

## STADT LÖRRACH

---

 Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Neue Mitte Nordstadt“

---

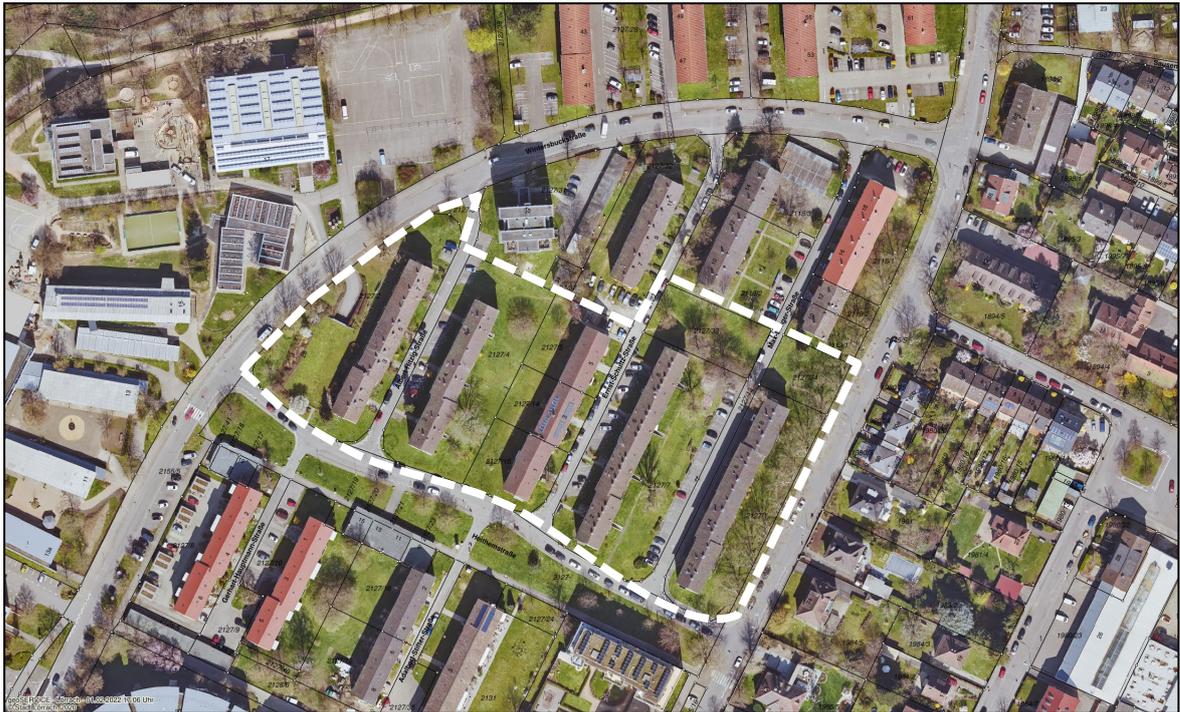
 Begründung

---

## INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung .....	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	15
3. Örtliche Bauvorschriften .....	24
4. Umweltbelange .....	27
5. Verkehrliche Auswirkungen .....	34
6. Infrastruktur .....	35
7. Flächenbilanz .....	35

# 1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



**Abb. 1: Luftbild und Umgrenzung des Plangebiets**

Quelle: Stadt Lörrach; eigene Darstellung

## 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,85 ha in der Lörracher Nordstadt. Das Plangebiet wird umgrenzt

- von der südwestlichen Grenze des Straßengrundstücks der Heithemstraße,
- von der Haagener Straße im Osten,
- von den Flurstücken Nr. 2127/31, 2127/32, 2118/2 und 2119/1 im Norden sowie
- der Wintersbuckstraße im Westen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## 1.2 Räumliche und strukturelle Situation

### *Allgemeines*

Die Lörracher Nordstadt ist ein sehr ruhiger und beliebter Stadtteil.

Sie entstand als erste große Stadterweiterung in Folge der drängenden Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg. In den 1950er Jahren wurden hier die ersten einfach strukturierten Wohnzeilen gebaut. Weitere Projekte folgten gen Norden mit einer enormen Anziehungskraft. Auch heute ist die Nordstadt von

Lörrach vorwiegend Wohnstandort. Die Innenstadt ist mit dem Rad in etwa 5-10 Minuten und zu Fuß in rund 20 Minuten erreichbar.

Im Stadtteil selbst sind Ansätze zur Grundversorgung wie z.B. einer Apotheke oder Kleingewerbe in den Pavillons entlang der Heithemstraße vorhanden. Alltägliche Treffpunkte wie z.B. eine Bäckerei, ein Café oder sonstige Läden fehlen in Lörrachs Nordstadt.

Die Anbindung des Stadtteils an den ÖPNV ist gegeben: Die Regio-S-Bahn verbindet Lörrach mit Basel, Weil am Rhein und Zell im Wiesental. Die Haltestelle Schwarzwaldstraße liegt etwa 650 m entfernt. Das Plangebiet ist mit der Buslinie 7 an das Nahverkehrsnetz angebunden. Die nächsten Haltestellen Wintersbuck- und Heithemstraße sind in ein paar Minuten fußläufig erreichbar. Die Haltestelle an der Gretherstraße in etwa 600 m Entfernung bedient auch überörtliche Buslinien ins Kandertal.

### *Städtebau*

Die städtebauliche Körnung der Lörracher Nordstadt ist stark heterogen. Großflächige Strukturen mit überwiegend drei- bis viergeschossigen Gebäuden und Gewerbesolitären prägen den Stadtteil. Das Spektrum der Wohntypologien bewegt sich zwischen den typischen Zeilen aus Zeiten der „aufgelockerten Stadt“, über spätere Sonderformen wie das „Stadion“ oder dem sieben- geschossigen Solitär an der Wintersbuckstraße Nr. 30. Einfamilienhäuser häufen sich als kleinteilige Strukturen östlich der Haagener Straße.

Die beiden Baufelder befinden sich in einer von Wohnen geprägten Kernzone. Westlich der Wintersbuckstraße sind mehrere Schulen angesiedelt: die Pestalozzischule, eine Gemeinschaftsschule mit Grundschule, die Kaufmännische Schule und die Gewerbeschule. Insgesamt besuchen an der „Bildungsmeile Wintersbuckstraße“ ca. 5.000 Schüler\*innen ihre Schule, betreut von ca. 350 – 400 Lehrkräften.

Im Osten wird das Wohngebiet durch ein Gewerbeband entlang der Schwarzwaldstraße und die Bahnlinie begrenzt.

Die Lörracher Nordstadt ist das Bindeglied zwischen der grünen Lunge im Norden Lörrachs – dem Grüttpark – und der südlich liegenden Innenstadt. Die Haagener Straße verbindet beides auf direktem Weg.

In unmittelbarer Umgebung an das Projektgebiet finden sich weitere Wohnanlagen, darunter auch solche im Besitz der Wohnbau Lörrach. Auf einer Fläche von ca. 30,7 ha leben in der Nordstadt geschätzt etwa 4.000 Einwohner\*innen. Von den rund 1.900 Wohnungen in der Nordstadt stellt die Wohnbau Lörrach 688 Wohnungen. Die Einwohnerstruktur ist bunt gemischt.

