



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung und Baurecht**
Verfasser/in Stephan Färber
Vorlage Nr. 139/2014
Datum 08.09.2014

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Anhörung	16.09.2014	
Ausschuss für Umwelt und Technik/ Betriebsausschüsse/ Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	23.09.2014	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	02.10.2014	

Betreff:

Bebauungsplan "Lingertrain" - Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Lageplan
2. Bebauungsplan-Übersicht
3. Luftbild
4. Städtebaulicher Entwurf

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet „Lingertrain“ ist entsprechend des umgrenzten Bereichs gemäß Anlage 1 ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Das Verfahren ist gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuholen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

- **Vorgang**

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind aufgrund der steilen Hanglage schwierig zu bebauen und daher als letzte Grundstücke im Areal noch unbebaut. Aufgrund der starken Wohnungsnachfrage wurden in letzter Zeit von mehreren Planern Anfragen hinsichtlich des Umfangs der Bebaubarkeit dieser Flurstücke gestellt. Die hierbei vorgelegten Entwürfe fügten sich jedoch nicht in das vorherrschend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaute Gebiet ein und hätten die Erschließungsanlagen überfordert. Lediglich am Fuß des Hanges existiert eine größere Wohnanlage, die jedoch aufgrund des ebenen Baugrunds deutlich unproblematischer gelegen ist und über eine leistungsfähige Erschließung verfügt.

Hintergrund für die übermäßig dimensionierten Anfragen ist der bestehende Bebauungsplan „Ob dem Dorf II“. In diesem Plan sind für das fragliche Gebiet Terrassenhäuser festgesetzt. Angesichts der Entwicklung des Umfelds mit deutlich kleineren Gebäuden, der eingeschränkten Erschließungssituation sowie der massiven Geländeeingriffe, welche die Erstellung einer solchen Bebauung mit sich brächte ist eine Überplanung des alten Planungsrechts erforderlich.

Ein Teil der Anfragen wurde dem Ortschaftsrat Haagen in der Sitzung am 01. Juli 2014 vorgestellt. Der Ortschaftsrat äußerte in dieser Sitzung seine Bedenken gegen solch eine massive Bebauung des Hanges und regte eine Überarbeitung des Gebietes an.

- **Heutige rechtliche Situation**

Rechtsgrundlage ist der Bebauungsplan „Ob dem Dorf II“ vom 31. Januar 1974. Der Plan setzt für den zu überplanenden Bereich eine 20 bis 22 Meter tiefe Terrassenbebauung in zwei Baufenstern sowie ein Einzelhaus fest. Da die Zahl der Wohneinheiten nicht beschränkt ist, ermöglicht dies eine für das Umfeld außerordentlich massive Bebauung.

Darüber hinaus wurde die im Bebauungsplan dargestellte Erschließung bis heute nicht im vollen Umfang realisiert. Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 Lörrach – Weil am Rhein wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

- **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die heute noch als Terrassenbebauung und Einzelgebäude festgesetzten Flurstücke sowie einen Teil der Erschließungsflächen, um diese soweit möglich zu optimieren.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan in Anlage 1. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet, die Belange des Umweltschutzes werden aber dennoch angemessen betrachtet.

- **Städtebauliches Konzept**

Im Plangebiet soll eine angemessene Bebauung ermöglicht werden, die dem Gebot des flächensparenden Bauens entspricht, aber dennoch Rücksicht auf die bereits erläuterten Rahmenbedingungen nimmt.

Hieraus ergibt sich eine Bebauung mit drei Doppelhäusern, deren Wohnnutzung auf drei Ebenen begrenzt wird. Aufgrund der starken Hanglage wird vom baurechtlichen Begriff des Vollgeschosses abgesehen. Die maximal verträgliche Tiefe der Gebäude liegt bei 14 Metern, die Breite je Doppelhaushälfte bei etwa 10 Metern. Diese Abmessungen ermöglichen großzügige Abstandsflächen zwischen den Gebäuden, so dass der Hang ablesbar bleibt.

Je Doppelhaushälfte wird der Umfang auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt, um die Erschließungsanlagen nicht zu überlasten. Um eine überproportionierte Talansicht zu vermeiden, wird eine Staffel festgesetzt, sodass die obersten Geschosse um eine Geschosshöhe zurückversetzt liegen. Die Stellplätze sollen im Kellergeschoss der Gebäude nachgewiesen werden.

Die Gebäude sollen mit einem extensiv begrünten Flachdach versehen werden, da dies nicht nur Stand der Technik ist, sondern sich ein solches Dach darüber hinaus besser zur Zwischenpufferung von Niederschlagswasser eignet. Schließlich verkleinert ein Flachdach auch das vom Tal sichtbare Volumen des Baukörpers deutlich.

- **Weiteres Vorgehen**

Der städtebauliche Entwurf wird nach dem Aufstellungsbeschluss den Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vorgelegt. Nach Prüfung der Stellungnahmen sowie der Artenschutzrechtlichen Belange wird der städtebauliche Entwurf zu einem Bebauungsplanentwurf konkretisiert und im Rahmen der Offenlage erneut vorgestellt.

Gerd Haasis
Stellv. Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht