

**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13a (1) BAUGB
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„KANDERNER STRASSE“

BEGRÜNDUNG

Plan Nr. 009/07

| Inhalt | Seite |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| 1 ALLGEMEINES | 2 |
| 1.1 Anlass / Städtebauliche Zielsetzung..... | 2 |
| 1.2 Verfahrensablauf..... | 3 |
| 1.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan..... | 3 |
| 1.4 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches..... | 3 |
| 1.5 Von der Änderungsplanung betroffener Bebauungsplan..... | 3 |
| 1.6 Planrealisierung und Auswirkungen..... | 3 |
| 2 PLANINHALT | 4 |
| 2.1 Art der baulichen Nutzung..... | 4 |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 4 |
| 2.3 Bauweise, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen..... | 6 |
| 2.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandstiefen..... | 6 |
| 2.5 Abwägung zum Umweltschutz, zugeordnete Maßnahmen..... | 6 |
| 2.6 Verkehrserschließung..... | 8 |
| 2.7 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur..... | 9 |
| 2.8 Flächen mit Umweltbelastungen..... | 9 |
| 2.9 Örtliche Bauvorschriften..... | 10 |
| 3 BODENORDNUNG | 10 |
| 4 KOSTEN DER STADT LÖRRACH | 10 |
| 5 STÄDTEBAULICHE DATEN | 10 |
| 6 UMWELTPRÜFUNG | 10 |

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass / Städtebauliche Zielsetzung

Anlass für das Planverfahren ist der geplante Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohnungen an der Kanderner Straße mit zugehörigen Parkieranlagen auf dem bisher bereits baulich genutzten Grundstück Flurstück Nr. 2313/3. Das dort noch aufstehende kleinere Wohngebäude muss zu diesem Zweck abgerissen werden.

Da die Lage des geplanten Neubaus von dem im noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Wölblin“ festgesetzten Baufenster abweicht, wird eine Änderung dieses Bebauungsplans erforderlich.

In den Vorgesprächen mit dem damaligen Fachbereich Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Lörrach hat der Unterzeichner angeregt, im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung auf dem relativ großen angrenzenden Grundstück Flurstück Nr. 2313/4 das kleine bestehende, zweigeschossige Gebäude und ein zusätzliches Wohngebäude planungsrechtlich zu sichern.

Nach intensiver Diskussion unter Einbeziehung des Gestaltungsbeirats der Stadt Lörrach werden anstelle der bisher im Bebauungsplan „Wölblin“ festgesetzten Flachdächer nun Satteldächer mit bis zu 45° Dachneigung festgesetzt, um die noch möglichen Neu- und Umbauten gestalterisch besser in das Umfeld der historischen Arbeiter-Wohnsiedlung einzubinden.

Alle angesprochenen Änderungen werden in einem eigenständigen Bebauungsplan der Innenentwicklung „Kanderner Straße“ mit zugeordneten gleichnamigen Örtlichen Bauvorschriften auf aktueller Rechtsgrundlage zusammengefasst.

Es handelt sich damit um ein klassisches Projekt der städtebaulichen Nachverdichtung. Auf baulich bisher nur gering genutzten Grundstücken sollen zusätzliche Wohnungen in Form zweier Geschosswohnungsbauten mit den zugehörigen privaten Stellplätzen bzw. Garagen entstehen; es entsteht kein Aufwand für den Ausbau der öffentlichen Infrastruktur.

Aus diesen Gründen werden Alternativ-Standorte im hier vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren „Kanderner Straße“ nicht untersucht. Dies auch, weil der Vorhabenträger für das auslösende Neubauvorhaben deutlich gemacht hat, dass er das Projekt nur an diesem – zwischenzeitlich erworbenen – Standort realisieren kann.

Für die bestehenden, nicht denkmalgeschützten Wohngebäude auf den Grundstücken Flurstück Nrn. 2313/2 und 2298/1 eröffnet der vorliegende Bebauungsplan wie bisher die Möglichkeit zur Aufstockung bis auf 4 Vollgeschosse und ein zusätzliches oberstes Geschoss als klassisches Dachgeschoss unter geneigtem Dach (bisher als Attikageschoss mit Flachdach). Damit kann langfristig eine einheitliche Gestaltung der Gebäudegruppe wiederhergestellt werden.