### 1.3 Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Bauleitpläne

#### Regionalplan

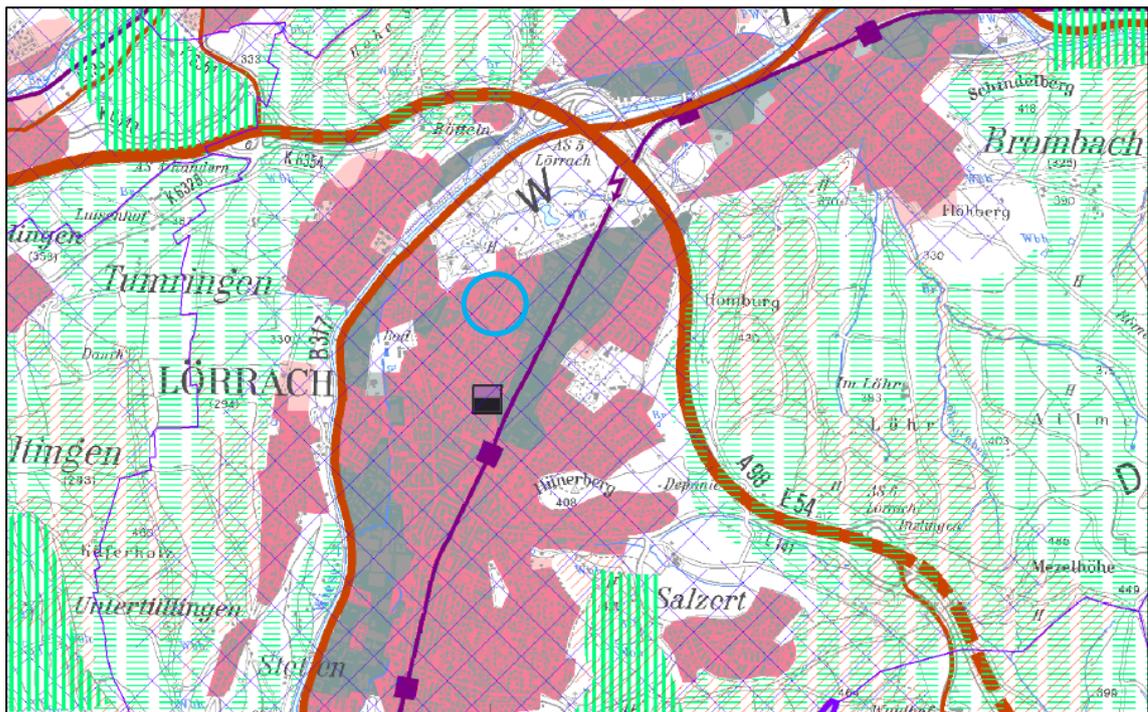
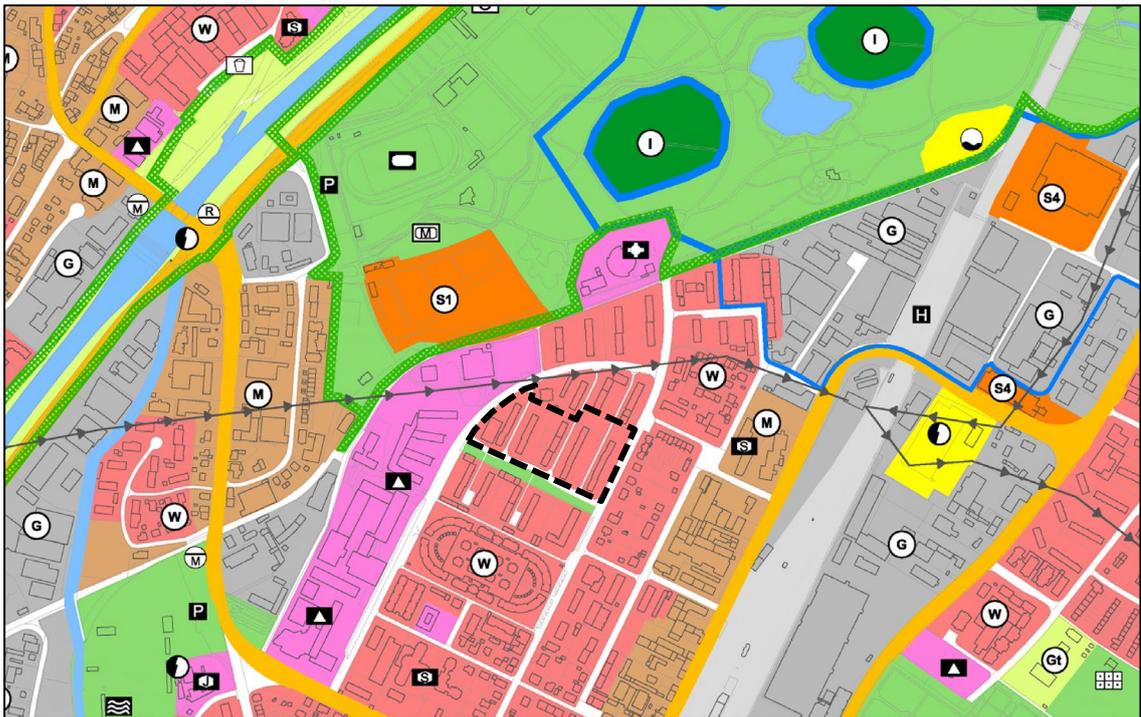


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (blau)

Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee; eigene Darstellung

Das Oberzentrum Lörrach (gemeinsam mit Weil am Rhein) liegt an mehreren Entwicklungsachsen im direkten Umfeld der Metropole Basel. Lörrach ist als Siedlungsbereich und Schwerpunkt für Dienstleistungen und Gewerbe eingestuft. Die Raumnutzungskarte stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dar. In diesem Plan wird die zentrale Lage des Plangebietes in der Nähe der S-Bahn und der A 98 deutlich. In unmittelbarer Nähe grenzt das Naherholungsgebiet „Grütt“ an.

## Vorbereitende Bauleitplanung



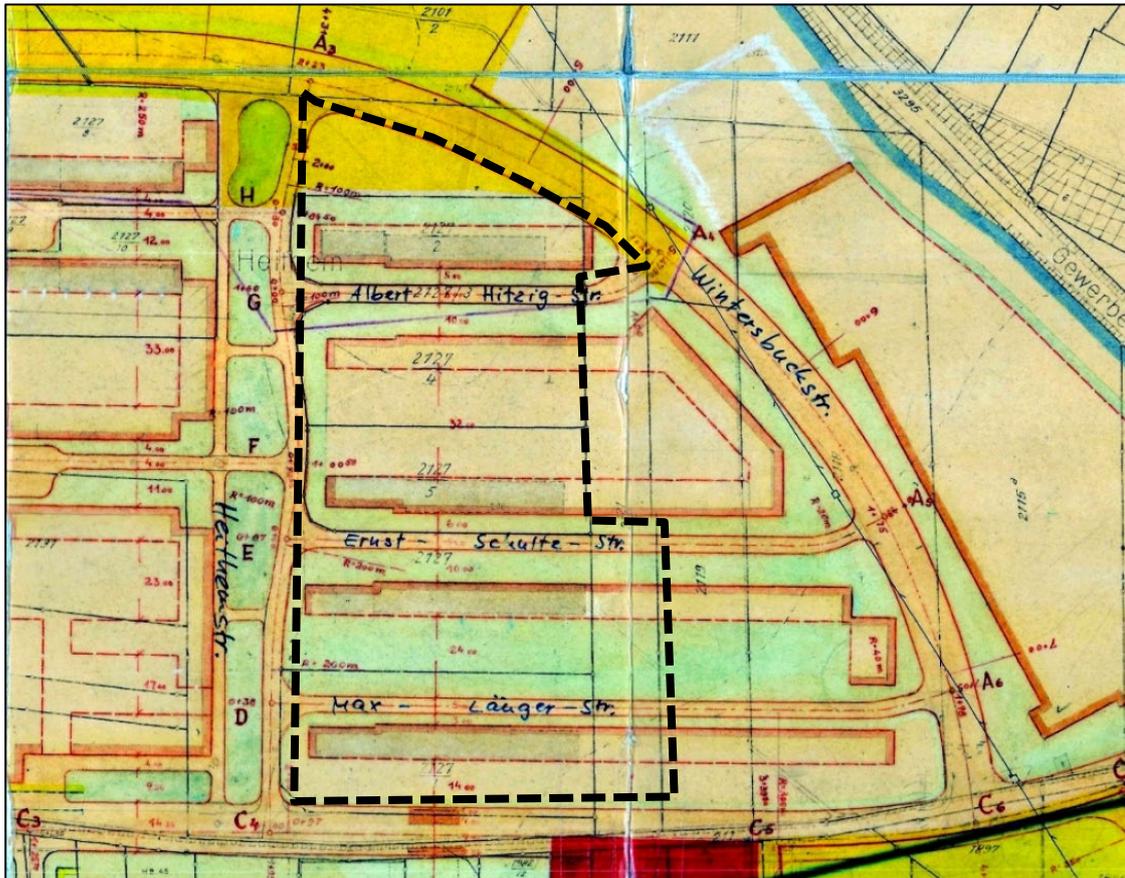
**Abb. 3: Flächennutzungsplan und Umgrenzung des Plangebiets (schwarz gestrichelt)**

Quelle: Stadt Lörrach; eigene Darstellung

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar; der südliche Teil mit der Heithemstraße ist als Grünfläche dargestellt. Da das Baufeld Wintersbuckstraße als Urbanes Gebiet festgesetzt wird, ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Flächennutzungsplan wird die westlich an das Plangebiet angrenzende Schulagglomeration sehr deutlich: Dort befinden sich die Pestalozzischule, eine Gemeinschaftsschule mit Grundschule, die Kaufmännische Schule und die Gewerbeschule.

## Bestehende Bauleitpläne



**Abb. 4: Bestehender Bebauungsplan „Nordstadt“ und Umgrenzung des Plangebiets (schwarz)**

Quelle: Stadt Lörrach; eigene Darstellung

Die bestehenden Bauleitpläne „(021/03) Nordstadt“ vom 09.04.1953 sowie „(021/07) Wintersbuckstr. Änd.3“ vom 11.08.1958 stellen als einfache Bebauungspläne die Grundstruktur einer Zeilenbebauung dar, wenngleich auch hier schon eine Schließung des Blocks nach Norden vorgesehen war. Der Bebauungsplan „Wintersbuckstr. Änd.3“ bildete den planungsrechtlichen Grundstein für das Schulareal jenseits der Wintersbuckstraße.

Die städtebauliche Zielvorstellung der Zeilenbebauung ist in diesem Bereich aus der Zeit gefallen: Die Verdichtung fällt mit einer GRZ von ca. 0,2 sehr gering aus. Die Grünflächen sind für die Bewohner\*innen aufgrund des Hochparterres nicht nutzbar. Daher werden die genannten Alt-Bebauungspläne im Überlagerungsbereich aufgehoben.

