

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“

Vorentwurf vom 08.08.2024

Ausschuss für Umwelt und Technik 12.09.2024



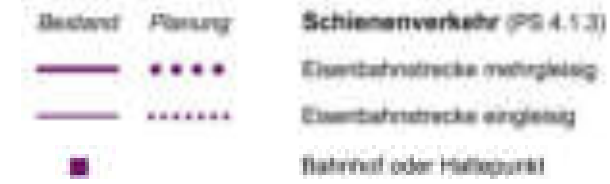
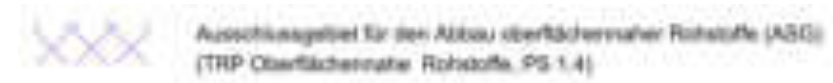
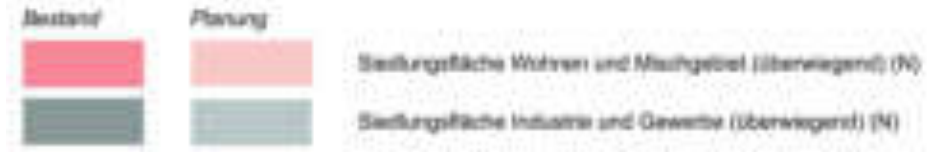
Quelle Luftbild: Google Maps, 27.08.2024



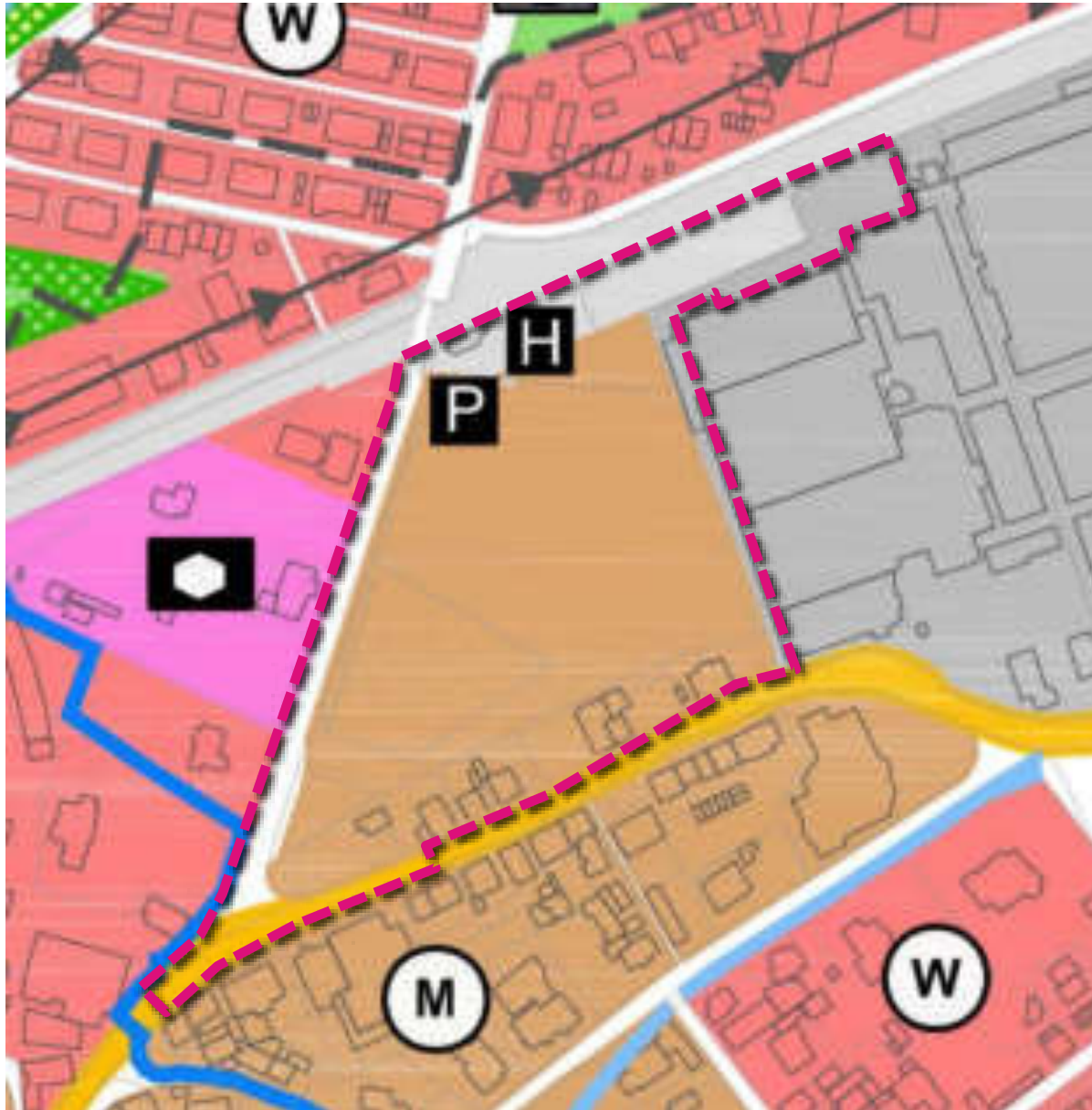


Quelle: LGL, www.lgl-bw.de





Auszug Raumnutzungskarte West, Karte 1: Landkreis Lörrach, Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee, Stand November 2014, Lage Plangebiet in magenta







Bauflächen

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Baufläche
-  Gewerbliche Baufläche
-  Sonderbaufläche




Verkehrsflächen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. § 5 Abs. 4 BauGB)

-  Überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße
-  Öffentliche Parkfläche
-  S-Bahn Haltestellen
-  Bahnanlage

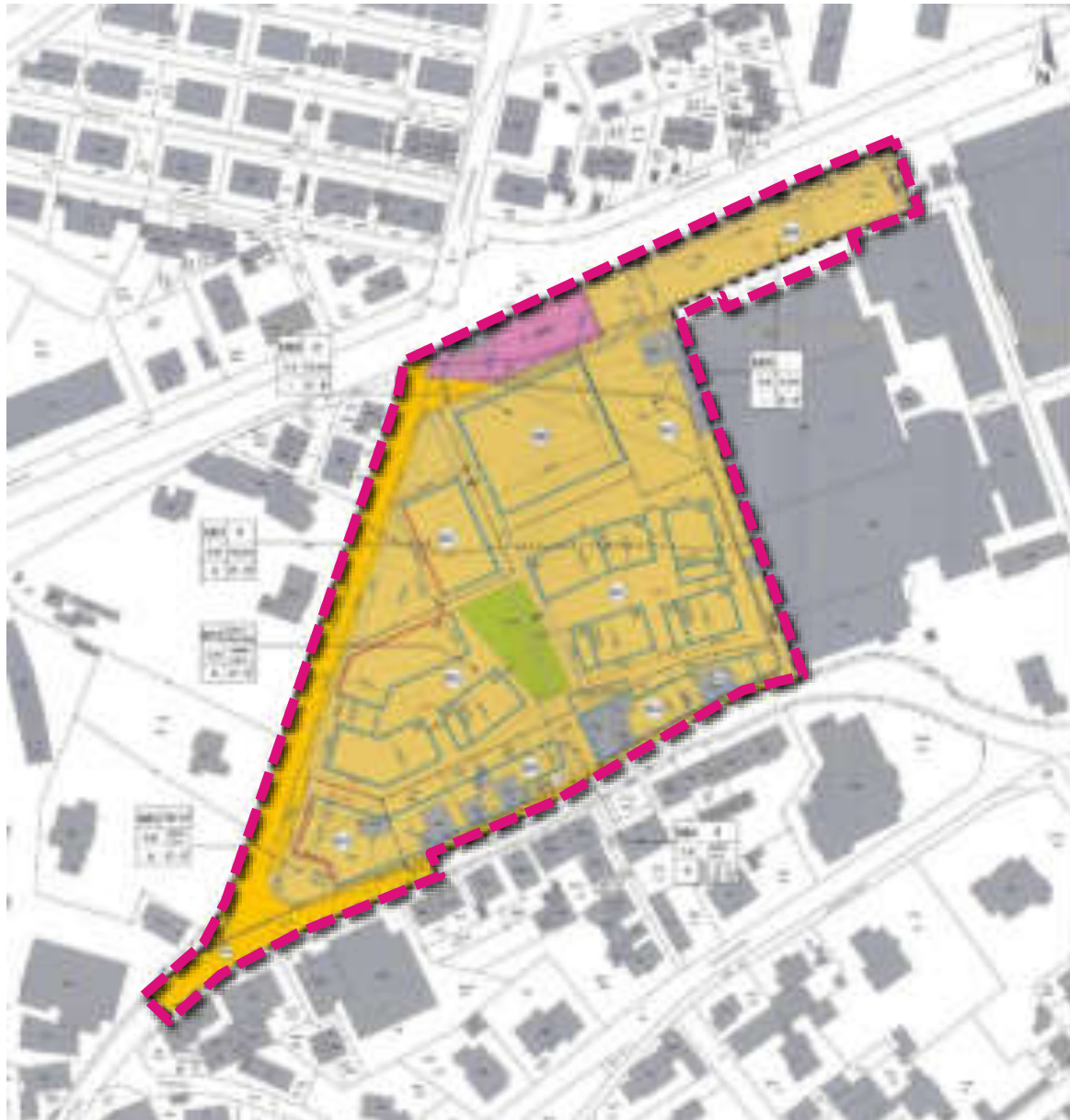


Bebauungspläne Übersicht

-  In Aufstellung
-  Qualifizierter Bebauungsplan
-  Einfacher Bebauungsplan

Quelle: Geoportal Stadt Lörrach, regioDATA GmbH





Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1,2,3 u. 7) BauO

Art der baulichen Nutzung

MfI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. III Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe Textteil I, 2.4)
- III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (siehe auch Textteil III, 1.3 Größenbeschränkung für IV-Geschosse)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe auch Textteil III, 1.3 Größenbeschränkung für IV-Geschosse)

Bereites, überbaubare Grundstücksfläche

- o offene Bauweise
- Mauerlinie
- Baugrenze (In § 12 MfI die Baugrenze für das IV-Geschoss mit der Baugrenze zusammen. Es ist hier die Baugrenze dargestellt.)
- Baugrenze für bauliche Anlagen (Terrassen, Terrassenvorbauten) (siehe Textteil I, 4.3)
- Kennzeichnung Abstandflächen geringerer Teile nach LBO (siehe Textteil III, 7)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Einfahrtsbereich

Grünflächen

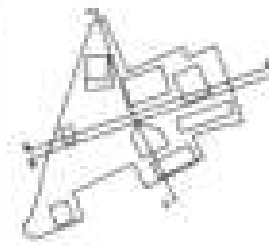
- private Grünfläche - Ager

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gegen entsprechendes Planensymbol:
- Gemeinschaftsstellgarage
- Teilgaragen
- Garagen