Auf Basis des Entwurfs, Stand 26.10.2016, hat der Gemeinderat am 26.01.2017 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB und der Örtlichen Bauvorschriften „Kanderner Straße“ beschlossen, dem Entwurf für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und beschlossen, die Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB zu beteiligen und den berührten Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die Rückmeldungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung flossen in die Überarbeitung des Rechtsplans ein. Dieser wurde am 29.06.2017 erneut im Gemeinderat beraten und der Beschluss über die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst. Die in Rahmen der Offenlage eingegangenen Stel-

lungennahmen machten keine weiteren Änderungen am Bebauungsplan mehr notwendig.

Da die Voraussetzungen vorliegen, wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Auswirkungen auf die Umwelt werden in Kapitel 2.5 behandelt.

1.2 Verfahrensablauf

| | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26.01.2017 | Aufstellungsbeschluss |
| 26.01.2017 | Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange |
| 27.02.2017 bis 31.03.2017 | Durchführung der o.g. Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB |
| 29.06.2017 | Beschluss zur Durchführung der Offenlage sowie zur Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange |
| 07.08.2017 bis 08.09.2017 | Durchführung der o.g. Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB |
| 19.10.2017 | Satzungsbeschluss |

1.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Lörrach – Inzlingen, Stand: 25.11.2011 (**FNP 2022**), ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Ein Auszug aus dem FNP M 1 : 5.000 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Kanderner Straße“ entspricht dem rechtswirksamen FNP.

1.4 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt zwischen der Wollbacher Straße, der Kanderner Straße und dem Straßengrundstück 3293 (Teil der Wölblinstraße), die der Erschließung der südwestlich angrenzenden Reihenhauserzeilen (historischer Arbeiter-Wohnungsbau) dient.

Nordwestlich wird es begrenzt durch einen vielfach gegliederten, vier- bis achtgeschossigen Gebäudekomplex mit Geschosswohnungsbau der 80er Jahre auf einer dreiseitig in Erscheinung tretenden ebenerdigen Garage.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,27 ha, die Abgrenzung ist dem Planteil des Bebauungsplans M 1 : 500 zu entnehmen.

1.5 Von der Änderungsplanung betroffener Bebauungsplan

Mit Inkrafttreten der hier vorliegenden Satzungen "Kanderner Straße" wird eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 009/04 „**Wölblin**“ aus dem Jahr 1975, nach letzter Änderung in Kraft getreten am 10.01.1986, überlagert und dieser Vorgänger-Bebauungsplan in diesem Bereich außer Kraft gesetzt.

1.6 Planrealisierung und Auswirkungen

Die derzeitige bauliche Situation an der Kanderner Straße soll neu strukturiert werden. Basis ist zunächst der noch rechtskräftige Bebauungsplan „Wölblin“ aus dem Jahr 1986. Geplant ist der Neubau eines fünfgeschossigen Wohnhauses mit insgesamt neun Wohnungen auf dem bisher nur mit einem kleinen eingeschossigen Wohngebäude bestanden Grundstück Flst. Nr. 2313/3.

Auf dem südwestlichen Teil des angrenzenden Grundstücks 2313/4 wird als Maßnahme der städtebaulichen Nachverdichtung ein Baufenster für einen viergeschossigen Neubau ausgewiesen und das bereits langjährig bestehende zweigeschossige nördliche Eckgebäude über den Bestandsschutz hinaus auch planungsrechtlich gesichert.

Die beiden übrigen bestehenden Gebäude an der Kanderner Straße erhalten einen anderen Zuschnitt des Baufensters; wie bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wölblin“ können sie bis auf insgesamt 5 Vollgeschosse aufgestockt oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden. In diesem Fall kann das oberste Geschoss nicht mehr als sog. Attikageschoss, sondern nur noch als klassisches Dachgeschoss unter einem Satteldach mit 42-45 Dachneigung ausgebildet werden.