## 1.4 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Wie aus der obigen Darstellung des alten Bebauungsplans „Nordstadt“ deutlich wird, entspricht das planerische Konzept nicht mehr den Zielvorstellungen der Baufluchtenpläne. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Wettbewerbsergebnisses ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich. Ziele der Planung sind die:

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

## 1.5 Verfahren nach Baugesetzbuch

Da die Festsetzungen der überlagerten Bebauungspläne „(021/03) Nordstadt“ und „(021/07) Wintersbuckstr. Änd.3“ grundsätzlich neu zu fassen sind, werden diese durch eine Neuplanung mit dem Titel „Neue Mitte Nordstadt“ ersetzt. Da die Festsetzungen der Urpläne städtebaulich nicht mehr zielführend sind, werden diese im überlagerten Bereich aufgehoben. Somit könnten diese auch im Falle einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Neue Mitte Nordstadt“ nicht wieder aufleben.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da dessen Rahmenbedingungen erfüllt werden:

- Das Gebiet liegt im Innenbereich, wo eine erhebliche Nachverdichtung erfolgt.
- Die Summe der Grundflächen im Sinne des § 13a (1) Satz 2 BauGB liegt mit 1,85 ha unter der Grenze von 2 ha.
- Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO ausgewiesen. Entsprechend werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlägen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Siehe hierzu auch die Betrachtung der Schutzgüter in den Kapiteln 2.9 und 4.

- Im Umfeld befinden sich keine Betriebe oder Einrichtungen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit sich bringen würden.

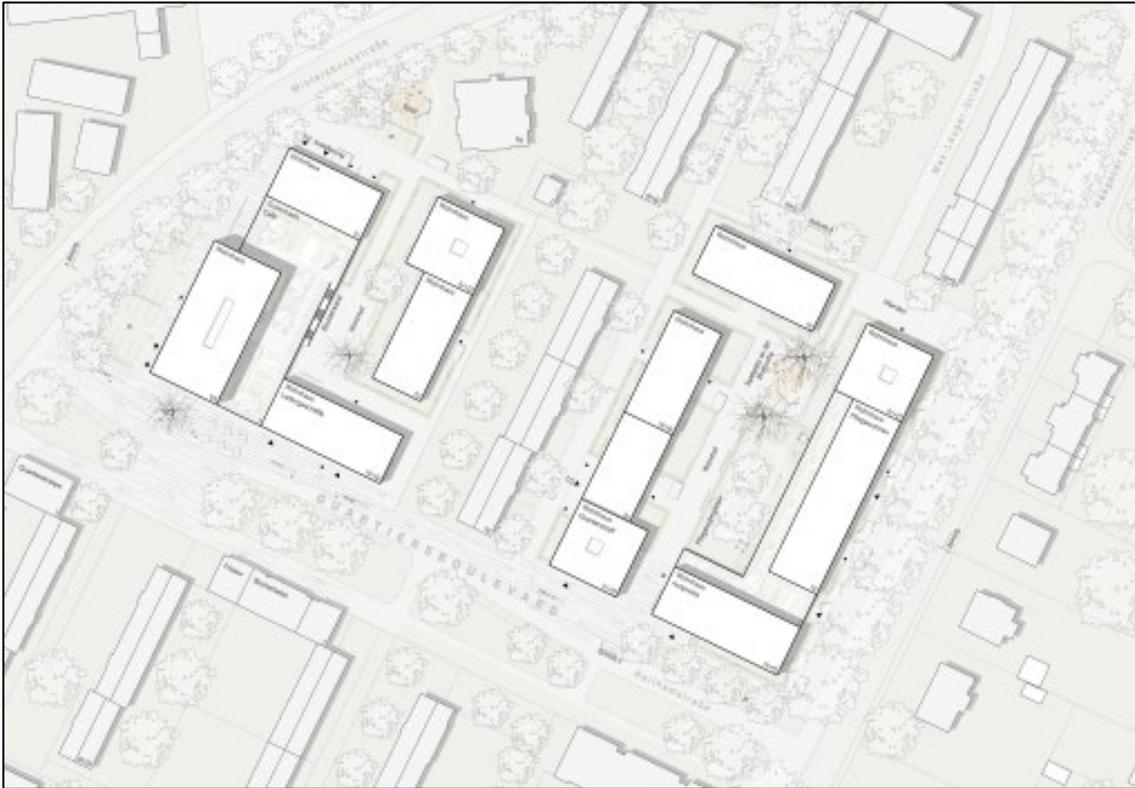
In diesem Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (1) BauGB verzichtet. Weiterhin entfallen der Umweltbericht sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da diese aufgrund des Verfahrens als vorab ausgeglichen gelten. Auf das Thema Artenschutz wird umfänglich durch ein eigenes Fachgutachten eingegangen. Auch auf die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB wird verzichtet.

## **1.6 Planerisches Konzept**

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2021 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Rahmenbedingungen wurden vorab mit der Stadtverwaltung abgestimmt und in einer detaillierten Auslobung zusammen mit der Bauaufgabe vorgestellt. Die Baugenossenschaft Lörrach, die Eigentümerin der mittleren Gebäudezeile ist, wurde ebenfalls angefragt. Da dort in den kommenden Jahren keine Veränderungen am Bestand geplant sind, wurde dieser Bereich nicht Teil des Wettbewerbs. Der Bebauungsplan ermöglicht an dieser Stelle aber eine vergleichbare Nachverdichtung wie im Baufeld Haagener Straße.

Auf die europaweite Ausschreibung für die Neubebauung hatten sich mehr als 100 Büros gemeldet. Vorab waren drei Büros gesetzt und es wurden weitere 12 Teilnehmer zugelost. Von diesen gaben insgesamt 12 Teilnehmer ihre Entwürfe fristgerecht ab. Nach mehreren Wertungsrundgängen verblieben vier Arbeiten in der engeren Wahl. Zu diesen wurden schriftliche Bewertungen verfasst (siehe im Folgenden). Aufgrund der gleichwertigen Qualität wurden zwei erste Preise vergeben.

## **Bewertung des Entwurfs von K9 Architekten & w + p Landschaften**



**Abb. 5: Wettbewerbsplan von K9 und w+p Landschaften**

Quelle: K9 Architekten

Die Arbeit ist charakterisiert durch eine klare städtebauliche Grund-Disposition und eine ebenso klare architektonische Haltung des Baukonzepts. Die vorgeschlagenen Gebäude-Ensembles gruppieren sich im räumlichen Kontext des Quartiers zu einer selbstverständlichen Grundfigur mit einer feinen Höhenstaffelung und einer stimmig proportionierten Flächenverteilung für Nahversorgung und Wohnen. An der Wintersbuckstraße entsteht ein gut ausgeformter, besonderer Hochpunkt mit dem das Ziel, eine neue Mitte für die Nordstadt zu markieren, überzeugend erreicht wird.

Der öffentliche Boulevard als Freiraum der neuen Mitte überzeugt im Zusammenspiel mit den Erdgeschossnutzungen und der Anbindung der südlich gelegenen Pavillons sowie der Schulareale und wertet die Heithemstraße entscheidend auf. Die Bestandsbebauung wird damit gestärkt. In die Idee der Freiraumgestaltung sollten ergänzend auch Spielelemente für Kleinkinder integriert werden.

Die Orientierung der Läden hin zum Boulevard ergibt für den Innenhof im Baufeld Wintersbuckstraße jedoch einen bis auf die Privatgärten der EG-Wohnungen

unbelebten Hof, zweiseitig mit Blindfassaden. Dieser sollte konsequent als ruhiger privater Hof für Aufenthalt, Rückzug und begrenzt für Kinderspiel entwickelt werden, vom öffentlichen Raum aus eher unzugänglich. Zudem werden die Bau-blockbezogenen Nutzungen auf dem Dach des Marktes kritisch gesehen; hier können nur wohnungsbezogene Freiräume in begrenzter Größe entstehen, daher ist die lange Zugangstreppe aus dem Hof überflüssig.

Das Erschließungskonzept ist im Ganzen gut gelöst; die Zufahrten zu Parkplätzen und Tiefgaragen sind sinnvoll und logisch entwickelt, die Hauseingänge überwiegend den Quartiers-Innenbereichen zugeordnet.

Im Baufeld Haagener Straße umschließen die Wohngebäude den räumlich gut gefassten Innenhof, der über die einzelnen Treppenhäuser schlüssig an die einzelnen Wohnungen angebunden ist und zu nachbarschaftlichen Aktivitäten einlädt. Der Gartenbereich der gut positionierten und organisierten Pflege-Wohngruppe ist schlüssig in die Grünflächen integriert und ergibt trotz unterschiedlicher angrenzender Nutzungen (Arzt, Gemeinschaftsflächen) durch seine Schnittkanten eingefriedet, ein homogenes Erscheinungsbild. Der gesamte Hof ist weiter in Richtung eines privaten Innenhofs zu entwickeln und visuell deutlich vom Boulevard und der Ernst-Schultz-Straße abzugrenzen, um seinem Charakter als "ruhige Wohnseite" gerecht zu werden. Bei beiden Baufeldern ist zu prüfen, ob die Eingangsbereiche zu den Wohnungen ausreichend Raum für die benötigte Anzahl an Fahrradstellplätzen und Müllcontainer bieten.

Die Wohnungen mit ihren Freisitzen sind weitgehend nach Westen und Süden orientiert, was als Qualität der Arbeit anerkannt wird. Leider erreichen die Grundrisse mit teilweise langen Fluren und sehr kleinen Wohn- / Essbereichen nicht die Qualität des Gesamtentwurfs.

Die architektonische Durchbildung der Baukörper und Fassaden entspricht der Großzügigkeit des Konzepts und ist der Aufgabe angemessen. Die Fassaden sind ansprechend und gut gegliedert. Leider erreicht der Anteil der geförderten Wohnungen mit ca. 50% nicht die Vorgaben der Auslobung.

