
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Westlich Schwarzwaldstraße“, Stadt Lörrach

Frühzeitige Beteiligung vom 22.07.2024 bis 30.08.2024

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen

| Lfd. Ziffer | Name / Institution, Stellungnahme | Abwägungsvorschlag der Stadtbau Lörrach und der Verwaltung |
|-------------|---|--|
| 01 | <p>Bürger 01, Stellungnahme vom 17.07.2024</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, bzw. Offenlage des B-Plan-Entwurfs stellen sich dem Eigentümer des Grundstücks Flurstück [REDACTED] folgende Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Welche Anforderungen bestehen an die Zu- und Abfahrt (inkl. Rettungsfahrzeuge) auf das Grundstück, wenn dieses z.B. entlang der Knödellinie (Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung) in Querrichtung geteilt wird? Im Grundsatz wäre eine Real-Teilung nach Nutzungsbereichen denkbar. Müsste eine Durchfahrt für die Feuerwehr und für Dienstfahrzeuge jeweils durch die ganze Parzelle in West-Ost-Richtung, bzw. auf die Parzelle bezogen von der Schwarzwaldstraße bis zur Blücherstraße, über Baulasten zwingend gewährleistet werden? Dies ist bei Nachbarparzellen nicht gegeben. 2. Wie ist es rechtlich zu verstehen, wenn die neu gezogene „Knödellinie“ (Abgrenzung unterschiedlicher Art baulicher Nutzung) nun im B-Plan durch ein bestehendes Gebäude geführt wird. Die bestehende Nutzung im gesamten Gebäude muss unverändert ihre Form behalten, auch bei Umbauten im Bestand, unabhängig einer neu definierten Nutzung. 3. Ist eine Grenzbebauung auf den Grundstücksgrenzen möglich, wenn man sich mit den jeweiligen Grundstücksnachbarn darauf verständigt? Falls ja, an welchen Stellen? Einige Nachbarbauten haben eine bestehende Grenzbebauung. Diese müsste dann selbstverständlich wechselseitig gelten. | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelte sich um die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum <u>V</u>orentwurf des Bebauungsplans. Eine sog. Offenlage, bzw. Veröffentlichung und formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt, wenn der Entwurf des Bebauungsplans vom Gemeinderat gebilligt wird und er die Beteiligung öffentlich beschließt.</p> <p>Generell gilt, dass die Erschließung eines Grundstücks gesichert sein, also eine Zufahrt gewährleistet sein muss. Ob dies durch Grundstückszuschnitt bei Teilung oder durch den Eintrag eines Überfahrtsrechts gewährleistet wird, bleibt den Eigentümern überlassen. Die Umsetzung der Erschließung sowie der Brandschutzmaßnahmen auf dem Grundstück sind im Baurecht, auf Ebene des Bauantrags zu lösen.</p> <p>Für bestehende Gebäude im Bebauungsplangebiet gilt Bestandsschutz, sowohl für das baurechtlich genehmigte Gebäude als auch dessen Nutzung.</p> <p>Eine Grenzbebauung durch Hauptgebäude ist entsprechend der festgesetzten Baugrenzen zunächst planungsrechtlich zulässig. Da keine Bauweise festgesetzt wird gilt hier das Einfügungsgebot in die bebaute Umgebung. Die Umsetzung einer Grenzbebauung ist im Rahmen des Bauantrags wechselseitig unter den Nachbarn zu klären.</p> |

| Lfd. Ziffer | Name / Institution, Stellungnahme | Abwägungsvorschlag der Stadtbau Lörrach und der Verwaltung |
|-------------|--|--|
| noch 01 | <p>4. Welche Maßnahmen sind erforderlich, um den im Lärmgutachten festgestellten Konfliktbereich für ein zu errichtendes Wohngebäude in zweiter Reihe von der Blücherstraße aus, zu entschärfen?</p> <p>a. Dauerhaft geschlossene Lärmschutzfenster oder</p> <p>b. Bauliche Maßnahmen?</p> <p style="padding-left: 40px;">i. Siehe hierzu Seiten 21, 22, 82-84 Erläuterungsbericht zur schalltechnischen Untersuchung</p> <p>5. Inwiefern ist die Beurteilung des Lärmschutzes im reinen Wohngebiet auf der Parzelle, die zu Nutzungseinschränkungen, bzw. baulichen Auflagen führt, verbindlich? Im Falle einer Nutzungsänderung der lärmverursachenden Quelle in der Nachbarschaft müsste diese ihre Gültigkeit verlieren (bzw. die Geltung müsste wechselseitig wirksam sein)?</p> <p>6. Bauhöhe: Schließt die Regelung der Bauhöhe die Möglichkeit aus, Attikageschosse zu errichten, die über die maximal mögliche Gebäudehöhe gehen?</p> | <p>Die erforderlichen Maßnahmen finden sich unter Nr. 8.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutz vor Lärm von Gewerbe“.</p> <p>Zum besseren Verständnis wurde der Text der Festsetzung angepasst:</p> <p>„Für die im zeichnerischen Teil und in Anlage 5.1 bis 5.3 zum o.g. Erläuterungsbericht farblich markierten Bereiche sind in jedem Fall entweder die oben genannten Vorgaben dieser Festsetzung einzuhalten oder es ist im Rahmen des Bauantrags die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen. Bei derzeit noch nicht absehbaren Veränderungen der Lärmsituation können auch in weiteren Bereichen entsprechende Nachweise erforderlich sein.“</p> <p>Zur Klarstellung: In Teilen des Bebauungsplans wird ein „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO mit Regelungen über die Zulässigkeit festgesetzt. Ein „reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO wird nicht festgesetzt.</p> <p>Die Verbindlichkeit ergibt sich aus den textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Es ist geregelt, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Bei derzeit noch nicht absehbaren Veränderungen der Lärmsituation können auch in weiteren Bereichen entsprechende Nachweise erforderlich sein. Im Bauantrag kann auch nachgewiesen werden, dass entsprechende Lärmschutzmaßnahmen nicht weiter erforderlich sind.</p> <p>Ja, die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage. Dies schließt Attikageschosse ein. Innerhalb des gesetzten Rahmens, bis zur maximal zulässigen Höhe, sind Attikageschosse zulässig.</p> |