Planungsprozess – Städtebauliches Resultat 2023 Gestaltungsbeirat





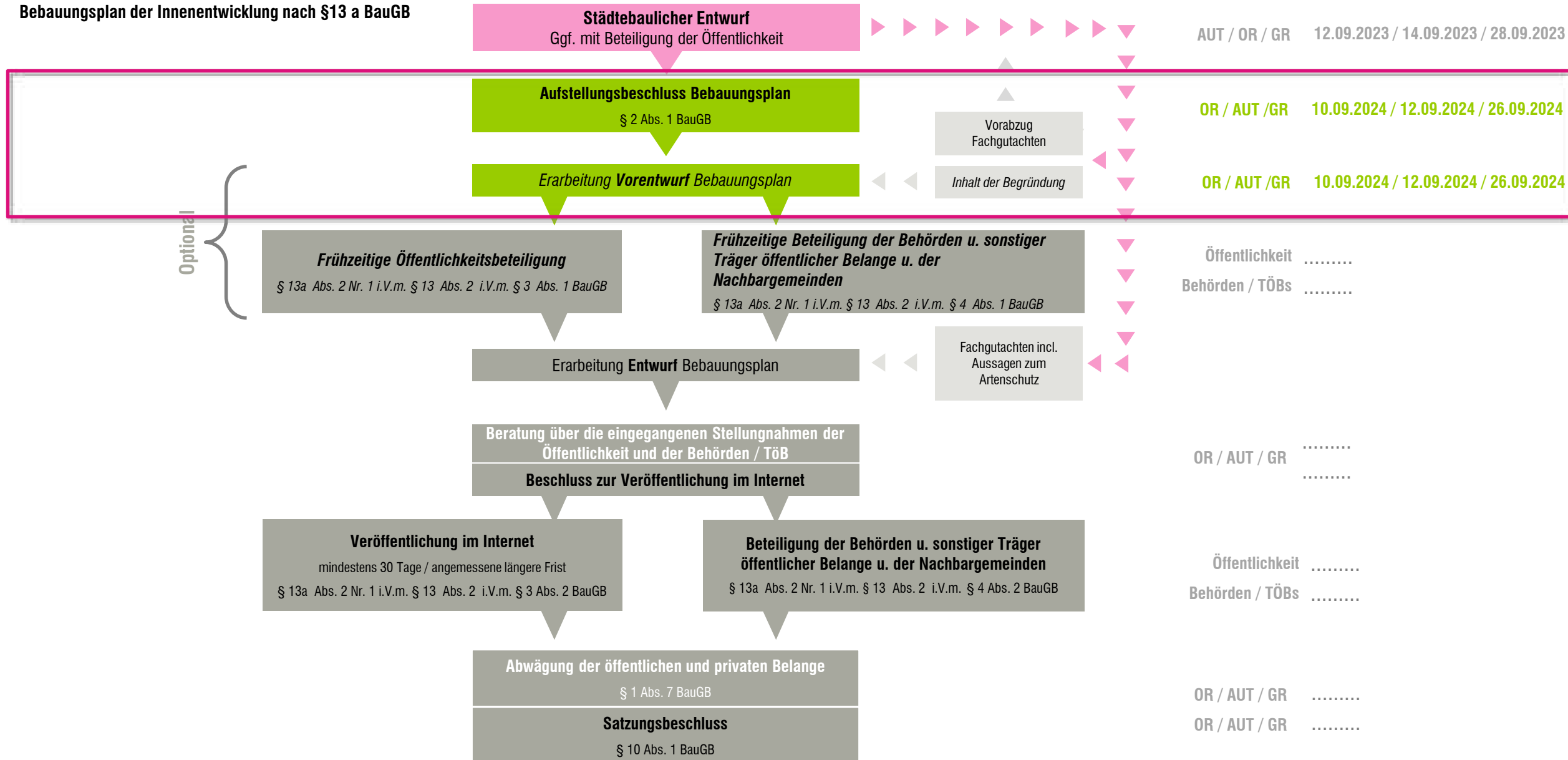
© 2023
Stadt Lörrach
Bauamt

Bebauungsplanvorentwurf vom 08.08.2024

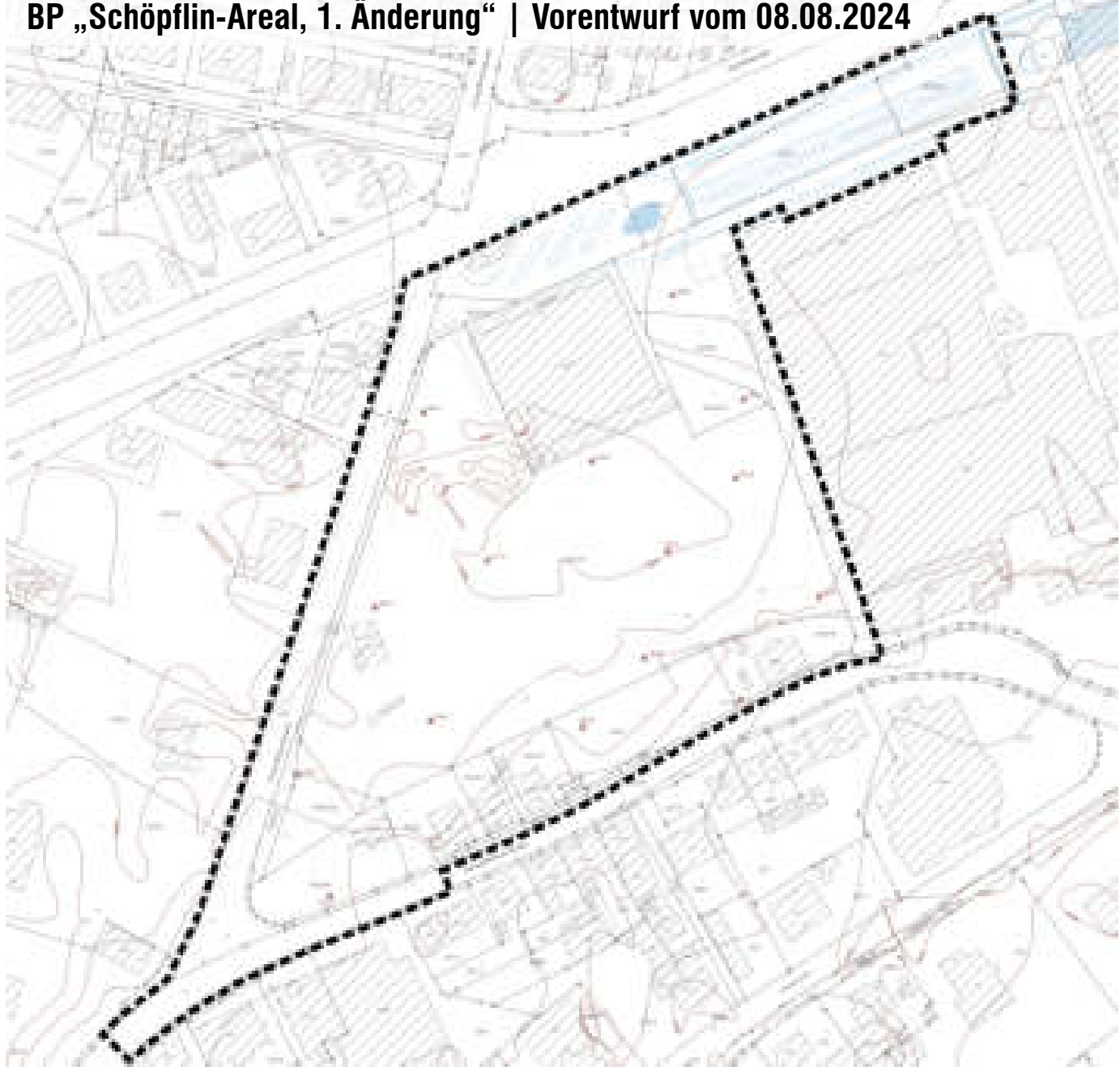


Formales Verfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB







Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Fläche ca. 3,1 ha (ca. 1 ha BfL)



Bestandshöhenlinien

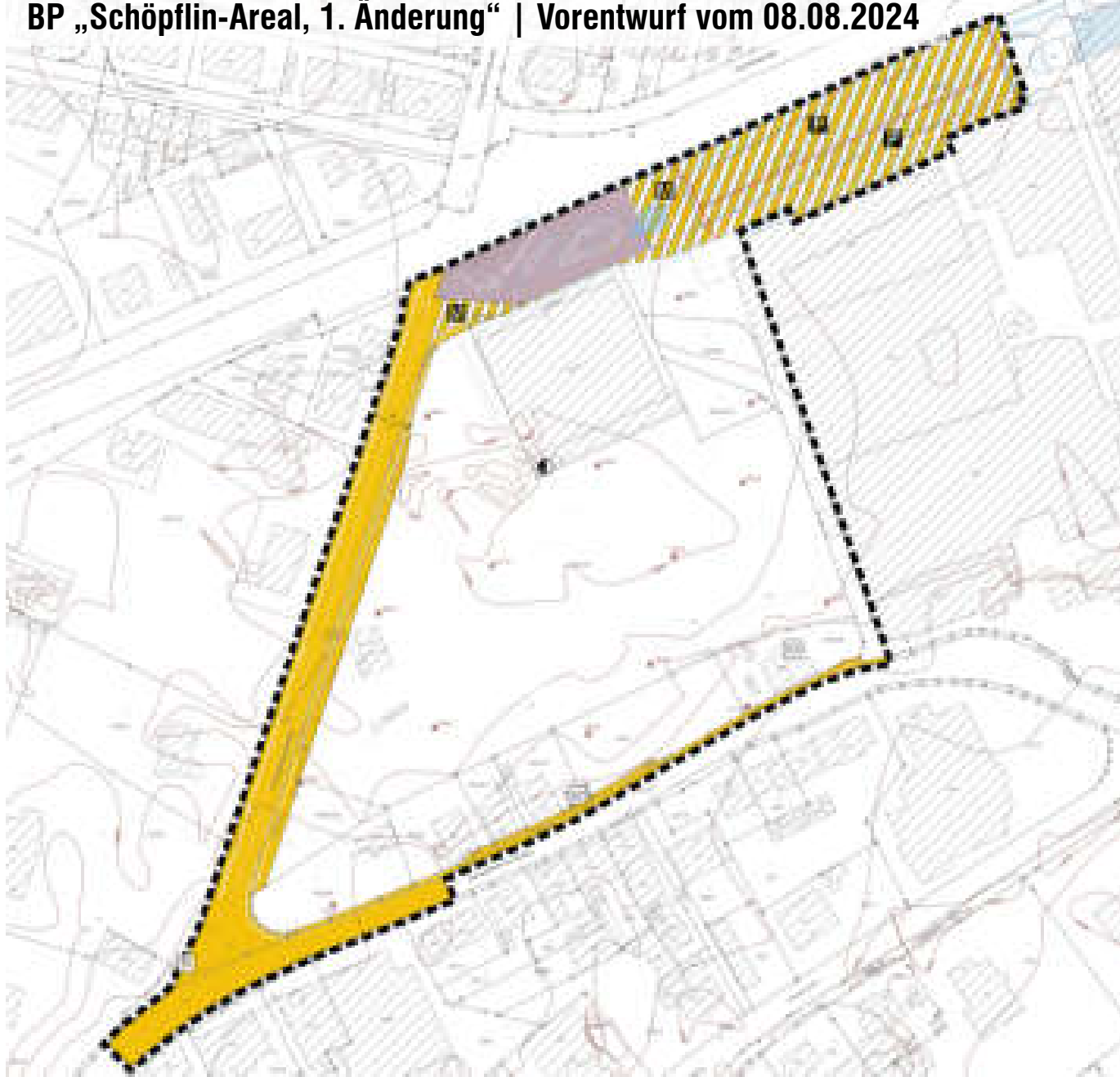


Bestandshöhen Gelände/Straße



Mobilitätsdrehscheibe und Parkplatz
am Bahnhof Brombach, Stadt Lörrach





öffentliche Verkehrsfläche



öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche"



private Verkehrsfläche
Zweckbestimmung "Private Parkfläche"



öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung "Mobilitätsdrehscheibe"

Nachrichtliche Übernahme



Bahnanlage



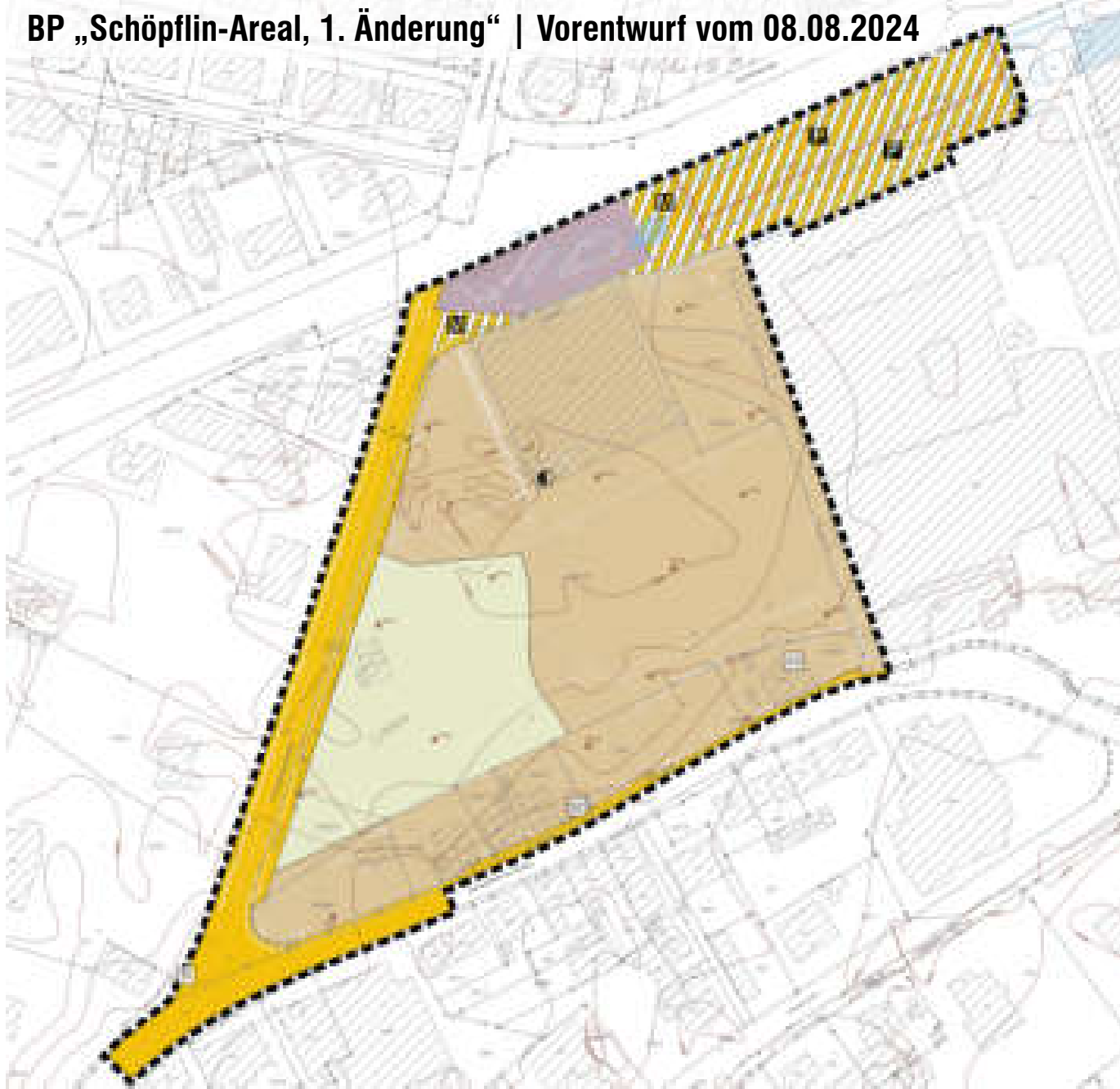
Einzelanlage Denkmalschutz gem. § 2 DSchG: Brunnen mit polygonalem Trog und gedrungenerem Stock, 19. Jahrhundert



Einzelanlage Denkmalschutz gem. § 2 DSchG: Brunnen mit polygonalem Trog und quadratischem Stock, bezeichnet 1787



Einzelanlage Denkmalschutz gem. § 2 DSchG: Postamt, heute Wohnhaus, letztes Viertel 19. Jahrhundert



Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Urbanes Gebiet
(§ 9a BauNVO)