Insgesamt stellt der Entwurf einen wertvollen Beitrag zur Lösung der Aufgabe dar. Er ist insbesondere durch ein überzeugendes städtebauliches Grundkonzept gekennzeichnet und erreicht das Ziel, eine neue Mitte für die Nordstadt zu bilden in



geschickt in Ost-West Richtung unter die Wohnhäuser geschoben. Es ergibt sich so ein Gefüge von öffentlichem Vorplatz und internem Erschließungshof, beide angebunden an die Heithemstraße. Das Preisgericht ringt um die Frage, ob damit nicht zu viele öffentliche Adressen entstehen, ob die Passage funktioniert und ob die Läden unter dem Hochpunkt beidseitig bespielt werden können.

Das Baufeld Haagener Straße nimmt Eigenheiten der umgebenden Siedlung auf, es gelingt zugleich, die Pflegegruppen an einen geschützten Innenhof /-garten zu legen (Haagener Hof genannt), der auch Adresse für zwei Wohnhäuser ist. Diese Integration von Zeilenstruktur und geschütztem Blockinnenhof erweist sich als differenzierte städtebauliche Antwort auf die unterschiedliche Struktur der Umgebung. Dieses Baufeld weist folgerichtig eine geringere Dichte auf. Die Privatheit der nach außen liegenden Pflegezimmer zur Ernst-Schultz-Straße sollte mit einem stärker bepflanzten Vorgarten besser geschützt werden.

Die Wohnungsgrundrisse werden als besonders gelungen gewürdigt. Die inneren Erschließungsflächen kommen geschickt dem Hauptwohnraum zugute. Die Dimension und Anordnung der einzelnen Häuser lassen prinzipiell sehr gute Grundrisse zu, was auf den Plänen auch gezeigt wird. Dennoch werden auch die Orientierung vieler der Wohnungen nach Osten und einzelne kleine reine Nordwohnungen kritisch diskutiert. Die frei finanzierten / geförderten Wohnungen sind auf die beiden Baufelder, wie ausgelobt, ausgewogen verteilt. Der Anteil der großen frei finanzierten Wohnungen ist jedoch gegenüber der Auslobung um 5% zu hoch und insgesamt wird die geforderte Anzahl nicht ganz erreicht.

Die Tiefgaragenzufahrt von der Haagener Straße könnte geschickter mit Nebenanlagen kombiniert werden, deren Anordnung (Müllcontainer und Fahrradstellplätze) aber insgesamt gut überlegt erscheint. Die Nutzungen im Baufeld Haagener Straße erfahren einige Kritik: Der Spielbereich sollte linear dem Eingangsbereich der östlichen Wohnzeile zugeordnet und die eingeschossigen Infrastrukturbauten (Fahrräder, Müll u.ä.) zur Abtrennung des ruhigen Gartenteils genutzt werden. Im Baufeld Wintersbuckstraße wird der Freiraum maßgeblich durch die Detailhandelsnutzungen geprägt; er liefert keine einfachen Rahmenbedingungen für die Freiraumplanung – z.B. wird eine Blindfassade für die Unterbringung von Müll- und Fahrradboxen genutzt. Dort müsste eine differenziertere Freiraumplanung, die über einen Spielplatz hinausgeht, ein Funktionieren nachweisen.

Zwischen Einkaufsmarkt, Café und Läden entsteht eine differenzierte Vorzone. Diese wird jedoch kritisch gesehen: Aufgrund der Parkplätze ist sie in Richtung Wintersbuckstraße aber nur von beschränkter Größe und die Zugänglichkeit ist insbesondere vom Schulareal und von der Heithemstraße her eingeschränkt. Zudem ist entlang der Heithemstraße aufgrund der zu erwartenden Orientierung der Läden nach nur einer Seite (in diesem Fall in Richtung Markt und Café) ein schlecht belebter Raum zu erwarten, der auch die Passage betreffen wird.

Insgesamt jedoch wird der Entwurf sehr gut beurteilt. Er beantwortet die Auslobung mit selbstverständlich erscheinenden städtebaulichen Lösungen, die sehr guten Wohnungsbau versprechen und für die neue Mitte der Nordstadt einen eigenständigen konzeptionellen Ansatz findet.

### **Zusammenfügen der beiden Entwürfe**

Die beiden Entwürfe wiesen ihren größten Stärken auf dem jeweils anderen Baufeld auf. Da sich beide Entwürfe hinsichtlich ihrer Nutzungsmischung und ihres Wohnungsgemenges gut ergänzen, wurde der Entwurf von K9 Architekten für das Baufeld Winterbuckstraße 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 Kritik der Preisgerichts-Jury zu reagieren.

Da die planerische Idee der Umplanung der Heithemstraße zu einem urbanen Raum die Wohnbau Lörrach überzeugt hat, wurde eine Vorplanung der Heithemstraße wurde an w + p Landschaften vergeben. Eine kurzfristige Realisierung dieser Planung ist zwar nicht möglich, dennoch sollte mittelfristig auch der Straßenraum eine Aufwertung erfahren. Dies würde für das dann deutlich dichtere Quartier eine weitere Verbesserung der Aufenthaltsqualität bedeuten.



**Abb. 6: Vorentwurf zur Umgestaltung der Heithemstraße**

Quelle: Jochen Dittus und Andreas Böhringer

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1. Allgemeines Wohngebiet **WA** gem. § 4 BauNVO

Das Allgemeine Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Daher sind neben dem Wohnen nur solche weiteren Nutzungen allgemein zulässig, die dem Wohngebiet gemäß dem Grundsatz der „Stadt der kurzen Wege“ dienlich sind und kein übermäßiges Störpotential aufweisen. Das benachbarte Urbane Gebiet bietet als Quartierszentrum eine größere Bandbreite an zulässigen Nutzungen.

Um steuernd eingreifen zu können, sind

- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

nur ausnahmsweise zulässig. Diese Betriebe sind insbesondere dann als gebietsunverträglich einzustufen, wenn sie einen deutlich über das Plangebiet hinausgehenden Kundenstamm erwarten lassen, überörtlichen Verkehr anziehen oder selbst für ein starkes Verkehrsaufkommen sorgen oder mit einem Geschäftsbetrieb in den Ruhezeiten zu rechnen ist.

Da die geplante Nachverdichtung einen Beitrag zur Reduzierung der angespannten Lage auf dem Lörracher Wohnungsmarkt leisten soll, wurden Nutzungen ausgeschlossen, die in Konkurrenz hierzu stehen. Dies betrifft insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Auch Anlagen für Verwaltungen benötigen in der Regel große Flächen, weshalb diese nicht Teil dieses Bebauungsplans sind. Gartenbaubetriebe wären in diesem Umfeld aufgrund des Flächenbedarfs ebenfalls unverträglich. Tankstellen sind nicht Teil des Bebauungsplans, da diese auswärtigen Verkehr anziehen würden und die Sinnhaftigkeit von Tankstellen mit der Weiterverbreitung der E-Mobilität ohnehin kritisch zu hinterfragen ist. Die häufig durch Tankstellen als Ersatz für den „Tante-Emma-Laden“ stattfindende Nahversorgungsfunktion soll im Plangebiet durch einen Supermarkt vollumfänglich sichergestellt werden.

### 2.1.2. Urbanes Gebiet **MU** gem. § 6a BauNVO

Im Urbanen Gebiet soll ein Quartierszentrum entstehen, weshalb hier eine breite Nutzungsmischung zugelassen wird. Da auch hier die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund steht, bleiben die Ebenen oberhalb des zweiten Geschosses der Wohnnutzung vorbehalten. Die verbleibenden beiden Geschosse sind ausreichend für die Unterbringung von nahversorgungsrelevanten Betrieben, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie sonstigen Gewerbetreibenden. Nutzungen, die in höher gelegenen Etagen liegen, können aus Erfahrung nicht mehr zu einer Belebung des Quartiers beitragen und werden von der Öffentlichkeit nur eingeschränkt angenommen.

Das Gebiet dient heute neben dem Wohnen insbesondere als zentraler Schulstandort. An einem Wohnstandort wären Vergnügungstätten städtebaulich bereits unerwünscht. Die Nähe zu den Schulen sorgt darüber hinaus für eine grundsätzliche Unvereinbarkeit von Vergnügungstätten im Plangebiet, sodass diese nicht Teil dieses Bebauungsplans sind. Weiterhin sieht das Vergnügungstättenkonzeption für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach/ Weil am Rhein; Dr. Donato Acocella vom 21.11.2011 in diesem Bereich keine Zulässigkeit der entsprechenden Betriebe im Plangebiet vor.

Tankstellen sind in der Regel rund um die Uhr geöffnet, um ausreichend Umsatz erwirtschaften zu können. Der damit einhergehende Zu- und Abfahrtsverkehr wäre für die umliegenden Allgemeinen Wohngebiete unverträglich, weshalb Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig sind. Die häufig durch Tankstellen als Ersatz für den „Tante-Emma-Laden“ stattfindende Nahversorgungsfunktion soll im Plangebiet durch einen Supermarkt vollumfänglich sichergestellt werden.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Grundsätzlich folgt das Festsetzungsgerüst in allen Gebieten derselben Logik: Die Erdgeschosshöhe wird als Rohbaumaß in Meter über Normalnull festgesetzt. Das Maß orientiert sich an den bestehenden Straßenhöhen, sodass barrierefreie Zugänge hergestellt werden können. Neben der Höhenlage werden

- die Anzahl Vollgeschosse,
- die maximale Höhe baulicher Anlagen sowie
- die zulässige GRZ

festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ wurde verzichtet, da die Steuerung der Kubaturen mithilfe der genannten Kennziffern ausreichend präzise gesteuert werden kann.

