

Information über die Bauvoranfrage 00138/15 zur Wahrung der Planungshoheit

An Ortsverwaltung Lörrach-Haagen mit der Bitte um Vorlage in der nächsten Sitzung des Ortschaftsrates am 15.09.2015 und an den Hauptausschuss

Fachbereich Zentrale Dienste/Ratsarbeit – im Hause – mit der Bitte um Vorlage in der nächsten Sitzung des Hauptausschusses am 24.09.2015

Anlagen: 1 Planfertigung, 2 Folien

Baugrundstück: Grundstück Flst.-Nr. 349/18, 349/27, Lörrach, Am Lingert 9, 10 (Haus A), 11, 12 (Haus B), 13, 14 (Haus C)

Bauvorhaben und Baubeschreibung: Voranfrage: Neubau von 3 Doppelhäusern mit je 4 Wohneinheiten, zugehörigen Garagen und Stellplätzen

Planungsrechtliche Vorschriften:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Ob dem Dorf II", in Kraft seit 31.01.1974

Das Bauvorhaben weicht in folgenden Punkten von dem Bebauungsplan ab:

1. Überschreitung der überbaubaren Fläche mit dem Haus B um ca. 1 m in westliche und um ca. 1,80 m in östliche Richtung. Überschreitung mit dem Haus C um ca. 0,7 m in nördliche sowie um ca. 1 m in östliche Richtung.
2. Abweichung von der für das Baufenster (Haus B und C) festgesetzten Hausform „Terrassenhaus“ (beantragt: 3 Doppelhäuser mit je einem gemeinsamen Aufzug).
3. Überschreitung der zulässigen talseitigen Traufhöhe von max. 6,50 m ab der vorhandenen Geländelinie um bis zu 2 m (beantragt: Haus A: 8,5 m bzw. 12,1 m ab der neuen Geländelinie, Haus B: 7, 5 m bzw. 11,6 m sowie Haus C: 7, 5 m bzw. 11,3 m).
4. Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden (beantragt: Abgrabungen im Bereich der Häuser A und C bis zu 3,5 m sowie im Bereich des Hauses B um bis zu ca. 5 m).

Befreiungsvoraussetzungen (§31 II BauGB)

1. Übereinstimmung mit den Grundzügen der Planung
Die Grundzüge der Planung werden nicht tangiert.
2. § 31II Nr. 2 BauGB wird erfüllt
3. Würdigung nachbarlicher Belange
Nachbarliche Belange werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.
4. Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Das Bauvorhaben liegt zudem im Bereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Lingertrain“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2014 bekannt gemacht. Es besteht seit 24.10.2014 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB. Eine Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre ist gemäß § 14 Abs.2 BauGB vertretbar, wenn das Vorhaben die Rahmenbedingungen des Bebauungsplanentwurfs einhält.

Anregungen und Hinweise:

Da die vorhandenen öffentlichen Straßen nicht zur Bewältigung des Baustellenverkehrs geeignet sind war ein notwendiger Ausbau mit Kostenübernahme über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Dieser Vertrag zwischen der Stadt Lörrach und der Bauherrschaft konnte am 08.07.2015 abgeschlossen werden. Der Vertrag enthält zudem die Zusicherung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Wegeverbindung an das künftige Gebiet „Niederfeld“. Da eine private Erschließung geplant ist, hat sich der Bauherrschaft im Rahmen des Vertrages zudem dazu verpflichtet, die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Wegeverbindung (Fuß- und Radweg) an das künftige Gebiet „Niederfeld“ durch entsprechende Dienstbarkeit sowie das Leitungsrecht grundbuchrechtlich zu bestellen.

Eine Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre ist städtebaulich vertretbar, da der erforderliche städtebauliche Vertrag vorliegt und die künftigen Festsetzungen mit dem Vorhaben beachtet werden. Die Erteilung der erforderlichen Befreiungen vom bestehenden Bebauungsplan kann planungsrechtlich mitgetragen werden. Städtebauliche Bedenken hinsichtlich der talseitig wirkenden Geschossigkeit werden zurückgestellt, zumal die hier tendenziell problematischer erscheinende Flachdachvariante zwischenzeitlich zurückgezogen wurde.

Die Festlegung des Geländeverlaufs und die Höhe notwendiger Stützmauern bleiben dem Bauantrag vorbehalten. Mit dem Bauantrag ist ein geologisches Gutachten vorzulegen.

Einwendungen:

Es liegen zahlreiche Einwendungen vor. Die Einwendungen richten sich zusammenfassend gegen die Erschließung des Vorhabens sowie dessen Höhenlage, welche als zu massiv empfunden wird. In diesem Zusammenhang wird auch die Anzahl der Wohneinheiten thematisiert. Ferner wird angemerkt, dass aufgrund der topographischen Situation ein geologisches Gutachten vorzulegen und ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen ist. Es wird zudem befürchtet, dass es während der Bauphase als auch nach Bezug zu starken Lärmimmissionen kommen könnte. Kritisch geäußert wird sich weiterhin über die bereits durchgeführten Baumfällungen. Das Bauvorhaben führe zudem zu einer Wertminderung der eigenen Immobilie.