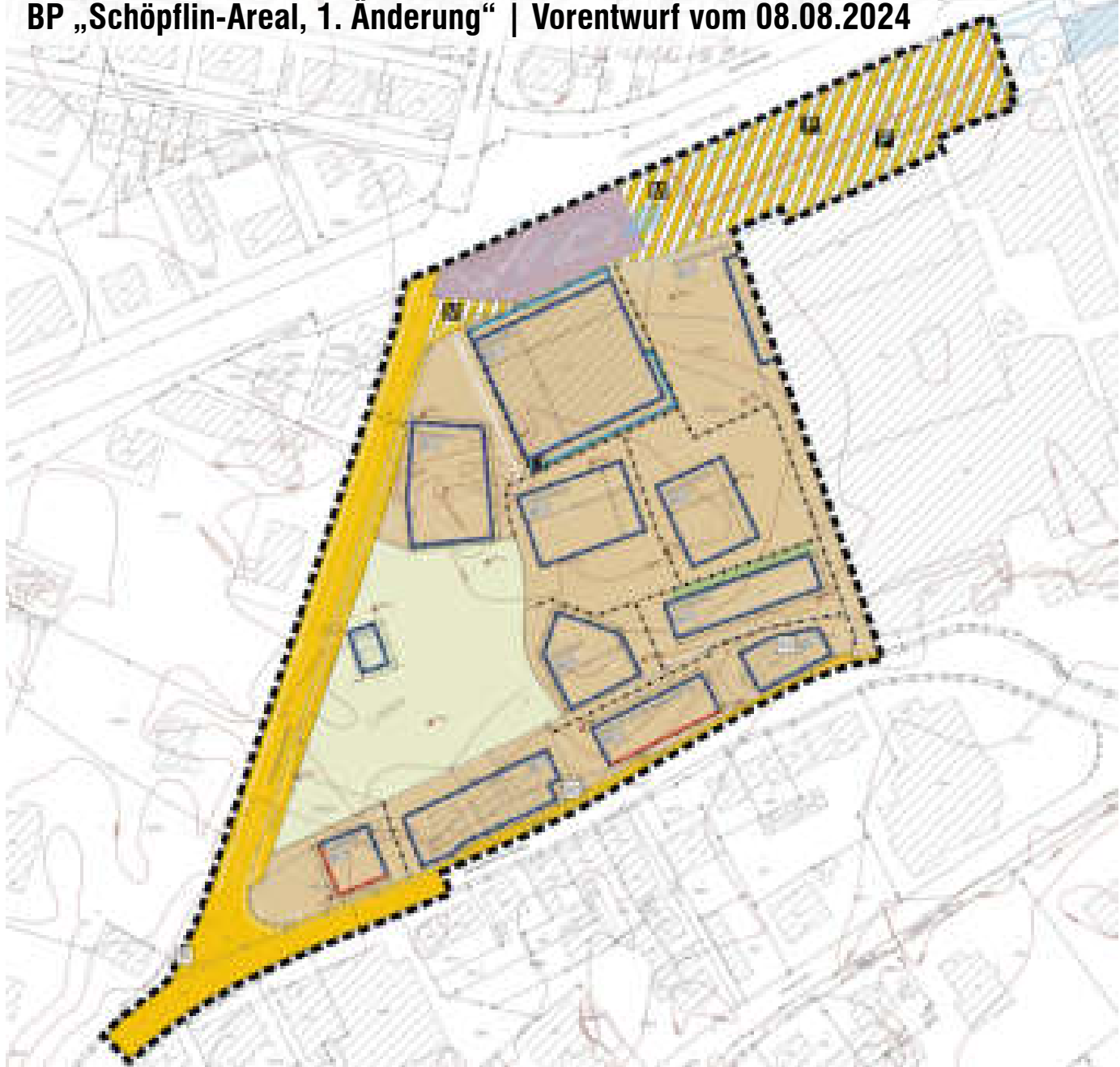
Grünflächen




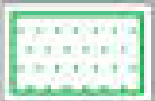
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

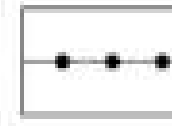
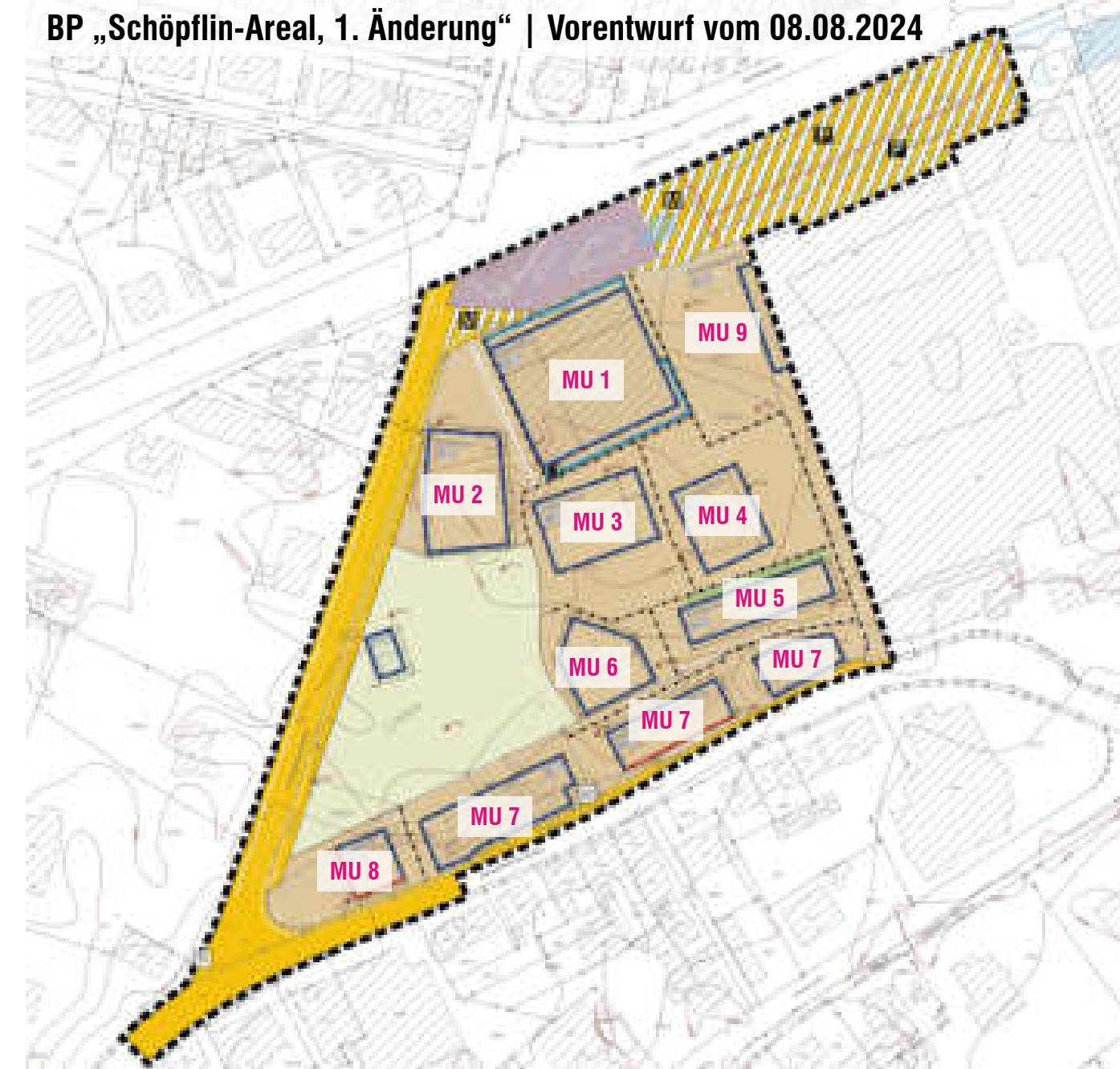


private Grünfläche
Zweckbestimmung "Kommunikation und Bewegung"

BP „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ | Vorentwurf vom 08.08.2024