Den Grundsätzen des städtebaulichen Entwurfs folgend werden im **Urbanen Gebiet** punktuell bis zu sieben Vollgeschosse festgesetzt. Die zusätzlich festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) stellt sicher, dass darüber hinaus kein zusätzliches Staffelgeschoss möglich ist. Dies würde das städtebauliche Konzept aufweichen.

Die GRZ von 0,5 liegt deutlich unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,8. Dies ist der sehr kompakten Bauweise geschuldet, die zahlreiche Freiflächen von Bebauung freihält. Trotzdem können im Urbanen Gebiet neben den Geschäften im EG mehr als 100 Wohnungen – davon 71 gefördert – entstehen. Mit der Bauweise geht eine nahezu vollflächige Unterbauung des Gebietes einher, um die notwendigen Stellplätze bis auf die Stellplätze für die Geschäfte in der Tiefgarage unterzubringen. Daher kann die GRZ durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Dieser Wert liegt um 0,1 über der Kappungsgrenze von 0,8 und liegt im städtebaulichen Konzept begründet: Die Anordnung der ober- und unterirdischen Stellplätze erfordern eine umfangreiche Bodenversiegelung. Im Gegenzug ist die Umplanung der Heithemstraße zu einem innerstädtischen Boulevard mit hoher Aufenthaltsqualität angedacht (siehe städtebauliches Konzept) und es entsteht ein hochwertig gestalteter Innenhof. Die GFZ ergibt einen Wert von 1,9, der ebenfalls deutlich unter dem Orientierungswert für Urbane Gebiete liegt. Auch hier wird wieder die flächensparende Bauweise des Entwurfes deutlich. Eine stärkere Überbauung wäre nicht Umfeld verträglich.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird die Höhe der Bebauung gestaffelt: Für den größeren Wohnblock an der Haagener Straße werden mit Ausnahme des Teilbereichs für die Wohngruppe fünf Vollgeschosse festgesetzt. Die Kubatur ist trotz der kleinteiligen Gebäudestruktur jenseits der Haagener Straße verträglich, da die großgewachsenen Bäume eine deutliche Filterwirkung ausüben. Die westlich anschließende Zeile wird überwiegend viergeschossig festgesetzt, sodass dort ebenfalls eine umfangreiche Nachverdichtung ermöglicht wird. Zur Akzentuierung wird im Bereich der Heithemstraße ein Hochpunkt mit fünf Vollgeschossen festgesetzt.



statisch sinnvoll verknüpfen zu können. Die Abstandsformel  $0,4 \times H$  würde zu – wenngleich geringen – Überschreitungen der Grundstücksgrenze und der Straßenmitte führen. Für die Zeile an der Heithemstraße eine Hochpunkt mit fünf Geschossen vorgesehen, für den ohne Anpassung der Abstandsformel kein Raum wäre.

Um die städtebauliche Figur trotzdem möglich zu machen, wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass ein abweichender Faktor von  $0,3 \times H$  anzuwenden ist. Die Belichtung und Belüftung im Plangebiet und seiner Umgebung bleiben gewahrt. Auch der bauliche Brandschutz bleibt unberührt.

Im Urbanen Gebiet gilt regulär der Faktor  $0,2 \times H$ .

## **2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im gesamten Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise (a). Diese entspricht der offenen Bauweise, wobei Gebäude bis zu einer Länge von 85 Metern zulässig sind. Bereits die bestehenden Gebäude weisen eine vergleichbare Länge auf und waren gebietsverträglich. Durch die qualifizierten Freiräume und die Gliederung der Gebäude sind auch die geplanten höheren Gebäude mit dem Umfeld verträglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im Planteil festgesetzten Baugrenzen. Diese spiegeln den städtebaulichen Siegerentwurf des vorangegangenen Wettbewerbsverfahrens wieder. Zur Sicherung des Aufenthaltsbereichs unter dem siebengeschossigen Gebäude W1 wurde hier eine zurückgesetzte Baugrenze im EG festgesetzt.

## **2.5 Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die Stellplätze der Wohnungen vollständig unterirdisch nachzuweisen sind. Daher wurden oberirdische Stellplätze nur im Umfeld des geplanten Supermarktes im Urbanen Gebiet zugelassen. Um die benötigte Anzahl von Tiefgaragenstellplätzen herstellen zu können, wurden großzügig Flächen zur Unterbauung freigegeben. Zum Stellplatzfaktor siehe Kapitel 3.3 dieser Begründung.

Carports oder Garagen sind mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar und werden deshalb nicht zugelassen.

Die Wohn- und Geschäftsgebäude benötigen zur Unterbringung von bspw. Müllcontainer und Fahrrädern oberirdische Nebenanlagen. Einerseits steht aufgrund der kompakten Bauweise nur eingeschränkt Raum in den Tiefgaragen zur Verfügung, andererseits sollten für Fahrräder auch oberirdische Stellplätze angeboten werden. Müllcontainer werden auch oberirdisch untergebracht, um Brandrisiken zu minimieren. Diese sonstigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine dezentrale Anordnung zu ermöglichen.

## **2.6 Verkehrsflächen**

Im Rahmen der Nachverdichtung des Quartiers entfallen die Albert-Hitzig-Straße sowie Teile der Max-Läger-Straße. Am südlichen Ende der Max-Läger-Straße wird eine Wendeanlage erstellt, die für ein dreiachsiges Müllfahrzeug bemessen ist. Da sich unter der Wendeanlage die Tiefgaragenabfahrt befindet, wurde die Fläche an die Wohnbau Lörrach übertragen und mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit versehen. Auch die Verkehrssicherungspflicht liegt bei der Stadt. Daher wurde die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **2.7 Private Grünflächen**

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die Grünfläche ist insektenfreundlich anzulegen und zu unterhalten. Zur Förderung der Biodiversität ist auf eine Vielfalt der Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Kletterpflanzen und Stauden zu achten. Wo vom Standort her möglich, sind einheimische Pflanzen zu verwenden. Die Anlage von Schottergärten oder ähnlich monotonen, nicht begrünter Flächen ist unzulässig. Die Anlage von Schottergärten oder ähnlich monotonen, nicht begrünter Flächen ist unzulässig.

Der Spielplatz im Zentrum des Baufelds Hagener Straße wird nicht als Grünfläche festgesetzt, da er mit einer Tiefgarage unterbaut wird.

## **2.8 Behandlung von Niederschlagswasser**

Um das bestehende Kanalnetz nicht zu überfordern, ist nur eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser möglich. Die festgesetzten Werte

unterscheiden sich für die Gebiete, da diese an unterschiedlichen Stellen an die Kanalisation angeschlossen werden.

Am nachhaltigsten bleibt jedoch eine Rückhaltung oder Versickerung des Niederschlagswassers. Der Zwischenspeicherung dient die extensive Begrünung der Dächer, das Niederschlagswasser der Wegeflächen auf den Privatgrundstücken ist vor Ort zu versickern.

## **2.9 Geh- und Fahrrecht**

Die neu herzustellende Wendeanlage am Ende der Max-Läuger-Straße liegt auf einem Privatgrundstück, dass mit der Zufahrt zu einer Tiefgarage unterbaut wird. Auf der Wendeanlage besteht ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Lörrach sowie der Öffentlichkeit.

## **2.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung des Eingriffs wurden mehrere Maßnahmen festgesetzt, welche die Auswirkungen des Eingriffs minimieren sollen. Es entfallen rund 5.000 m<sup>2</sup> an überbauten und versiegelten Flächen. Dafür werden aber neu rund 14.000 m<sup>2</sup> durch die neuen Wohngebäude und insbesondere die Tiefgaragen versiegelt.

Wichtigste Maßnahmen sind die festgesetzten Begrünungen der Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm Stärke. Dies ermöglicht einen guten Bewuchs der Flächen und erhöht die Speicherwirkung der Dachbegrünung. Ebenso ist die Befestigung von Parkplätzen sowie Zufahrten, Wegen und Stellplätzen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um eine möglichst große Versickerung zuzulassen. Die Mindestüberdeckung der Tiefgaragen soll eine nachhaltige Bepflanzung der Flächen ermöglichen.

Es wurden Maßnahmen zum Schutz des Bodens festgesetzt. Grundsätzlich sollen unnötige Erdbewegungen und -verschmutzungen vermieden werden. Die Maßnahmen umfassen

- ein Abschieben, Zwischenlagern und Wiedereinbauen von Oberboden entsprechend dem Stand der Technik;
- die Verpflichtung, notwendige Auffüllungen soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen und

- eine Vermeidung von Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens insbesondere durch wassergefährdende Stoffe.

Zum Schutz von Tieren darf die Rodung von Gehölzen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zum Schutz von Insekten ist der Umfang an Beleuchtung auf das Notwendige zu beschränken und es sind nach unten strahlende, insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Um sicherzustellen, dass sich seit der Prüfung im Mai 2022 keine Fledermäuse im Gebäudebestand angesiedelt haben, sind diese erneut durch eine Fachperson zu überprüfen, falls die Begehung länger als ein Jahr zurückliegt.