Der (zusätzliche) Stellplatzbedarf ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

2. PLANINHALT

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das WA wird gemäß § 1(5) i. V. m. § 1 (6) und § 1 (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Tankstellen sind wegen des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens – gerade in den Morgen- und Abendstunden – und wegen des Gefährdungspotentials innerhalb der dicht bebauten Ortslage ausgeschlossen; die Versorgung von Lörrach ist bereits mit bestehenden Einrichtungen sichergestellt. Tankstellen werden daher nicht zugelassen.

Auch **Schank- und Speisewirtschaften** i.S.v. § 4 (2) BauNVO führen erfahrungsgemäß vor allem in den Abendstunden zu einem starken und störenden Verkehrsaufkommen sowie zu städtebaulich nicht erwünschten Immissionen aus dem eigentlichen Gaststättenbetrieb. Sie werden daher nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe werden innerhalb dieses durch Geschossbauten geprägten Quartiers wegen des überproportionalen Flächenbedarfs ausgeschlossen und sind daher auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) und (2) BauNVO können im WA ausnahmsweise auch dort zugelassen werden, wo sie im Planteil M 1 : 500 nicht dargestellt sind.

Im Planteil M 1 : 500 festgesetzt sind außerdem die privaten Parkierungsflächen (Stellplätze und Garagen) mit ihren Zufahrten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die maximal zulässige Grundfläche (**GR**) für Hauptgebäude,
- die festgesetzte Grundflächenzahl (**GRZ**) als Höchstmaß,
- die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen,
- die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert sowie
- maximal zulässige Trauf- (**Th**) und Gebäudehöhen (**Gh**).

Die maximal zulässige Grundfläche (**GR**) für Hauptgebäude ergibt sich aus den im Plan festgesetzten Baufenstern.

Die im Planteil angegebene maximal zulässige Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,9 gilt gem. § 19 (4) Satz 3 BauGB als summarischer Höchstwert im Sinne von § 17 (1) BauNVO ohne Differenzierung nach Gebäuden und baulichen Anlagen und den in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die ergänzend festgesetzten, durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen und Stellplätze sind jedoch zu beachten.

Die festgesetzte GRZ überschreitet die vorgegebene Obergrenze nach § 17 (1) in Verbindung mit § 19 (4) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ($0,4 + 50\% = 0,6$).

Auch die sich aus der überbaubaren Fläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse rechnerisch ergebende, jedoch nicht festgesetzte Geschossflächenzahl überschreitet auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebiets die Obergrenze des § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ($GFZ = \max. 1,2$).

Die Überschreitung der GRZ und der GFZ ist wesentlich bedingt aus dem bereits vorhandenen historischen Bestand im Plangebiet und unmittelbar nordwestlich angrenzend, durch die Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Wölblin“ und durch die städtebauliche Zielvorstellung, in dieser innerstädtischen Lage eine städtebaulich wünschenswerte und vertretbare Nachverdichtung zu ermöglichen.

Auf diese Weise wird die Siedlungsentwicklung im Sinne des Landesentwicklungsplans (LEP), Plansatz 3.1.9 vorrangig am Bestand ausgerichtet:

„Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Der Bebauungsplan dient diesem Nachhaltigkeitsprinzip.

Vor diesem Hintergrund wird in Kauf genommen, dass – vergleichbar mit den im innerstädtischen Kontext von Lörrach regelmäßig anzutreffenden Dichtewerten der historischen Blockrandbebauung – eine punktuelle Überschreitung der Höchstwerte der GRZ und der GFZ eintritt.

Die Überschreitungen werden ausgeglichen durch:

- die im Bebauungsplan festgesetzte extensive Dachbegrünung der Garagengebäude,
- die dem Plangebiet gegenüberliegende Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB (Kinderspielplatz) und
- die gute fußläufige Erreichbarkeit der Naherholungsanlagen im Uferbereich der Wiese und des großen Naherholungsbereichs und Landschaftsschutzgebiets „Tüllinger Berg“ westlich der „Wiese“.

Besonders ins Gewicht fällt, dass die Aufstockungen und der Neubau auf bereits weitgehend überbauten und versiegelten Grundstücksbereichen realisiert werden können; neues Bauland wird nicht in Anspruch genommen.

