit w + p Landschaften sowie das Büro Thoma.Lay.Buchler zusammen mit AG Freiraum.

Da sich beide Entwürfe hinsichtlich ihrer Nutzungsmischung und ihres Wohnungsgemenges gut ergänzen, wurde der Entwurf von K9 Architekten für das Baufeld Wintersbuckstraße und der Entwurf von Thoma.Lay.Buchler für das Baufeld Haagener Straße ausgewählt. Beide Entwürfe formen ein Karree mit eigenständigem Charakter und passen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualität gut nebeneinander.

An beiden Entwürfen fanden kleinere Überarbeitungen statt, um die erforderlichen Wohnungsanzahlen zu erfüllen und auf die Hinweise der Preisgerichts-Jury zu reagieren. Die Vorplanung der Heithemstraße wurde an w + p Landschaften vergeben, da die Idee des Boulevards die beiden Projekte am besten miteinander verbindet. Neben den 230 Wohnungen mit einem Anteil von 60 % geförderten Wohnungen entstehen weitere Bausteine, die den Wohnstandort Nordstadt deutlich aufwerten:

- Zwei Pflegewohngruppen,
- ein Gemeinschaftsraum und ein Gästeappartement,
- eine Arztpraxis
- ein Supermarkt mit unter 800 m² Verkaufsfläche,
- eine Bäckerei mit Café
- eine Gewerbeeinheit
- ein Carsharing-Angebot.

Im Rahmen der Vorplanungen für den Bebauungsplan wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das dem Gemeinderat am 22.02.2022 (vgl. BV 009/2022) vorgestellt wurde. Das Konzept hat abgeprüft, welchen Stellplatzbedarf der geplante Wohnungsmix zusammen mit dem bestehenden Angebot an ÖPNV auslöst. Aufgrund der guten Anbindung des Quartiers und den geplanten Angeboten vor Ort wurde ein reduzierter Stellplatzschlüssel und dementsprechend die Festsetzung von 0,75 Stellplätzen je Wohneinheit in die Örtli-

chen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen. Der Großteil der Stellplätze wird in Tiefgaragen realisiert.

Planungserfordernis und Ziele der Planung

Das neue planerische Konzept entspricht nicht mehr den Zielvorstellungen der bisher gültigen Baufluchtenpläne aus den Jahren 1953 und 1958. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Wettbewerbsergebnisses ist daher die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich. Ziele der Planung sind die:

- Festsetzung von verdichteten Wohnhöfen,
- Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität,
- Schaffung von Quartiersangeboten,
- Herstellung einer Nahversorgung für die Nordstadt sowie
- Festsetzung eines angemessenen Stellplatzfaktors.

Der Bebauungsplan ermöglicht im Rahmen der Nachverdichtung eine Vergrößerung der Wohnflächen um den Faktor 2,5. Gleichzeitig werden die Freiflächen qualifiziert und ein Angebot zur Nahversorgung wird geschaffen. Damit kann die Planung als klassisches Vorhaben der Innenentwicklung bezeichnet werden. Entsprechend wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. In diesem Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (1) BauGB verzichtet. Weiterhin entfallen der Umweltbericht sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da diese aufgrund des Verfahrens als vorab ausgeglichen gelten. Auf das Thema Artenschutz wird umfänglich durch ein eigenes Fachgutachten eingegangen. Auch auf die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB wird verzichtet.

Wesentliche Regelungen im Entwurf des Bebauungsplans

Alle Gebäude werden mit begrünten Flachdächern versehen sowie mit PV-Anlagen im Mieterstrom-Modell bestückt. Das anfallende Niederschlagswasser wird voraussichtlich versickert werden.

Im **Baufeld Heithemstraße / Wintersbuckstraße** werden im Erdgeschoss der Supermarkt und die Bäckerei mit Café untergebracht. Die damit entstehende größere Urbanität entspricht auch dem Charakter der vis-à-vis liegenden Schulen. Entsprechend dem größeren Anteil an Mischnutzungen wird dieser Bereich als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt die Kubaturen aus dem Wettbewerb in entsprechende Baufenster um: Die Gebäudehöhe reicht von vier Geschossen im rückwärtigen Bereich bis zu sieben Geschossen an der Wintersbuckstraße. Dort wird auch eine öffentlich zugängliche Freifläche unter dem Gebäude festgesetzt.

Die Bäume entlang der Wintersbuckstraße werden nach Möglichkeit weitestgehend erhalten. Dort befinden sich auch die dem Supermarkt zugeordneten oberirdischen Stellplätze.

Das **Baufeld Haagener Straße** sowie die Bestandsbebauung an der Ernst-Schultz-Straße werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Hier befinden sich neben Wohnungen der Quartierstreiff, die Wohngruppen sowie die Arztpraxis. Damit verfügt dieser Bereich über einen ruhigeren Charakter.

Die Bebauung wird überwiegend mit fünf Vollgeschossen festgesetzt. Um mittelfristig wieder ein einheitliches Erscheinungsbild zu befördern, wird für den bestehenden Zeilenbau zwischen beiden Baufeldern eine vier- bis fünfgeschossige Bauweise mit Flachdach festgesetzt. Somit besteht auch hier die Möglichkeit nachzuverdichten.

Die Bäume entlang der Haagener Straße werden erhalten und mit entsprechenden Festsetzungen gesichert. Darüber hinaus sind im Innenhof weitere Baumpflanzungen in Bereichen geplant, wo keine Unterbauung durch die Tiefgarage erfolgt.

Für die **Heithemstraße** wurde im Rahmen der Freianlagenplanung ebenfalls ein Vorentwurf erstellt. Dieser sieht eine Aufwertung der Straße und der Grünanlagen vor, sodass ein großzügiger Boulevard entstehen könnte. Da eine Umgestaltung der Heithemstraße kurzfristig nicht erfolgen kann, wurde von einer Regelung im Bebauungsplan abgesehen.

Zeitplan und weiteres Vorgehen

Nach dem Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften mit Anlagen durch den Gemeinderat werden die Dokumente im Sommer für mindestens 30 Tage öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. In dieser Zeit wird die Hochbauplanung weiter ausgearbeitet und der Bauantrag wird vorbereitet.

Anschließend soll der Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften dem Gemeinderat zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden, um mit der darauffolgenden öffentlichen Bekanntmachung die Rechtskraft zu erlangen. Ziel ist es, das Bebauungsplanverfahren im Herbst mit dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Hieran schließt sich dann die Freimachung der Baufelder an.

Alexander Nöltner und Gerd Haasis
Fachbereichsleiter