## **2.11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Alter Baumbestand stellt gerade für neu erstellte Quartiere nicht nur aus ökologischer Hinsicht einen Gewinn dar, er prägt das Gebiet und trägt auch zur Identifikation der Bewohner\*innen mit ihrem Quartier bei.

Die großkronigen Platanen entlang der Haagener Straße sind für die ganze Nordstadt prägend. In den Bäumen existiert außerdem eine größere Kolonie an Saatkrähen. Bereits in Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens wurden die Bäume erfasst, damit diese erhalten werden können. Das Gebäude H1 tritt entsprechend rund 11 Meter von den Baumstämmen zurück. In den Bäumen ist eine größere Kolonie von Saatkrähen vorhanden, die dem Artenschutz unterliegen. Auch daher sind die Bäume unbedingt zu halten und bei Bauarbeiten im Wurzelbereich ist größte Vorsicht und Rücksichtnahme erforderlich. Die Wurzeln sind auch in Handarbeit freizulegen und entsprechend der Festsetzungen zu behandeln.

Auch im Bereich der Wintersbuckstraße existieren mehrere größere Bäume, wobei die Eschen in keinem guten Zustand sind und daher durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Im Innenbereich der neuen Höfe können keine Bäume erhalten werden, da dort großflächig Tiefgaragen errichtet werden. Zur Sicherstellung einer Mindest-Durchgrünung werden dort aber neue Pflanzungen und eine Mindest-Überdeckung der Tiefgaragen von 0,4 Metern festgesetzt. Im Baufeld Haagener Straße

verbleibt ein unversiegelter Bereich im Zentrum des Hofes, der zur Versickerung und Bepflanzung genutzt werden soll.

### **3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der Freiflächen haben entscheidenden Einfluss auf die Atmosphäre eines Quartiers. Insbesondere bei höher verdichteten Quartieren ist ein qualitätsvolles Siedlungs- und Ortsbild wichtig für die Akzeptanz von verdichteten Wohnformen. Zur Sicherstellung einer hohen Qualität diene zunächst das durchgeführte Wettbewerbsverfahren, dessen Ergebnisse auch mit Hilfe der festgesetzten Örtlichen Bauvorschriften abgesichert werden.

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Solaranlagen**

Das moderne Siedlungsbild umfasst in der Regel Flachdächer, da diese dem Stand der Technik entsprechen und mit Hilfe von Dachbegrünungen und Solaranlagen vielfältiger nutzbar sind als geneigte Dächer. Auch hier sind einige gestalterische Regelungen sinnvoll, um ein einheitliches Siedlungsbild sicherzustellen. Um langfristig wieder ein einheitliches Ortsbild zu erhalten, wird auch für das Bestandsgebäude ein Flachdach festgesetzt.

Die Begrenzung der Höhe für Aufständerungen von Solaranlagen soll sicherstellen, dass diese nicht hochkant, sondern quer aufgestellt werden. Auch so kann die bestehende PV-Pflicht aus dem Klimaschutzgesetz des Landes erfüllt werden. In der Draufsicht ergibt sich jedoch ein deutlich harmonischeres Bild.

Zur äußeren Gestalt der Gebäude gehören auch Werbeanlagen. Die Gebiete sollen neben Wohnnutzungen dem „Prinzip der kurzen Wege“ folgend auch gewerbliche Nutzungen aufnehmen, dennoch wird auch im Urbanen Gebiet ein Schwerpunkt auf Wohnnutzungen liegen. Um diese nicht zu stören, wurden die Größe und der Anbringungsort von Werbeanlagen geregelt.

#### **3.2 Einfriedungen**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Steinschüttungen (Schottergärten) und Vliese sind unzulässig, da diese ökologisch wenig werthaltig sind und zur Bildung von Hitzeinseln beitragen, die den Aufenthalt im Gebiet unattraktiv machen können.

Die Höhe der Einfriedungen zu den Straßen wird auf 0,80 Meter begrenzt, um die Freibereiche als halböffentliche Räume in den Straßenraum wirken zu lassen. In den Höfen ist zur Wahrung einer größeren Privatheit ein höheres Maß zulässig. In begründeten Fällen dürfen Hecken zusätzlich mit einem Zaun aus Drahtgeflecht versehen werden.

### **3.3 Notwendige Stellplätze**

Bislang wird im Gebiet größtenteils oberirdisch geparkt. Die bestehenden Stellplätze für die zu ersetzenden Gebäude ergeben einen Stellplatzfaktor von nur ca. 0,6. Es ist bislang also nicht für jede Wohnung ein Stellplatz auf den Grundstücken vorhanden. Für einen hohen Parkdruck im Gebiet sorgen trotzdem weniger die Bewohner\*innen, sondern Fremdparker\*innen, die ihr Auto im Wohngebiet abstellen und in der Innenstadt arbeiten oder eine der umliegenden Schulen besuchen.

Die Wohnbau Lörrach hat in zahlreichen Quartieren zusammen mit den Hochbauten auch Tiefgaragen erstellt. Hierbei hat sich in der Vergangenheit häufig ein Überangebot an Tiefgaragenplätzen ergeben. Im neuen Quartier ist an Anteil von 60 % geförderten Wohnungen vorgesehen. Um diesen Anteil sicherstellen zu können, ist auch auf die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens zu achten. Um den tatsächlichen Stellplatzbedarf abschätzen zu können, wurde durch ein externes Büro ein Mobilitätskonzept erstellt. Das Quartierskonzept für Parkierung und Mobilität von Weeber und Partner aus dem Januar 2022 ist dem Bebauungsplan beigefügt.

#### **Zusammenfassung der Untersuchung**

Im Quartier besteht heute folgende relevante Situation:

- Gute Anbindung an den ÖPNV,
- gute Anbindung an das örtlich Radnetz,
- es besteht eine grundlegende Nahversorgung in geringer bis mittlerer Entfernung.

Im Rahmen des Neubaus sind folgende Bestandteile vorgesehen:

- Ein Anteil von ca. 60 % geförderten Wohnungen,
- ein Wohnungsmix aus wenigen 1-Zimmer-, vielen 2-Zimmer-, einigen 3-, 4-, und 5-Zimmer-Wohnungen,

- der Bau von Pflegewohngruppen,
- der Bau eines Gemeinschaftsraums,
- die Schaffung eines Quartierszentrums mit Supermarkt,
- die Erstellung abgesicherter Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder,
- die Schaffung einer Reparaturmöglichkeit für Fahrräder vor Ort,
- die Schaffung eines Carsharing-Angebots.

Die geplanten Einrichtungen sind für die Wohnbau Lörrach kein Neuland, sie stellen vielmehr eine Zusammenfassung der Einrichtungen dar, welche in zahlreichen anderen Quartieren bereits vorhanden sind.

Die Untersuchung hat auch die Erforderlichkeit von Stellplätzen für die Sondernutzungen und den geplanten Supermarkt geprüft, der die Nahversorgung im Quartier sicherstellt. Die Größe des Marktes wird zwischen 750 und 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen. Abweichend zur Verwaltungsvorschrift für Stellplätze empfiehlt der Gutachter, einen Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorzusehen.

Außerdem kann für die Sondernutzungen und gewerblichen Einheiten ein Abzug für die ÖPNV-Infrastruktur eingerechnet werden, wie er in der Verwaltungsvorschrift ebenfalls vorgesehen ist. Unter Anwendung des dort erforderlichen ÖPNV-Standards sind 60 % der Stellplätze herzustellen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Faktor von 0,77 Stellplätzen (gerundet werden 0,75 festgesetzt) je Wohneinheit sinnvoll ist. Bei den geplanten 230 Wohnungen ergibt dies 172 Stellplätze. Insgesamt sieht das Gutachten eine Anzahl von 189 Stellplätzen als notwendig an. Dies entspricht einer Reduktion gegenüber dem regulären Schlüssel der Landesbauordnung von 77 Stellplätzen oder einer Reduktion des Flächenbedarfs um rund 1.300 m<sup>2</sup>.

## 4. UMWELTBELANGE

### 4.1 Artenschutz

Die Erkenntnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Der ausführliche Bericht des Büros Öko-Log vom 25.11.2022 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

#### *Vögel*

Es wurden rund 30 verschiedene Arten kartiert, von denen die Arten Hausrotschwanz, Haussperling, Amsel, Buchfink, Kohl- und Blaumeise als relevant eingestuft wurden. Als Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sind geeignete Zeiträume nach der Brutzeit (nach Mitte Juli) für Fällungen und Arbeiten an Gebäuden zu wählen. Außerdem sind Ersatzquartiere vorzusehen und im Winter bis zum Beginn der folgenden Brutperiode herzustellen. Weiterhin existiert eine Brutkolonie der Saatkrähe (in mehreren Teilflächen) mit mehr als 80-100 Nestern, in den die Gebäude umgebenden ausladenden Baumkronen von Platane, Robinie, Ahorn und anderen mehr als 30-40 Bäumen. Neben der raumbildenden Wirkung der Platanen stellen die Nistplätze der Saatkrähe ein weiteres wichtiges Argument für den Erhalt der Platanen dar.

Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Belange ist auch eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

#### *Fledermäuse*

Von den vier detektierten Arten wurden keine größeren Quartiere im Gebiet festgestellt. Es sind allenfalls Tageschlafquartiere von einzelnen Zwergfledermäusen unter Dachziegeln und hinter Fensterverschlägen anzunehmen. Bei einem umfassenden Umbau oder Rückbau der Gebäude sind diese erneut durch eine Fachperson zu überprüfen, falls die Begehung länger als ein Jahr zurückliegt. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind 10 Fledermauskästen anzubringen.