Die neuen und die bestehenden Wohnungen liegen in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt mit allen Nahversorgungseinrichtungen und zu 2 Haltestellen unterschiedlicher Stadtbuslinien.

Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Auf die Bedürfnisse des Verkehrs haben die erhöhte GRZ/ GFZ einen positiven (bessere Auslastung des ÖPNV) bzw. keinen relevanten Einfluss.

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurde maßgeblich aus dem vorgängigen, derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Wölblin“ übernommen, mit dem Unterschied, dass an der Kanderner Straße anstelle der bisher zulässigen Attikageschosse mit Flachdach nun klassische Dachgeschosse unter geneigten Dachflächen zur besseren Einbindung in die nördlich und südlich angrenzende und die im Plangebiet bereits bestehende historische Bebauung zugelassen werden.

Zulässig sind bereichsweise unterschiedlich maximal folgende Vollgeschosse: **II, III+DG und IV+DG**. Die Festsetzung **III+DG** bzw. **IV+DG** bedeutet, dass das zulässige oberste Vollgeschoss wegen der festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen und der festgesetzten Dachform und Dachneigung nur als klassisches Dachgeschoss (**DG**) unter geneigtem Dach ausgebildet werden kann.

Die maximal zulässigen **Trauf- (Th) und Gebäudehöhen (Gh)** ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag im Planteil. Sie beziehen sich auf die zugeordneten **Höhenkoten** in m ü. NN. Sofern im Vollzug des Bebauungsplan von den im Planteil festgesetzten Höhenkoten abgewichen wird (zulässigerweise um plus/minus 0,2 m), „wandern“ die Trauf- und Gebäudehöhen entsprechend mit; sie beziehen sich in diesen Fällen nicht auf die festgesetzten, sondern auf die tatsächlichen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen (Fertigmaß)

Der Fachbereich Vermessung der Stadt Lörrach verwendet das Höhenbezugssystem DHHN (NN-Höhen) mit dem Gebrauchshöhenstatus 130 als „Städtische Höhen“ (seit 1971 keine Neuberechnungen). Externe Anwender wie z.B. Vermessungsbüros erhalten die Höhenpunkte der „Städtischen Höhen“ für Bestandsaufnahmen oder Bauabsteckungen auf Anfrage vom FB Vermessung der Stadt Lörrach.

Für untergeordnete technische Aufbauten und ggf. Photovoltaikanlagen können Ausnahmen erteilt werden.

2.3 Bauweise / Garagen und Stellplätze / Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist bereichsweise die offene Bauweise (**o**) gem. § 22 (2) BauNVO und bereichsweise die abweichende Bauweise (**a**) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind nicht nur für PKW, sondern auch in ausreichender Zahl für Fahrräder herzustellen. Sie sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den im Planteil hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Nebengebäude und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur zulässig innerhalb der Baufenster und der o.g. Flächen für Garagen und Stellplätze. Außerhalb dieser Flächen können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit aufgehenden Bauteilen ist zu öffentlichen Erschließungsflächen ein Abstand vom mindestens 1,0 m einzuhalten, soweit die im Planteil festgesetzten Baugrenzen bzw. Abgrenzung der fraglichen Flächen im Einzelfall nicht geringere Abstände zulassen.

2.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB bzw. § 74 (1) Nr. 7 LBO

Aus den unter Ziffer 2.2 genannten Gründen nutzen sowohl der Bebauungsplan als auch die Örtlichen Bauvorschriften die Möglichkeiten des § 9 (1) Nr. 2a BauGB bzw. des § 74 (1) Nr. 7 der LBO, **auch geringere als die nach § 5 LBO für WA vorgesehenen Abstandsflächen** zuzulassen, damit die Ausschöpfung der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, der festgesetzten überbaubaren Flächen, der als Höchstwert zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen und der Dachformen möglich wird.

Diese Regelung entspricht in gesetzlich modifizierter Form dem „Schmalseitenprivileg“ der früheren Fassung der LBO; die einzuhaltenden Mindestabstände gem. § 5 (7) Satz 2

LBO werden im Plangebiet auch bei Anwendung der o.g. Regelungen in keinem Fall unterschritten.

