

Stadt Lörrach

Begründung¹

für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Wilhelmweg – Änderung 1“

I. ALLGEMEINES

I.1 Vorbemerkungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des seit dem 15. Januar 1969 rechtskräftigen Bebauungsplans „Wilhelmweg – Pestalozzistraße, Hauptstraße, Carl Maria von Weber Straße und Schönau Straße“ (014/08). Damalige Zielsetzungen bei der Aufstellung waren:

- die Neuordnung des Kreuzungsbereichs Schulstraße / Hauptstraße
- und die Errichtung von zwei Bushaltestellen an der Hauptstraße.

Ferner sollten die vorhandenen gewerblichen Bauten als Bestand gesichert werden, Gewerbebebauung darüber hinaus war nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan war außerdem Grundlage für eine Bodenordnung.

I.2 GELTUNGSBEREICH

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flurstück-Nr. 4123 (teilweise) und 4123/1.

I.3 ZWECK DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG 1

Bei dem ursprünglich noch nicht geteilten Grundstück Flurstück-Nr. 4123 handelte sich um ein relativ großes Grundstück (1.012,9 m²), das bei der Aufstellung des Bebauungsplans bereits mit einem Gebäude bebaut war. Das Baufenster orientierte sich mit sehr geringem Spielraum am Bestand. Durch eine frühere Grundstücksneuordnung liegt an der südlichen Grundstücksgrenze noch ein Teilbaufenster, das aber keine eigenständige Bebauung zulässt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen im Bereich des zwischenzeitlich abgeteilten Grundstücks Flurstück-Nr. 4123/1 nun eine moderate Nachverdichtung und zeitgemäße Nutzung ermöglicht werden. Die mögliche Überbauung wird der näheren Umgebung angepasst.

¹ Stand: 12.03.2019

I.4 ÜBERLAGERUNGSBEREICH

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich erfolgen auf der Grundlage der zur Zeit des Änderungsverfahrens geltenden Rechtsvorschriften.

Der Bebauungsplan „**Wilhelmweg** - Hauptstraße, Pestalozzistraße, Carl Maria von Weber Straße und Schönau Straße“ wird im Überlagerungsbereich aufgehoben. Soweit ursprüngliche Rechtsvorschriften fortgelten, wurden sie in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung übernommen.

I.5 EINGRIFFE IN DEN NATURHAUSHALT

Die Grundstücke liegen im beplanten Innenbereich. Durch die Bebauungsplanänderung wird eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht. Dies entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Insbesondere wird dadurch eine Neubaumöglichkeit eröffnet, ohne dafür neue Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Eine arten- und biotopkundliche Einschätzung des BUND-Vorsitzenden, Ortsverband Lörrach, bringt keine Erkenntnisse, die die Bebaubarkeit aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes einschränken würde. Eine ergänzende Artenschutzrechtliche Stellungnahme des Trinationalen Umweltzentrums (TRUZ), Weil am Rhein, kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass nicht von einem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen im Zuge eines Gebäudeabrisses – bezogen auf Fledermäuse – auszugehen ist.

I.6 VERFAHRENSHINWEIS

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine sinngemäße Ergänzung der umgebenden Bebauung dar. Das Maß der Nutzung wird an die gegebenen Verhältnisse im Baugebiet angeglichen.

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, da die maßgeblichen Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterschritten sind. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a 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 Bau GB.

II. PLANUNG

II.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich der Änderung wird, wie bisher auch, als WA – allgemeines Wohngebiet – festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen, da die vorhandenen Straßen und Wege nicht geeignet sind, das durch diese Nutzungen zu erwartende Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Das Maß der zulässigen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von GRZ, GFZ, Baufenster und Zahl der Vollgeschosse. Die Größe der Baufenster wird so gewählt, dass:

- a. der Bestand dreiseitig auf seine heutigen Abmessungen + 0,25 (Wärmedämmung) begrenzt wird. Auf der Westseite wird die Vergrößerung einer Laube um ca. 14 m² ermöglicht. Die Baulinie im Osten bleibt erhalten.
- b. durch ein zweites Baufenster auf dem Grundstück eine angemessene Nachverdichtung auf dem Grundstück ermöglicht wird.

II.2 BAUWEISE

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser.

II.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über das ausgebaute Straßennetz. Die Grundstückszufahrt erfolgt vom Wilhelmweg aus. Die hier im alten Bebauungsplan eingetragene überbaubare Fläche (Teil eines grundstücksübergreifenden Baufensters) entfällt. Zusätzliche Aufwendungen entstehen nicht.

II.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie die Ableitung des Abwassers über das bestehende Kanal- und Leitungsnetz sind ebenfalls gesichert. Zusätzliche Aufwendungen entstehen nicht.

Darüber hinaus ist auf den Grundstücken die Versickerung des Regenwassers anzustreben. Dies ist nach Aussage des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung der Stadt Lörrach möglich. Alternativ ist eine Retentionszisterne vorzuhalten.

II.5 PARKIERUNG

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

III. SONSTIGE VORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

Bei der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich lediglich um eine moderate Nachverdichtung des Bestands. Die ursprüngliche Gestaltungsabsicht für das Baugebiet wird beibehalten.

Deshalb wurden die damals formulierten planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften übernommen, allerdings auf der Grundlage der heute geltenden Rechtsvorschriften.

erarbeitet:
Stand 12.03.2019

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH

.....
Isolde Britz, Dipl.-Ing.