



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Welsch-Egi, Gabriele
Vorlage Nr. 150/2017
Datum 27.09.2017

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	30.11.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	14.12.2017	

Betreff:

Bebauungsplan Wilhelmweg – Änderung 1 (Nr. 014/19)

- Änderung des Bebauungsplans „Wilhelmweg, Pestalozzistraße, Hauptstraße, Carl Maria von Weber Straße und Schönaustraße im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 4123 (teilweise) und Flst.Nr. 4123/1 (Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften)

- Frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

1. Abgrenzung des Änderungsbereiches (Anlage 1)
2. Orthofoto mit Abgrenzung des Änderungsbereiches (Anlage 2)
3. Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Anlage 3)
4. Entwurf des Bebauungsplans „Wilhelmweg – Änderung 1“ vom 29.12.2016; Verfasser: Lörracher Stadtbau-GmbH mit Satzung, Begründung, Textlichen Festsetzungen, Arten- und biotopkundlicher Einschätzung vom 02.04.2016 und zeichnerischem Teil (Anlage 4)

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Für das in der Anlage 1 abgegrenzte Grundstück ist der Bebauungsplan „Wilhelmweg, Pestalozzistraße, Hauptstraße, Carl Maria von Weber Straße“, rechtswirksam seit 15.01.1969 zu ändern (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften).
3. Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB erstellt.
4. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der Zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
5. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
6. Vom städtebaulichen Vertrag zur vollumfänglichen Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabensträger wird Kenntnis genommen.
7. Dem Bebauungsplanvorentwurf einschließlich Örtlicher Bauvorschriften und Begründung wird zugestimmt.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesen Unterlagen das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Beauftragung Bebauungsplan / Städtebaulicher Vertrag (Kostenübernahmeerklärung)

Mit der Bebauungsplanänderung wurde die Lörracher Stadtbau GmbH beauftragt. Die Planungskosten für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften belaufen sich gem. Planervertrag vom 29.12.2016 voraussichtlich auf ca. 8.200 €.

Diese Kosten werden zu 100 % vom Vorhabenträger übernommen. Der Vorhabensträger beteiligt sich an den der Stadt entstehenden internen Verwaltungskosten mit einem Pauschalbetrag von 10 % der Kosten für die Änderung des Bebauungsplans einschließlich aller weiterer erforderlicher Planungen, Gutachten, etc., die für das Änderungsverfahren notwendig sind.

Eventuell zusätzlich erforderliche Leistungen des Büros oder erforderliche Fachgutachten werden über Nachträge erst nach vorheriger Abklärung der Kostenübernahme beauftragt.

Begründung:

1. Anlass

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die im Mai 2014 vom Eigentümer des damals noch ungeteilten Grundstücks Flst. Nr. 4123 eingereichte Bauanfrage. Gegenstand der Bauanfrage war zum einen ein über die festgesetzte Baugrenze hinausreichender Anbau an das bestehende Wohngebäude Schönaustraße 10. Die Befreiung wurde für städtebaulich vertretbar eingeschätzt und tangierte nicht die Grundzüge der Planung. Andererseits war ein zweiter eigenständiger Baukörper vollständig außerhalb der überbaubaren Fläche nicht mit den Grundzügen der Planung vereinbar. Diese Einschätzung wurde im Weiteren auch vom Regierungspräsidium geteilt.

Eine Überbauung des Grundstücks mit einem zusätzlichen Baukörper war insofern nur über eine Bebauungsplanänderung regelbar.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Bei dem zum Zeitpunkt der Bauanfrage noch ungeteilten Grundstück Flst. Nr. 4123 handelte es sich um ein relativ großes Grundstück (1.012,9 m²) und war bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des damaligen Bebauungsplans mit einem Gebäude bebaut. Das Baufenster orientierte sich mehr oder weniger am Bestand.

Da das Vorhaben des Grundstückseigentümers vor dem Hintergrund der insgesamt knappen Flächenverfügbarkeit für Wohnraum eine städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung darstellt, beabsichtigt die Stadt Lörrach für das

Grundstück Flst. Nr. 4123 (teilweise) und das zwischenzeitlich abgeteilte Grundstück Flst.Nr. 4123/1 eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. Ziel dieses Verfahrens ist es, ein zusätzliches Baufenster planungsrechtlich festzusetzen, das die Realisierung eines sich in die Umgebung einfügenden Baukörpers ermöglicht und somit eine moderate Nachverdichtung und zeitgemäße Nutzung erzielt werden kann. Es ist beabsichtigt, eine Überbauung mit einem 1-geschossigen Baukörper mit Satteldach zuzulassen, der sich damit in Grundfläche und Kubatur dem zur Schönaustraße orientierten Gebäudebestand deutlich unterordnen wird. Die Erschließung ist über den Wilhelmweg zu sichern. Die Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Örtlichen Bauvorschriften erarbeitet werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den Anlagen 1 und 2 dargestellt.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung/Umweltbericht/Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, weil die maßgeblichen Schwellenwerte des § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB unterschritten sind. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das gleiche gilt für die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB.

Des weiteren gelten gem.§ 13a Abs. 2 Nr. 4 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.

5. Artenschutz

Aufgrund der bereits erfolgten arten- und biotopkundlichen Einschätzung bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen eine Überbauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im seit 25. November 2011 rechtswirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 des Oberzentrums Lörrach-Weil am Rhein für die Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen als Wohnbaufläche dargestellt (s. Anlage 4). In der Bebauungsplanänderung wird die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Monika Neuhöfer-Avdic
Fachbereichsleiterin