2.5 Abwägung zum Umweltschutz, zugeordnete Maßnahmen

Der Bebauungsplan „Kanderner Straße“ wird entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats Lörrach vom 26.01.2017 gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1 BauGB liegen vor: Es handelt sich um eine klassische Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Der dort genannte Schwellenwert von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche wird mit den hier vorliegenden ca. 2.700 m² weit unterschritten.

Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Ein Umweltbericht wurde daher gemäß § 13 (3) BauGB nicht vorgelegt, es wurde auch von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10(4) BauGB.

Dennoch werden die ökologischen Belange in die Abwägung eingestellt.

Hierzu dient auch die Artenschutzrechtliche Einschätzung des Sachverständigen, Dipl. Ing. Georg Kunz, Todtnauberg, vom 20.09.2016.

Die Untersuchung ist eigenständiger Teil der Begründung; die maßgeblichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingegangen.

Danach ermittelt sich die Eingriffssituation i. S. v. § 1a BauGB wie folgt:

Ausgangspunkt ist die vorgefundene Situation:

Im Plangebiet liegen weder Biotopflächen i.S.v. § 32 BNatSchG, noch handelt es sich um anderweitig unter Schutz stehende oder ökologisch hochwertige Bereiche, wie etwa FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Die bestehenden angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen (Straßenflächen, z.T. mit angelagerten Fußwegen) bleiben unberührt.

Das Allgemeine Wohngebiet zwischen der Wölblin-, der Wollbacher, der Kanderner Straße und dem Straßengrundstück 3293 (Teil der Wölblinstraße), ist geprägt durch größere Geschosswohnungsbauten und Garagenkomplexe aus den 20er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts auf stark versiegelten Grundstücken.

Die zur ergänzenden Überbauung und zugehörigen privaten Erschließung vorgesehenen Bereiche sind derzeit bereits etwa hälftig versiegelt, und hälftig extensiv als Grünland genutzt; für die Realisierung des neuen Gebäudes im südöstlichen Baufenster des WA müssen ein bestehendes zweigeschossiges Wohnhaus und ein Nebengebäude abgerissen werden.

Ermittelt wurden die mit dem neuen Bebauungsplan **zusätzlich** zulässigen Eingriffe in die vorhandene Vegetation und in das Bodengefüge; also nur, soweit sie den Umfang dessen überschreiten, was der bisher noch rechtskräftige Bebauungsplan „Wölblin“ bereits zulässt.

Die überschlägige **Eingriffsbilanz** stellt sich unter diesen Aspekten wie folgt dar:

Bodenversiegelung/Wasserhaushalt

| Grundstück Flurstück Nr. | 2313/2 | 2313/3 | 2313/4 | 2298/1 | Gesamtes WA |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Grundstücksfläche | 579 m ² | 764 m ² | 948 m ² | 409 m ² | 2.700 m ² |
| Eingriffsfläche bisher GRZ 0,6 (0,4 + 50 %) | 347 m ² | 458 m ² | 567 m ² | 245 m ² | 1.617 m ² |
| Eingriffsfläche neu GRZ 0,9 | 521 m ² | 688 m ² | 853 m ² | 368 m ² | 2.430 m ² |
| Zusätzlicher Eingriff | 174 m² | 230 m² | 286 m² | 123 m² | 813 m² |

Die mit der Überbauung durch zusätzliche Garagengebäude bzw. -geschosse und bauliche Nebenanlagen verbundenen Eingriffe in den Boden sind zum großen Teil irreversibel und können nur teilweise durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Dachbegrünung, Begrünung von Freiflächen) ausgeglichen werden. Zu berücksichtigen ist aber, dass mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung Neubauland für insgesamt bis zu 15 Wohnungen eingespart werden kann.

Die zusätzlichen Eingriffe in das Grundwasser sind nur gering; auch die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelungsflächen auf die Grundwasser-Neubildungsrate werden durch die festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe teilweise kompensiert.