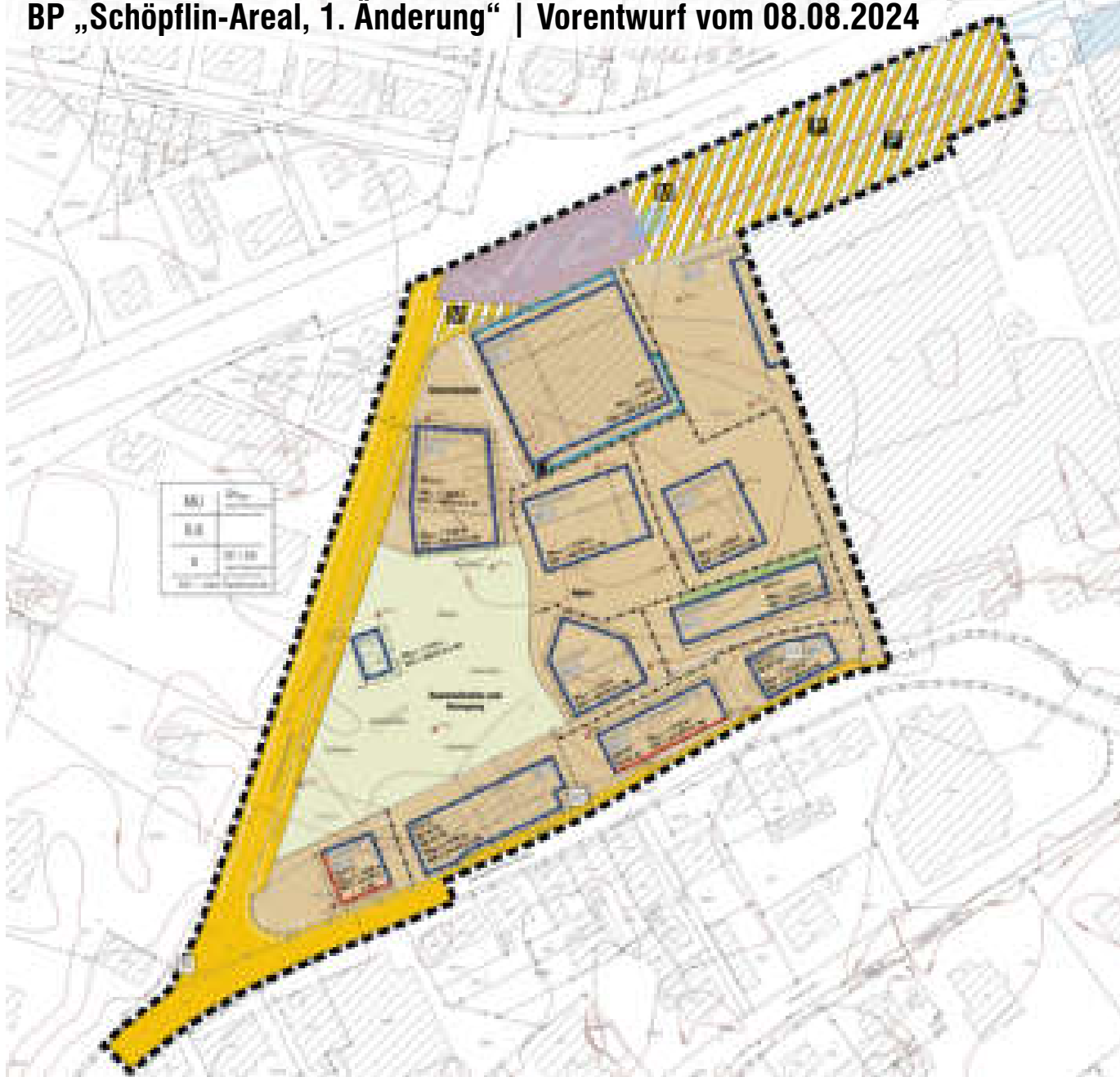
-  überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauVO)
-  überbaubare Grundstücksflächen unterirdisch (bis 308,70 m ü. NN)
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze unterirdisch (bis 308,70 m ü. NN) (§ 23 Abs. 1 BauVO)
-  überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baufinie (§ 23 Abs. 1 BauVO)
-  Vordach, Treppenanlage zulässig



Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 4 BauVO)

- Gliederung gemäß dem Grundgedanken des städtebaulichen Konzepts: siehe Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Textteil MU 1 – MU 9
- Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, aber auch andere Nutzungen als derzeit geplant zulässt. Ausgeschlossen werden nur mit dem Grundgedanken des städtebaulichen Konzepts unvereinbare Nutzungen.

BP „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ | Vorentwurf vom 08.08.2024

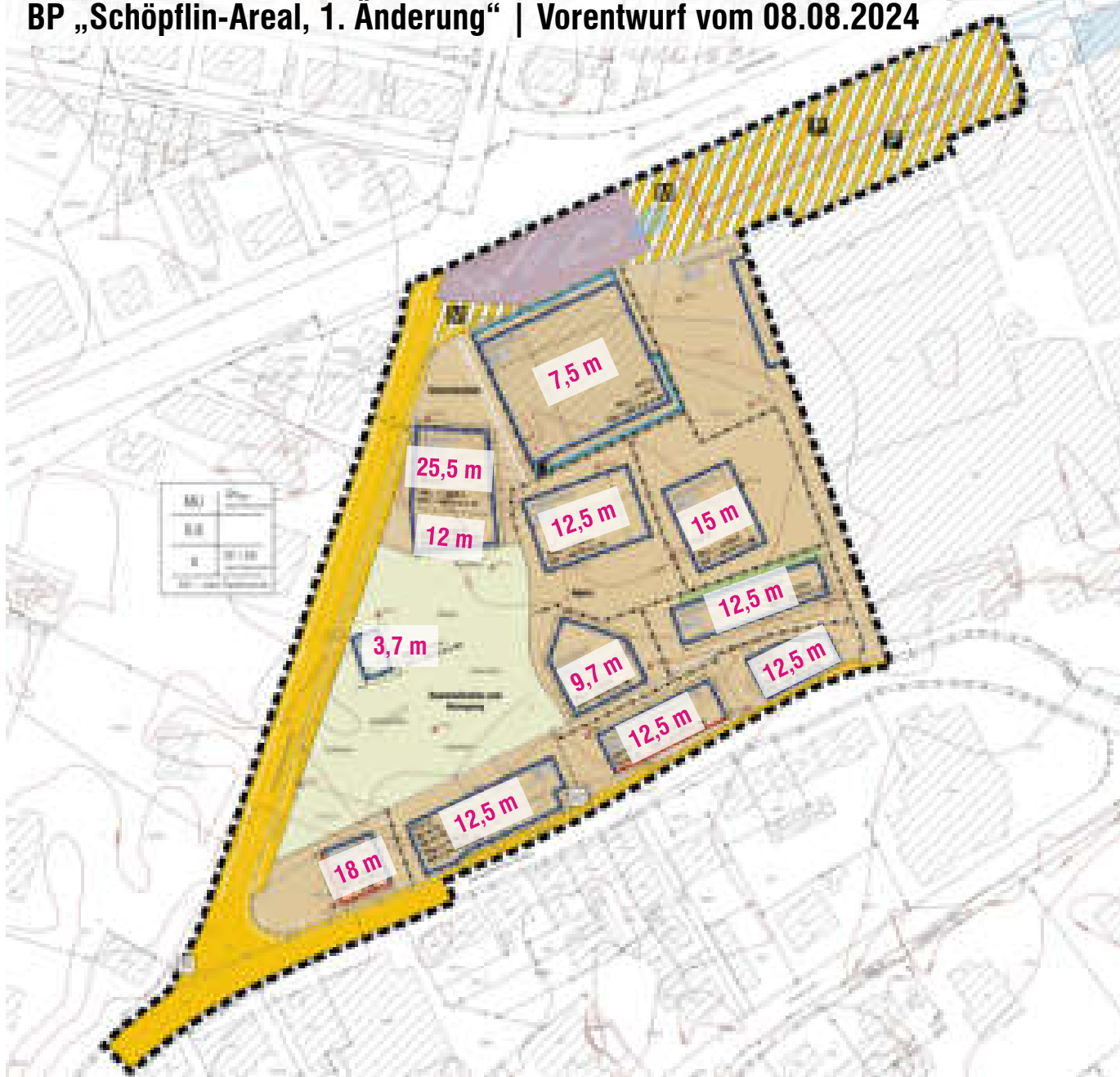


MU	GH _{max} siehe Pläneinschrieb
0.6	
0	DF / DN siehe Pläneinschrieb
BZH = siehe Pläneinschrieb	

- BZH** Bezugshöhe in Metern ü. NN
(z. B. 10.00m + 1.00m)
- GH_{max}** Maximale Gebäudehöhe
(z. B. 10.00m + 1.00m)
- 0.6** Grundflächenzahl
(z. B. 0.6000)
- 0** offene Bauweise
- FD/ SD/ WD** Flachdach/ Satteldach/ Walmdach
- 0°-5°** Dachneigung

