



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Monika Neuhoefler-Avdic
Vorlage Nr. 214/2016
Datum 11.11.2016

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	19.01.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	26.01.2017	

Betreff:

Bebauungsplan "Kanderner Straße" - Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Lageplan
2. Bebauungsplanauszug (Bestand)
3. Satzungsentwurf
4. Bebauungsplan-Entwurf
5. Entwurf der textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
6. Entwurf der Begründung
7. Pflanzenliste
8. Artenschutzrechtliches Gutachten

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet „Kanderner Straße“ ist entsprechend des umgrenzten Bereichs gemäß Anlage 1 ein Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Das Verfahren ist gem. § 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:

Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens inklusive der notwendigen Gutachten.

Begründung:

- **Vorgang**

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach - Inzlingen, wirksam geworden am 25.11.2011, wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Flächennutzungsplan.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 009/04 „Wölblin“ vom 21.10.1975 setzt im Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer viergeschossigen Bebauung plus Staffelgeschoss fest. Das zugehörige Baufenster verspringt entlang der Kanderner Straße nach hinten und endet im Süden des Plangebietes mit großem Abstand zum Nachbargrundstück. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks befindet sich eine große, als nicht-überbaubar festgesetzte Fläche, in der sich jedoch bereits ein Wohngebäude sowie diverse Schuppen befinden.

Der Vorhabenträger plant, sowohl im südlichen Bereich des Grundstücks das bestehende Wohngebäude durch einen Neubau zu ersetzen, ebenso soll im rückwärtigen Teil des Gebietes ein zusätzliches Baufenster Nachverdichtungspotential nutzen, um zusätzliche Wohneinheiten bereit zu stellen. Das Projekt wurde im Gestaltungsbeirat besprochen.

Die Änderung des Bebauungsplans bildet den planungsrechtlichen Rahmen für dieses Vorhaben der Innenentwicklung, entsprechend eng wurden Bebauungsplan und Gebäudeplanung aufeinander abgestimmt.

- **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fläche zwischen Wollbacher Straße und Kanderner Straße sowie einer Straße ohne Namen (Flst. 3293, Teil der Wölblinstraße) im Süden. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan in Anlage 1.

- **Bebauungsplan-Entwurf**

Der vorliegende Planentwurf setzt entlang der Kanderner Straße weiterhin vier Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss fest. Um die Gebäudehöhen realisieren zu können, werden auch geringere als die gebietstypischen Abstandsflächen zugelassen; die Mindestabstände nach Landesbauordnung bleiben aber sichergestellt. Die geplanten

Gebäude übernehmen mit dem Satteldach die Dachform der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung.

Aufgrund der notwendigen Nebenanlagen und des größeren Baufensters wurde die GRZ auf 0,9 festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets werden die Schuppen zu Gunsten einer maßvollen Nachverdichtung mit drei Geschossen zzgl. Dachgeschoss aufgegeben. Das bestehende Wohnhaus wird im Bestand gesichert.

Die Größe des Geltungsbereiches liegt mit rund 2.700 m² deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m², bis zu welchem Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Vorprüfung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden können. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die umweltrelevanten Themen werden im Verfahren dennoch gewürdigt, so wurde bereits ein Artenschutzrechtliches Gutachten angefertigt.

- **Weiteres Vorgehen**

Im Folgenden wird die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung fließen in die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ein, der dann wiederum der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Diese hat dann im Rahmen der Offenlage erneut Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen.

- **Planungsziele**

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Baugrenzen.
- Festsetzung einer angemessenen Dichte zur Nachverdichtung.

Monika Neuhöfer-Avdic
Fachbereichsleiterin