Flora/Fauna

Der im Allgemeinen Wohngebiet mit einem erweiterten und einem zusätzlichen Bau- fenster versehene Bereich ist bereits teilweise überbaut und versiegelt. Bei der anderen Hälfte handelt es sich um extensiv genutzte Rasenflächen und Gartenland, das jederzeit umgegraben werden kann. Schützenswerte Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Wegen der Lage des Plangebiets am Rand der Innenstadt und nach dem Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass keine schützenswerten Tierpopulationen betroffen sind.

Klimatische Auswirkungen

Aus den o.g. Gründen können auch potentielle klimatische Auswirkungen vernachlässigt werden; es ist nicht davon auszugehen, dass die Aufstockungen der bestehenden bzw. das schmale zusätzliche Gebäude lufthygienische Austauschprozesse innerhalb der Ortslage behindern oder unzumutbare Immissionssituationen schaffen.

Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Kanderner Straße“ gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB zu erwarten sind, gelten jedoch im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleichsbedarf besteht daher nicht.

Gleichwohl werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. zur Kompensation der Eingriffe festgesetzt. Die Eingriffe sollen, auch zur harmonischen Einbindung der Bebauung in die bestehenden Strukturen, minimiert werden:

- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen,
- Festsetzung von Pflanzgeboten,
- Wiederverwendung von Oberboden.

Ausdrücklich verwiesen wird auf die Pflanzempfehlungen in der Anlage zu den Textlichen Festsetzungen. Darin sind Vorschläge zur Dachbegrünung und zur Anpflanzung geeigneter Gehölze auf den Baugrundstücken enthalten.

Hecken aus Koniferen sind nicht standortgerecht und wegen der negativen Auswirkungen, auch auf die Nachbargrundstücke, ausgeschlossen (Verschattung, Versauerung des Bodens, Nadelwurf).

2.6 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kanderner Straße“ wird primär über die Kanderner Straße erschlossen, die beidseitig der Fahrbahn mit Gehwegen versehen ist. Das Eckgrundstück Flurstück Nr. 2298/1 bleibt wie bisher an die Wollbacher Straße angebunden

Eine untergeordnete Erschließungsfunktion hat das unmittelbar südwestlich vorbeiführende Straßengrundstück 3293 (Teil der Wölblinstraße), als Mischverkehrsfläche ohne Gehweg.

Hier ist im Bebauungsplan ein Aus- und Zufahrtsverbot für KFZ festgesetzt; zulässig sind jedoch Zu- bzw. Ausgänge für Fußgänger, Velo- und Rollstuhlfahrer.

Mit dem Zufahrtsverbot soll sichergestellt werden, dass Anschlüsse der privaten Verkehrsflächen und Parkieranlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit nur in gut überschaubaren Abschnitten des öffentlichen Straßennetzes hergestellt werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Mieter und Eigentümer der bestehenden bzw. geplanten Wohnungen erfolgt ausschließlich auf den Privatgrundstücken innerhalb des im Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets, und zwar überwiegend in überdachten und begrüntem Parkieranlagen. Zu berücksichtigen sind nicht nur PKW-Stellplätze, sondern auch Fahrräder und Kinderwagen.

Die Stellplätze und Garagen werden ausschließlich von der Kanderner Straße aus angefahren.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden, die nächsten Bushaltestellen liegen an der Teichstraße (Linie Weil am Rhein - Lörrach – Schopfheim) bzw. vor dem östlich angrenzenden Kreiskrankenhaus (Stadtbuslinie).

2.7 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur

Die Abwasserbeseitigung kann ebenso wie die Wasserversorgung über neue Anschlüsse an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden, hierbei sind Neubauten im Trennsystem bis zur Grundstücksgrenze auszuführen.

Die Versorgung mit anderen Medien ist ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Netze möglich.

Die Grundstücke Flurstück Nrn. 2313/4 und 2298/1 werden über eine bestehende Kabeltrasse der ED Netze im Grundstück Flurstück Nr. 2313/2 mit Elektrizität versorgt. Im Planteil des Bebauungsplans ist eine entsprechende **Fläche für ein Leitungsrecht (LR)** zugunsten des Versorgungsträgers bzw. der Eigentümer der versorgten Grundstücke festgesetzt.