#### *Reptilien und Amphibien*

In der Fläche wurden weder Amphibien noch Reptilien gesichtet. Wertvolle Strukturelemente wie Feuchtfelder (Teich, Tümpel, Bach etc.) bzw. Steinhäufen oder Trockenmauern fehlen. In der Planfläche wird auch für Zaun- und Mauereidechsen nur ein geringes Potenzial gesehen.

## 4.2 Abwägung der Schutzgüter

Die Erkenntnisse der Prüfung werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Der ausführliche Bericht der Landschaftsarchitektin Anne Pohla vom 25.11.2022 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

### *Schutzgut Wasser*

Es sind keine Oberflächengewässer, wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete betroffen. Das Wasserschutzgebiet 019 Lörrach TB1-4 Grütt endet am Sausenburgweg nordöstlich des Plangebietes. Die Durchlässigkeit der Flusskiese und -sande für Niederschläge ist natürlicherweise eher hoch, sie gelten als Grundwasserleiter. Die Grundwasserneubildung ist daher ebenfalls hoch<sup>1</sup>. Das Regenwasser kann vor Ort versickern, da nur ca. 50 % der Fläche überbaut ist.

Da die Grundwasserneubildung aufgrund der Eigenschaften des Untergrundes und des Bodens vermutlich hoch ist, wird sie durch den stark steigenden Versiegelungsanteil erheblich reduziert. Das Hochwasserrisiko in den Vorflutern steigt, da die natürliche Rückhaltefähigkeit des Bodens reduziert wird, vgl. Kapitel 4.3. Der zusätzlich entstehende Eingriff in den Wasserhaushalt durch den hohen Versiegelungsgrad ist erheblich. Die steigende Hochwassergefahr durch das abzuführende Oberflächenwasser kann durch geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und Abflussverzögerung, wie in Kap. Boden beschrieben, minimiert werden.

### *Schutzgut Klima und Luft*

Der bisher geringe Versiegelungsanteil (ca. 50 %) bzw. hohe Anteil an Vegetationsfläche wirkt sich gemeinsam mit dem Altbaumbestand günstig auf das Mikro- und Mesoklima aus. Die Bäume werfen Schatten, verdunsten Feuchtigkeit, kühlen die Luft ab und filtern Staub aus der Luft.

Neben einigen schnellwüchsigen Arten wie Pappeln, Zuckerahorn und Robinie sind auch sehr schöne, vitale und langsam wüchsige Bäume vorhanden, die der Bebauung weichen müssen. Arten wie die Blutbuche, die Rosskastanie u.a. sind innerhalb eines Menschenlebens nicht ersetzbar bzw. können aufgrund des Klimawandels zukünftig nicht mehr diese Größe und Vitalität im städtischen Raum erreichen.

---

<sup>1</sup> Alle Angaben hier: Website der LUBW: Kartendienst Landschaftsplanung, Stand Oktober 2020.

Die Pflanzung kleinerer und mittelgroßer Bäume, extensive Dachbegrünung und intensiv begrünte Tiefgaragen bieten einen gewissen Ersatz. Die Beschattung wird dabei geringer sein, ebenso die Verdunstung in längeren Trockenperioden. Der Verlust des Altbaumbestandes und die Erhöhung bis nahezu Verdoppelung der Über- und Unterbauung haben voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf das Mesoklima. Diese werden mit Hilfe der extensiv begrünten Dächer sowie den Neupflanzungen soweit möglich minimiert.

*Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt*

Es sind keine Schutzflächen, Schutzgebiete oder geschützte Objekte betroffen. Ein Großteil des Baumbestands muss für die Neubebauung entfernt werden. Nur die alte Platanenreihe im Osten an der Haagener Straße sowie zwei Ahorne mittleren Alters im Westen bleiben erhalten. Der Eingriff ist erheblich.

**Betroffenheit des Baumbestandes:**

<b>Baum</b>	<b>Alter in Jahren (ca.)</b>	<b>Schäden gem. Baumkontrolle</b>	<b>Beurteilung</b>
Blutbuche, augenscheinlich vital, sehr wertvoll	80	an Wurzelanlauf und Stamm	Stand-sicherheit eingeschränkt
Rosskastanie, sehr wertvoll, vital	80		
Silberahorn, Robinie, vital	80		
Roter Spitzahorn, Berg- u. Feldahorn, 2 Linden, Buche, Pappel	40 - 60		Winterlinde u. Feldahorn: evtl. Großbaumverpflanzung
Rosskastanie	40 - 60	Zwiesel, Schräglage	Stand- und Bruch-sicherheit unklar
Bergahorn Albert-Hitzig-Str.	40 - 60	Zwieselbildung	kein Zukunftsbaum
Haselstrauch, sehr groß, schirmförmig, imposant			
Birke, Esche, mäßig vital			
Pappel an der Wintersbuckstraße	mind. 60	an Wurzel und Stamm, Totholz	Stand- und Bruch-sicherheit eingeschr.
4 Eschen an der Wintersbuckstraße	50 - 60	Eschentriebsterben	Fällung
evtl. eine bis zwei Platanen wegen der Zufahrt zur TG	älter als 80		

Da fast die gesamte Fläche über- oder unterbaut wird, besteht keine Möglichkeit, wenigstens einige große Bäume langfristig zu ersetzen. Im östlichen Innenhof wurde eine kleine Fläche mit ca. 365 m<sup>2</sup> nicht von der Tiefgarage unterbaut. Sie ist mit einer Breite von weniger als 8 m und einer Länge von ca. 40 m zu klein, um stabile Wuchsbedingungen für mehrere große Bäume zu bieten. Für den beengten Raum eignen sich mittelgroße trockenheitserträgliche Arten. Eine besondere Herausforderung entsteht, wenn die Fläche zur Versickerung von Regenwasser genutzt werden soll (Hinweis zur Hochbauplanung: In diesem Bereich soll lediglich das im Innenhof anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Das auf den Dachflächen anfallende Wasser soll dezentral unter den Tiefgaragen versickert werden).

Im südlichen Abschnitt der Ernst-Schultz-Straße und im Bereich zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Urbanem Gebiet besteht ebenfalls Anschluss an den Boden und begrenzter Raum für mittelgroße und eher schlanke Bäume. Anspruchsvollere (heimische) Arten wie die vorhandenen - Blutbuche, Rosskastanie, Linden u.ä. – haben unter den neuen Wuchsbedingungen keine Entwicklungschance. Eine Auswahl evtl. geeigneter Baumarten enthält die Pflanzenliste im Anhang. Da kein angemessener Ersatz für die sehr wertvollen Bäume innerhalb des Plangebietes möglich ist, ist es umso wichtiger, die Platanenreihe an der Haagener Straße und die Eschen an der Wintersbuckstraße einschließlich ihres Wurzelraumes vor Schäden während der Bauphase zu schützen. Die Eschen sollten vor evtl. Erhaltungsmaßnahmen auf Pilzbefall, der das Eschentriebsterben verursacht, geprüft werden.

Bei nicht vermeidbaren Eingriffen in den Wurzelraum ist mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf eine fachgerechte Behandlung der Wurzeln durchzuführen und ein Wurzelvorhang anzulegen, um den betroffenen Baum zur Neubildung von Feinwurzeln anzuregen. Dasselbe gilt für Bäume auf den angrenzenden Flächen im Norden, auch wenn sie außerhalb stehen, aber ihr Wurzelsystem von den Erdarbeiten betroffen ist.

Die vier Eschen an der Wintersbuckstraße sind durch große standortgerechte Straßenbaumarten zu ersetzen. Der Bergahorn nahe der Wintersbuckstraße, der aufgrund der Zwieselbildung nicht als Zukunftsbaum betrachtet wird, ist ebenfalls zu gegebener Zeit zu ersetzen.

In der Grünfläche entlang der Heithemstraße sind die Wuchsbedingungen für die vorhandenen Bäume zu optimieren. Sie sind vor Schäden während der Bauphase, z.B. durch Materiallager, Bodenverdichtung etc., zu bewahren. Es liegt ein Gestaltungsentwurf vor, dem die zu pflanzenden Bäume auf der Nordseite der Heithemstraße angepasst wurden.

Bei Verlust sind die zu erhaltenden Bäume und zukünftig die Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Flächen über den Tiefgaragen sind zu begrünen. Eine vielfältige Mischung aus benutzbaren Rasenflächen, Wiesen- und Staudenstreifen am Rand und auch mittelgroßen Gehölzen ist anzustreben. Die Pflanzempfehlungen enthalten weitere Information hierzu.

#### *Schutzgut Ortsbild, Erholungs- und Freiflächen*

Die großzügig bemessenen Grünflächen werden regelmäßig gepflegt und würden sich zum Aufenthalt und Spielen eignen, werden aber kaum genutzt, da sie von den EG-Wohnungen in der bisherigen Organisation nicht zugänglich sind, räumlich nicht oder zu wenig strukturiert und zoniert sind und keine Ausstattung mit Aufforderungscharakter zum Aufenthalt besitzen.

