



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Di Marco, Valeria
Vorlage Nr. 050/2019
Datum 27.03.2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	09.05.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.05.2019	

Betreff:

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Wilhelmweg – Änderung 1"
Beschluss zur Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie zur Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

Anlagen:

- 1 Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmweg – Änderung 1“ (Anlage 1)
- 2 Abgrenzung des Änderungsbereichs (Anlage 2)
- 3 Planzeichnung mit Legende vom 02.04.2019 (Anlage 3)
- 4 Satzung vom 12.03.2019 (Anlage 4)
- 5 Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften vom 12.03.2019 (Anlage 5)
- 6 Begründung vom 12.03.2019 (Anlage 6)
- 7 Bebauungsplan (Ausschnitt) "Wilhelmweg – Pestalozzistraße, Hauptstraße, Carl Maria von Weber Straße und Schönau Straße" vom 15. Januar 1969 (Anlage 7)
- 8 Arten- und biotopkundliche Einschätzung vom 02.04.2016 (Anlage 8)
- 9 Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 14.08.2018 (Anlage 9)

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanentwurf vom 12.03.2019 und dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 12.03.2019, jeweils mit Begründung vom 12.03.2019 und den Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften zu.
3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und der Anlagen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Kosten für die externe Beauftragung der Bebauungsplanänderung und der Erstellung notwendiger Gutachten werden zu 100 % vom Vorhabenträger übernommen.

Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung. Prioritäre Maßnahmen:

keine

Begründung:

1. Bericht über das frühzeitige Beteiligungsverfahren / Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 14. Dezember 2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Wilhelmweg, Pestalozzistraße, Hauptstraße, Carl Maria von Weber Straße und Schönau Straße“, rechtswirksam seit 15.01.1969, im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 4123 (teilweise) und Flst.Nr. 4123/1, zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt, weil die maßgeblichen Schwellenwerte des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterschritten sind.

In der gleichen Sitzung wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung vom 21.11.2017, der Örtlichen Bauvorschriften sowie die gemeinsame Begründung wurden vom 05.02.2018 bis 09.03.2018 im Rathaus Lörrach öffentlich ausgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich vor allem auf vermutete Fledermausquartiere in einem abzubrechenden Schuppen sowie auf Kampfmittelverdachtsflächen. Beide Sachverhalte wurden vertieft untersucht, Bedenken konnten im Ergebnis in beiden Fällen ausgeräumt werden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden tabellarisch aufbereitet und sind als Anlage 1 zur Abwägung durch den Gemeinderat beigelegt.

2. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

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.

Da das Vorhaben des Grundstückseigentümers vor dem Hintergrund der insgesamt knappen Flächenverfügbarkeit für Wohnraum eine städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung darstellt, hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach für das Grundstück Flst. Nr. 4123 (teilweise) und das zwischenzeitlich abgeteilte Grundstück Flst.Nr. 4123/1 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Ziel dieses Verfahrens ist es, ein zusätzliches Baukörper 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.

3. Weiteres Vorgehen

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wird mit der Begründung und den Anlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, sodass die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden erneut Gelegenheit zur Stellungnahme haben. Die eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat im weiteren Verfahren zur Abwägung vorgelegt.

Gerd Haasis
Kommissarischer Fachbereichsleiter