Kenntnisnahme:

„Von der Veränderungssperre wird nach § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen, Dem Bauvorhaben wird gemäß §§ 30 Abs. 1 i.V.m. 31, 36 BauGB zugestimmt.“


Greiffenberger

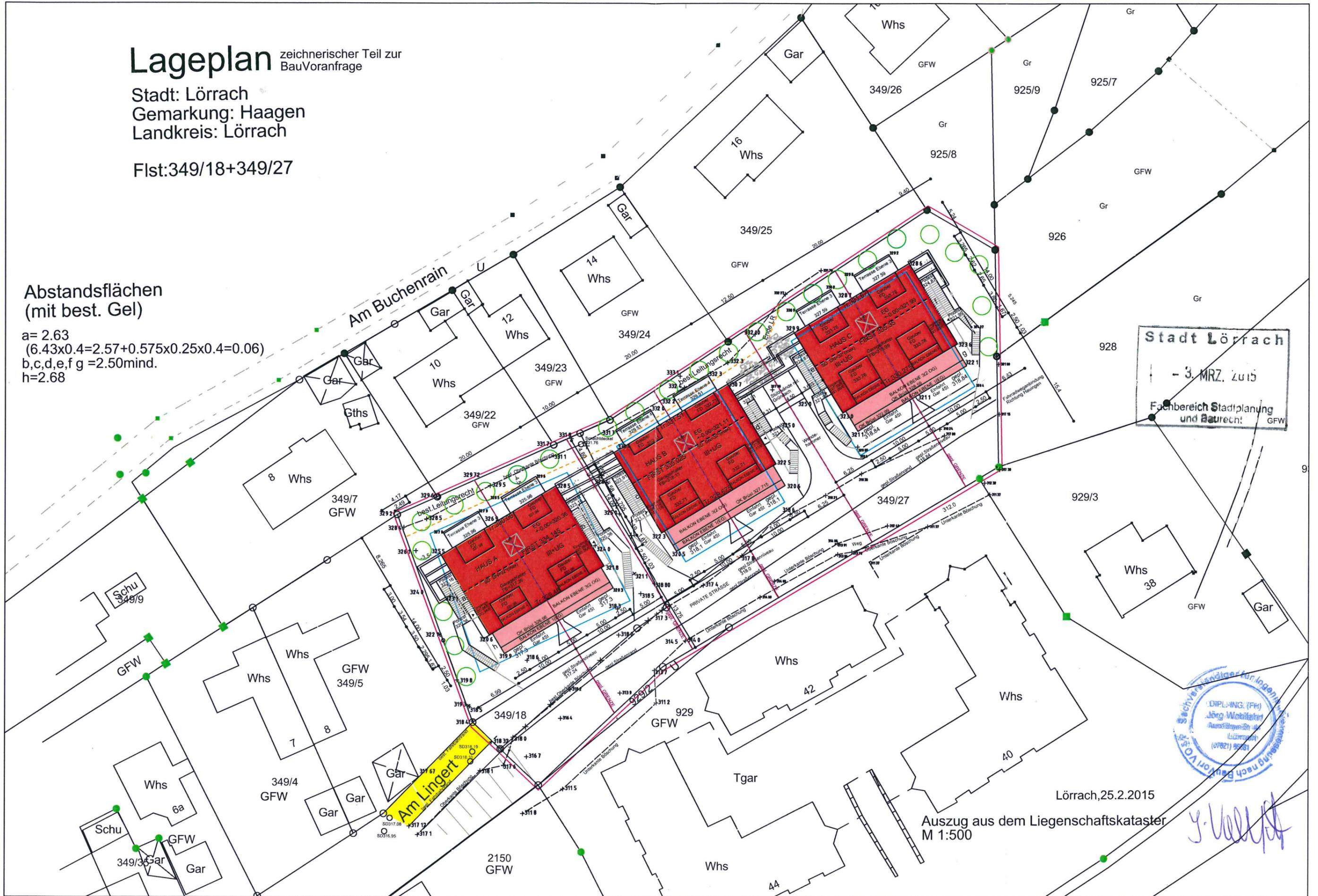
Lageplan zeichnerischer Teil zur BauVoranfrage

Stadt: Lörrach
Gemarkung: Haagen
Landkreis: Lörrach

Flst: 349/18+349/27

Abstandsflächen (mit best. Gel)

a= 2.63
($6.43 \times 0.4 = 2.57 + 0.575 \times 0.25 \times 0.4 = 0.06$)
b,c,d,e,f,g = 2.50 mind.
h=2.68



Stadt Lörrach
- 3. MRZ. 2015
Fachbereich Stadtplanung
und Baurecht



Lörrach, 25.2.2015

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
M 1:500

J. Winkler