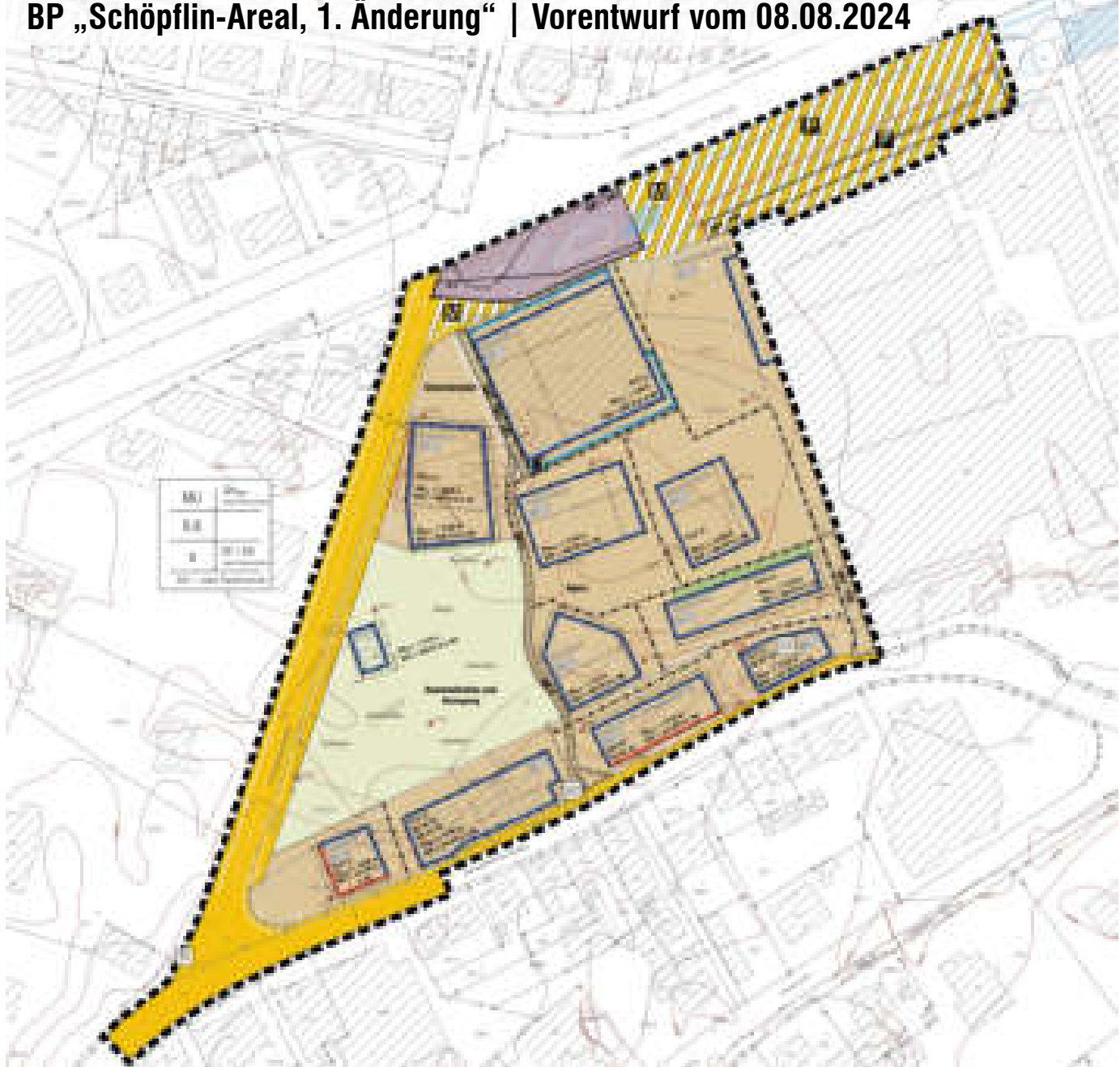


BP „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ | Vorentwurf vom 08.08.2024



MU	GH_{max} siehe Pläneinschrieb
0.6	
0	DF / DN siehe Pläneinschrieb
BZH = siehe Pläneinschrieb	





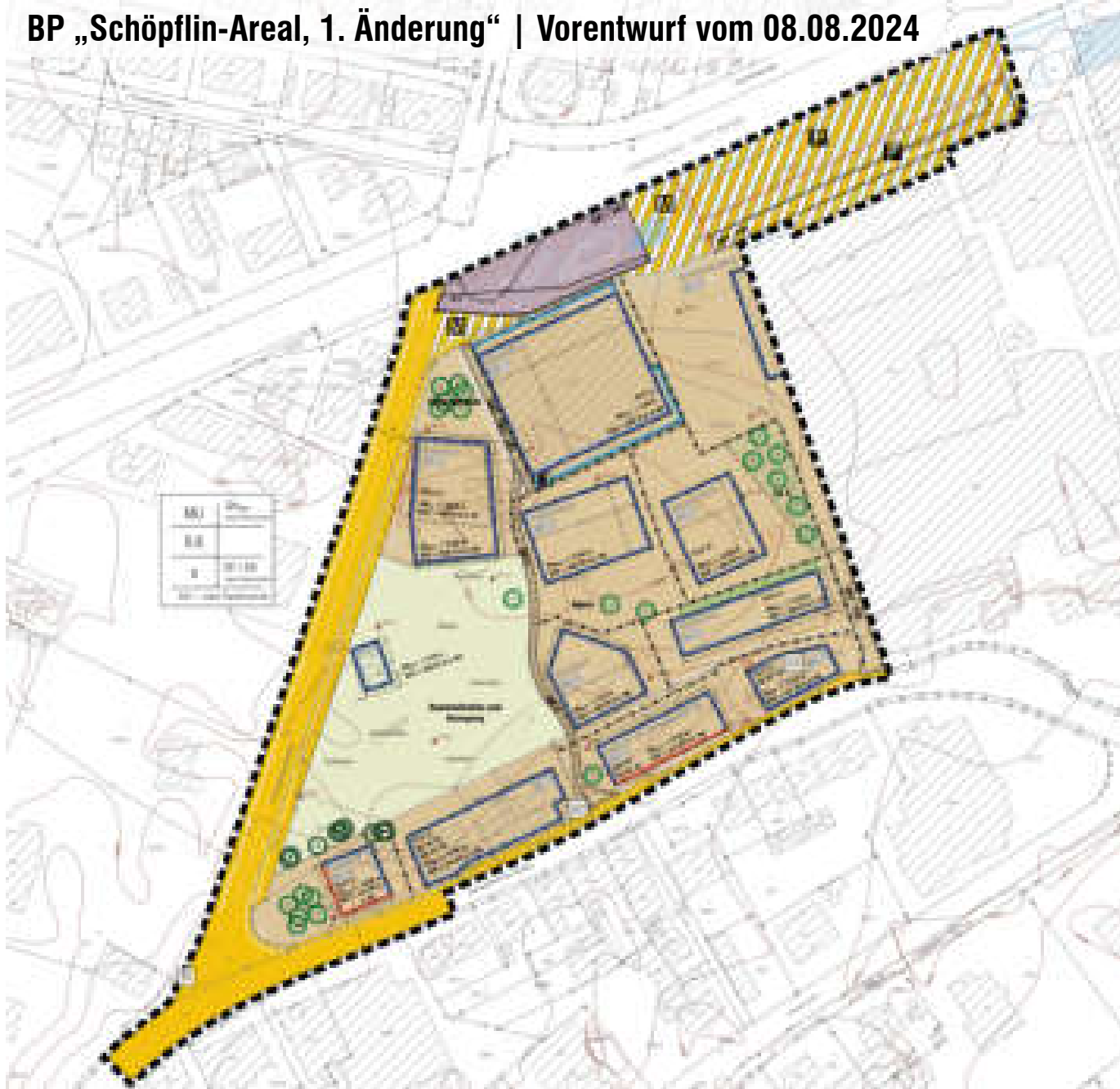
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



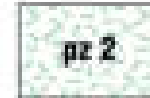
Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