Fußläufig erreichbar sind das Kreiskrankenhaus sowie Gaststätten und Einkaufsmöglichkeiten im Stadtzentrum von Lörrach; in etwas größerer Entfernung liegen Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen und das städtische Freibad.

Westlich liegt ein großes zusammenhängendes Naherholungsgebiet an der „Wiese“, das sich bis auf das Landschaftsschutzgebiet „Tüllinger Berg“ erstreckt.

2.8 Flächen mit Umweltbelastungen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der schwermetallbelasteten Wiesental-Aue. Das bei Abbrucharbeiten und Bodenaushub anfallende Material ist daher fachgerecht zu beproben. Im Einvernehmen mit der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Lörrach ist über den Entsorgungsweg und ggf. über die Möglichkeiten zum Wiedereinbau an geeigneter Stelle zu entscheiden.

2.9 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zu maßgeblichen Gestaltungsdetails, u. a. zu Dachformen und Dachausbauten, aber auch der Außenanlagen und die grünordnerischen Maßnahmen, sollen eine harmonische Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild sicherstellen. Das betrifft auch potenzielle Werbeanlagen und die von ihnen ausgehenden Wirkung auf angrenzende Verkehrsflächen und Gebäude.

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind im gesamten Gebiet in der Erde zu verlegen. Freileitungen entsprechen weder dem zeitgemäßen Standard noch den gestalterischen Zielvorstellung der Stadt Lörrach für innerstädtische Lagen.

3. BODENORDNUNG

Eine Umlegung wird nicht erforderlich, weil die Eigentumsverhältnisse aller Grundstücke im Plangebiet nicht verändert werden.

4. KOSTEN DER STADT LÖRRACH

Die übernahmefähigen Planungskosten für den Bebauungsplan und der Aufwand für die zugeordnete Artenschutzrechtliche Einschätzung werden entsprechend des vorliegenden Städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Lörrach und dem Vorhabenträger vom letzteren übernommen; dieser wiederum hat sich mit den beiden anderen betroffenen Grundstückseigentümern privatrechtlich vereinbart.

Auch für die Realisierung der geplanten bzw. zulässigen privaten Bauvorhaben entstehen der Stadt Lörrach keine Kosten.

Am der Kanderner Straße, den straßenbegleitenden Gehwegen und am Straßengrundstück 3293 (Teil der Wölblinstraße) werden keine straßenbaulichen Änderungen bzw. Maßnahmen erforderlich; bei anstehenden Eingriffen zur Herstellung von Leitungsanschlüssen, sind – wie überall im Stadtgebiet – vom Bauherren bzw. von den handelnden Baufirmen die einschlägigen Regularien zu beachten.

Die Realisierung des Mehrfamilienwohnhauses auf dem Eckgrundstück Flurstück Nr. 2313/3 ist für 2017 vorgesehen.

5. STÄDTEBAULICHE DATEN

| Art der Fläche | | Größe | Anteil in Prozent |
|--------------------------------------------------|--|------------------|-------------------|
| Gesamter Geltungsbereich | | ca. 27 Ar | 100 % |
| davon: | | | |
| WA Allgemeines Wohngebiet (eingeschränkt) | | ca. 27 Ar | 100 % |

6. UMWELTPRÜFUNG

Da die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB vorliegen, wird für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB angewandt.

Beigefügt ist die Artenschutzrechtliche Einschätzung des Sachverständigen, Dipl. Ing. Georg Kunz, Todtnauberg, vom 20.09.2016.

erarbeitet:

Lörrach, den 08.11.2016,

ergänzt zum 31.05.2017

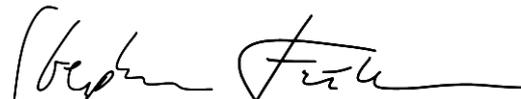
LÖRRACHER STADTBAU-GmbH

Lörrach, den 15.09.2016

ppa.



W. Arens, Dipl. Ing.



St. Färber, Stadtplaner