Zukünftig teilen sich deutlich mehr Bewohner\*innen eine kleinere Freifläche. Wie gut die neuen Flächen angenommen werden, hängt insbesondere von der Gestaltung, Zonierung und Zuordnung ab. In den hofartigen Bereichen sollte ein möglichst privater oder gemeinschaftlicher Charakter angestrebt werden. Die mittlere Zeile bleibt zunächst bestehen, erhält aber eine vergleichbare Möglichkeit zur Nachverdichtung und Unterbauung mit einer Tiefgarage. Die Chance, diesen Bereich als Teil der hofartigen Bebauung mit verbesserter räumlicher Zonierung zu entwickeln, wurde dadurch leider nicht genutzt.

Die Bodenschicht auf den Tiefgaragen lässt sowohl gärtnerische Nutzung durch die Bewohner\*innen als auch die Gestaltung als gemeinschaftliche Grünfläche für jeden Innenhof zu. Um der dichten und mehrgeschossigen Bebauung ein gewisses Vegetationsvolumen entgegenzusetzen, sollten auch mittelgroße Sträucher mit Wuchshöhen von mind. 3 m und kleine Bäume auf den Tiefgaragen vorgesehen werden, die eine räumliche Gestaltung und Zonierung ermöglichen und auch Schatten werfen. Die hohe Bewohnerdichte erfordert auch die Anlage von Rasenflächen als Bewegungs- und Spielflächen. Eine differenzierte Gestaltung mit Aufforderungscharakter ist anzustreben.

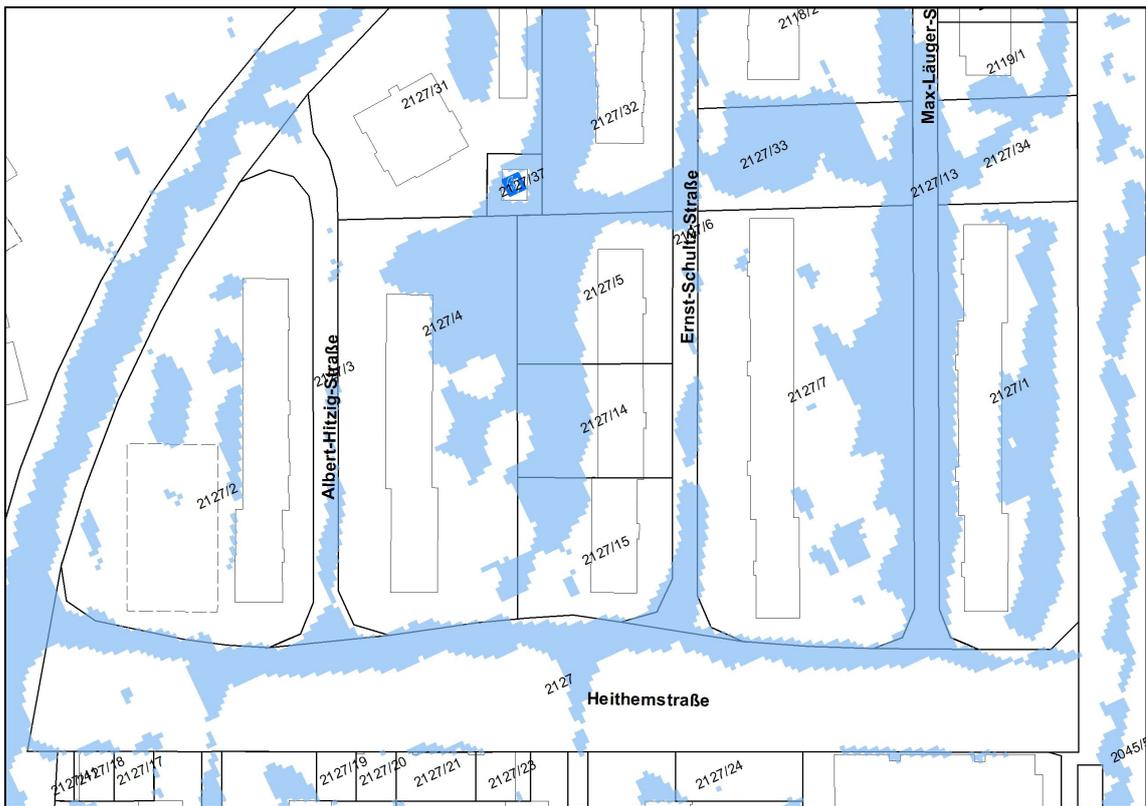
### *Schutzgut Mensch*

Die aktuellen Wohnverhältnisse in den Gebäuden entsprechen nicht mehr den Erwartungen an modernes Wohnen. Keines der Gebäude verfügt über barrierefreie Wohnungen. Der Grünflächenanteil ist zwar hoch, die Nutzbarkeit ließe sich nur mit aufwändigen Maßnahmen verbessern. Lärmbelastungen von stark befahrenen Straßen sind nicht vorhanden. Das Quartier verfügt bisher über keine Grundversorgung. Die benachbarten Schulen sind mit hoher Besucherfrequenz verbunden, die aber in einem Wohngebiet zulässig ist. Sie haben zu einer Stellplatzknappheit innerhalb des angrenzenden Wohnquartiers geführt; auch Besucher\*innen der Innenstadt weichen in das Quartier zur Parkplatzsuche aus.

Die geplante Nachverdichtung führt zu einem größeren Verkehrsaufkommen. Das Mobilitätskonzept hat aber deutlich gemacht, dass sich das Mehraufkommen aufgrund des guten Radnetzes und ÖPNV-Angebots in deutlichen Grenzen hält. Die neue Grundversorgung dient den Bewohner\*innen vor Ort, sodass auch hier nur mit einem untergeordneten Anteil an zusätzlichem PKW-Verkehr zu rechnen ist. Individuell kann der Zuwachs als störend empfunden werden, wobei alle gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden (vgl. Schallprognose). Die Bauphase ist mit unvermeidlichen Störungen für die angrenzenden Bewohner\*innen verbunden.

Die zukünftige Unterbringung der privaten Stellplätze in den Tiefgaragen wird keine Fremdarker\*innen mehr zulassen. Ob und ggf. wohin sich das Stellplatzproblem verlagert, lässt sich nicht vorhersagen.

### 4.3 Starkregen-Ereignisse



**Abb. 8: Starkregenkarte bei einem außergewöhnlichen Ereignis (blaue Färbung = ca. 60 mm/h)**

Quelle: Landratsamt Lörrach

Im Gebiet bestehen keine nennenswerten topographischen Erhebungen. Daher kommt es bei Starkregen zu punktuellen Ansammlungen von Niederschlagswasser auf den Freiflächen und auf den Straßen. Entsprechend genügen die heute üblichen Vorkehrungen gegen Starkregen an den Eingängen und Einfahrten.

## 5. VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN

Gegenüber dem Bestand mit 124 Wohnungen stellt der Bau der rund 230 Wohnungen eine erhebliche Nachverdichtung dar. Der hierdurch entstehende zusätzliche Quell- und Zielverkehr kann über die bestehende Infrastruktur abgewickelt werden. Zur Parkierung werden in ausreichendem Maß Tiefgaragenplätze vorgehalten (siehe Mobilitätskonzept Kapitel 3.3). Der neu geplante Supermarkt dient mit einer Verkaufsfläche kleiner 800 m<sup>2</sup> der Versorgung des Quartiers. Daher ist davon auszugehen, dass der größte Teil der Kund\*innen aus dem direkten Umfeld kommen. Zur Mittagszeit ist darüber hinaus mit zusätzlicher Kundschaft aus den umliegenden Schulen zu rechnen, die aber alle zu Fuß den Markt erreichen.

Für einen erheblichen Parkdruck im Quartier sorgen verschiedene Fremdparcker\*innen: Neben den älteren Schüler\*innen stellen auch in der Stadt arbeitende Personen ihre Fahrzeuge im Gebiet ab. Straßenbegleitende Stellplätze sind tagsüber kaum zu finden. Daher ist zu prüfen, wie die Situation für die Bewohner\*innen des Quartiers verbessert werden kann.

Seit 2013 gibt es drei festgelegte Rad-Pendler Routen. Derzeit läuft ein Beteiligungsverfahren, um die Route für den Radschnellweg RS7 abzustimmen, der von Schopfheim über Maulburg, Steinen und Lörrach bis in die Schweiz führen wird. Die Pendlerroute Ost stellt hierbei eine Variante dar. Eine andere Variante führt durch die Haagener Straße direkt am Plangebiet vorbei. Eine Radverbindung führt zudem vom Grüttpark kommend die Haagener Straße entlang an der Neuen Mitte Nordstadt vorbei bis in die Innenstadt. Das Plangebiet ist damit gut an das städtische und regionale Radwegenetz angeschlossen.

## 6. INFRASTRUKTUR

Es sind alle erforderlichen sozialen Einrichtungen im Umfeld vorhanden. Mit Schaffung dieses neuen Quartierszentrums wird die Versorgungssituation in der Nordstadt deutlich verbessert.

Die technische Infrastruktur ist ausreichend leistungsfähig für die geplante Nachverdichtung. Um die Regenwasserkanalisation nicht zu überfordern, begrenzt der Bebauungsplan die zulässigen Einleitmengen entsprechend.

## 7. FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamt</b>	<b>1,85 ha</b>	<b>100 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	1,07 ha	58 %
Urbanes Gebiet	0,70 ha	38 %
Verkehrsflächen	0,07 ha	3,7 %
Private Grünfläche	0,02 ha	1,1 %