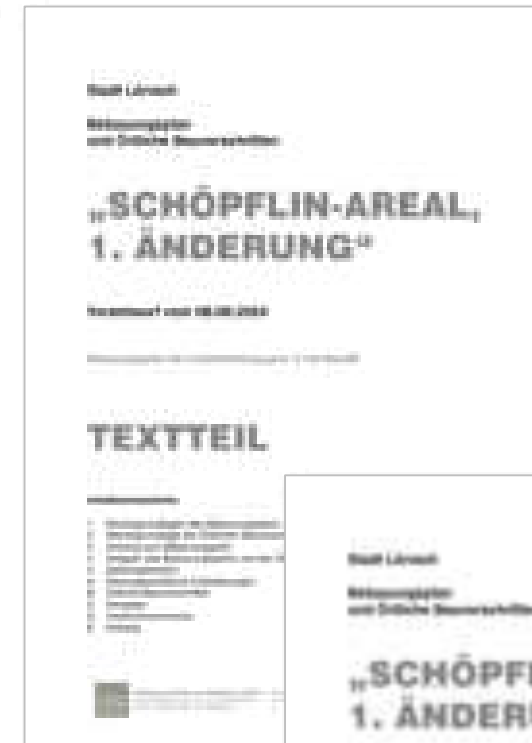
pb 1 – Pflanzbindung Einzelbäume (siehe Textteil)



pz 1 – Pflanzverpflichtung Einzelbäume (siehe Textteil)



pz 2 – Fläche mit Pflanzverpflichtung - Grüner Rückzugsraum ("Urwäldchen") (siehe Textteil)

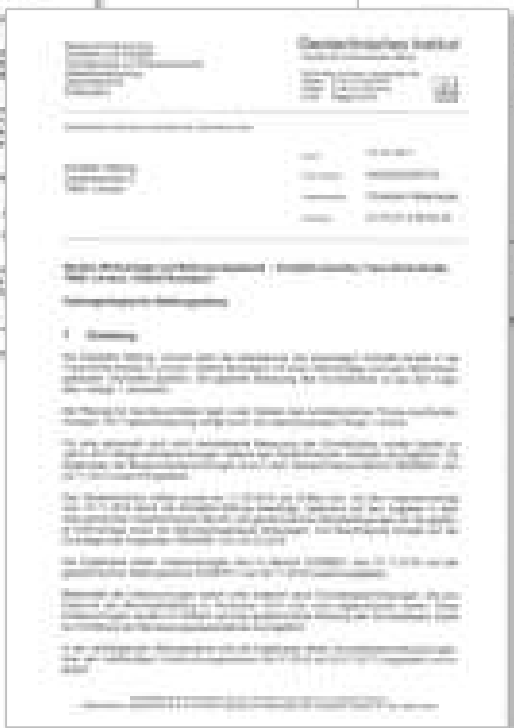




Voreinschätzung Artenschutz
→ Gutachten folgt zum Entwurf

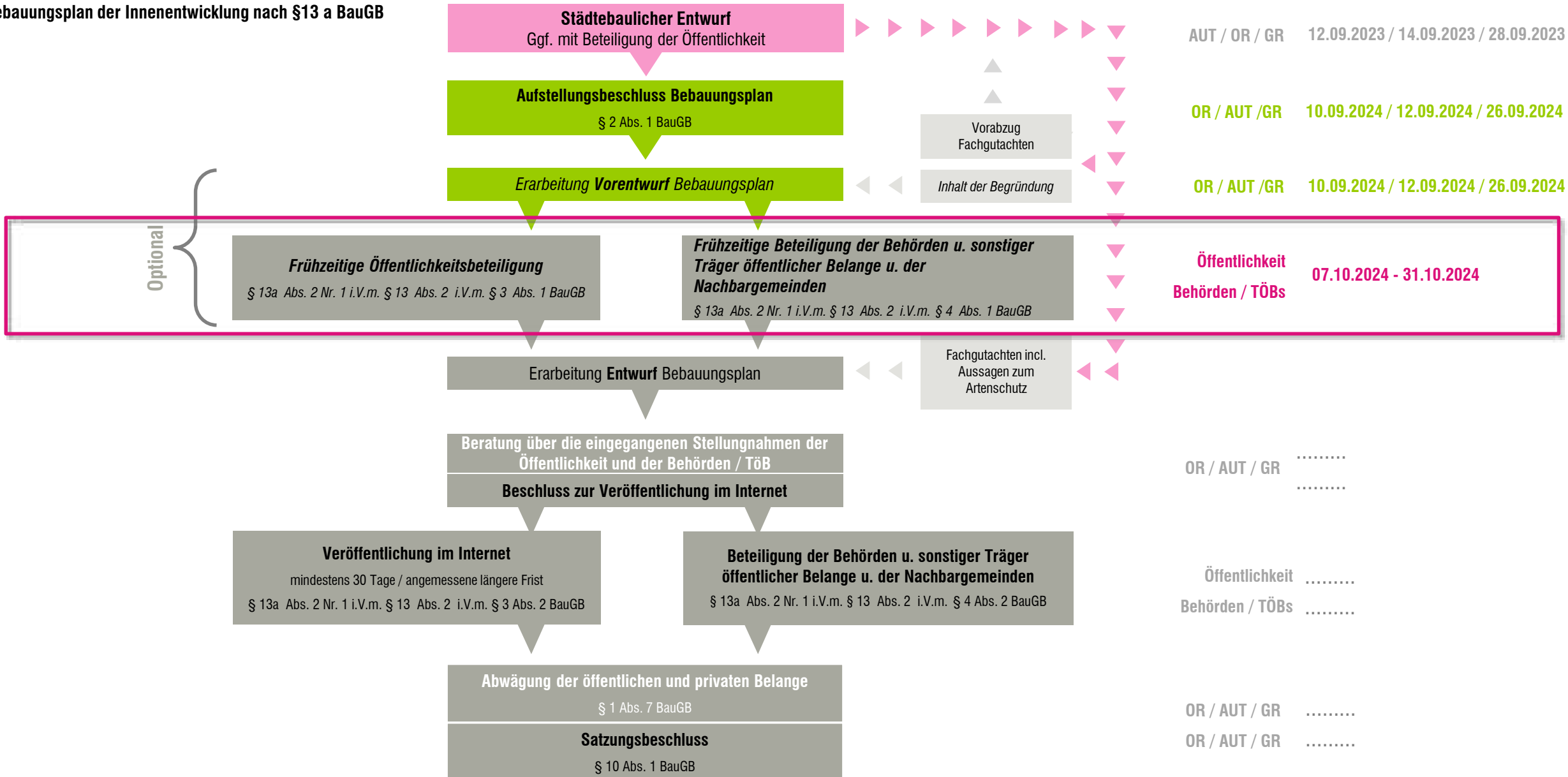


Schalltechnische Untersuchung
→ Aktualisierung folgt zum Entwurf



Formales Verfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB



Beschlussvorschlag

1. Vom Bericht der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat beschließt, für das in Anlage 1 abgegrenzte Gebiet den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ aufzustellen.
3. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht mit freiwilliger zweistufiger Verfahrensdurchführung erstellt.
4. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanvorentwurf mit Stand 08.08.2024 und dem Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften mit Stand 08.08.2024 jeweils mit Begründung vom 08.08.2024 (Anlagen 2-4 dieser Vorlage) und den Anlagen zum Bebauungsplanvorentwurf und zum Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 5-10 dieser Vorlage) zu.
5. Der Gemeinderat beschließt auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den Anlagen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (in Form einer Planauslage) durchzuführen und gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung zu unterrichten.