



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtentwicklung und  
Stadtplanung**

**Verfasser/in**    Di Marco, Valeria

**Vorlage Nr.**    175/2019

**Datum**    02.09.2019

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Beschluss	10.10.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	24.10.2019	

### Betreff:

#### **Bebauungsplan der Innenentwicklung und Örtliche Bauvorschriften "Wilhelmweg – Änderung 1"**

**- Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

**- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

### Anlagen:

1. Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmweg – Änderung 1“ vom 08.08.2019 (Anlage 1)
2. Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Einholung von Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmweg – Änderung 1“ vom 08.08.2019 (Anlage 2)
3. Abgrenzung des Änderungsbereichs (Anlage 3)
4. Satzung vom 08.08.2019 (Anlage 4)
5. Planzeichnung mit Legende vom 08.08.2019 (Anlage 5)

6. Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften vom 08.08.2019 (Anlage 6)
7. Begründung vom 12.03.2019/08.08.2019 (Anlage 7)
8. Bebauungsplan (Ausschnitt) „Wilhelmweg – Pestalozzistraße, Hauptstraße, Carl Maria von Weber Straße und Schönau Straße“ (Anlage 8)
9. Arten- und biotopkundliche Einschätzung vom 02.04.2016 (Anlage 9)
10. Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 14.08.2018 (Anlage 10)

**Beschlussvorschlag:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander stimmt der Gemeinderat den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend Spalte 3 der Anlage 1 sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB entsprechend Spalte 3 der Anlage 2 zu.
2. Der Bebauungsplan „Wilhelmweg - Änderung 1“ in der Fassung vom 08.08.2019 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften „Wilhelmweg - Änderung 1“ in der Fassung vom 08.08.2019 werden nach § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Dem als Anlage 4 zu dieser Vorlage beigefügten Satzungstext wird zugestimmt.

**Personelle Auswirkungen:**

Keine.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

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

Keine.

**Begründung:****I. Bisheriges Verfahren**

Um die Nachverdichtung im Innenbereich zu fördern hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach am 14.12.2017 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.

Ziel dieses Verfahrens ist es, westlich neben einem bestehenden Gebäude auf einem verhältnismäßig großen Grundstück 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 in Grundfläche und Kubatur dem zur Schönaustraße orientierten Gebäudebestand deutlich unterordnen wird. Die Erschließung ist über den Wilhelmweg zu sichern.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die maßgeblichen Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Im Zeitraum vom 05.02.2018 bis 09.03.2018 wurde eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich vor allem auf vermutete Fledermausquartiere in einem abzubrechenden Schuppen sowie auf Kampfmittelverdachtsflächen. Beide Sachverhalte wurden vertiefend untersucht, Bedenken konnten im Ergebnis in beiden Fällen ausgeräumt werden. Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden durch den Gemeinderat am 23.05.2019 in öffentlicher Sitzung gegeneinander und untereinander abgewogen.

## **II. Bericht zur Offenlage**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fanden im Zeitraum vom 11.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 statt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 31.05.2019.

Auf Einwendungen der Öffentlichkeit bezüglich vermuteter Fledermausquartiere wurde nach der frühzeitigen Beteiligung eine ergänzende Artenschutzrechtliche Stellungnahme des TRUZ vom 14.08.2018 erstellt. Bei den von den Anwohnern beobachteten Ein- und Ausflügen von Fledermäusen handelt es sich sehr wahrscheinlich um Jagdflüge. Vorgefundene Spaltenquartiere von Fledermäusen können zwar potentiell genutzt werden, Hinweise auf ein tatsächliches Vorkommen von Fledermausquartieren wurden jedoch nicht gefunden (z.B. Kot- oder Urinspuren von Fledermäusen, Reste von gefressenen Insekten oder tote Fledermäuse). Auf das Gutachten wurde in der Offenlage sowohl von Seiten des Landratsamtes Lörrach als auch des ANUO/BUND eingegangen; die diesbezüglichen Stellungnahmen wurden in der Liste der Einwendungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfasst. Es wurden keine Einwände gegen das Gutachten vorgebracht.

Hinweise des Landratsamtes wurden unter Ziffer III. „Sonstige Hinweise“ (Nr. 1 und Nr. 5) in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt.

## **III. Weiteres Vorgehen**

Bei den aufgenommenen Hinweisen handelt es sich um klarstellende Ergänzungen, die keine erneute Offenlage notwendig machen. Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften bzw. die Planzeichnung wurden nicht geändert. Der Bebauungsplan „Wilhelmweg – Änderung 1“ kann daher gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Gerd Haasis  
Fachbereichsleitung