



Fachbereich/Eigenbetrieb Stadtplanung
Verfasser/in Welsch-Egi, Gabriele
Vorlage Nr. 115/2022
Datum 23.05.2022

Beschlussvorlage

| Beratungsfolge | Öffentlichkeit | Sitzung am | Ergebnis |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------|
| Ortschaftsrat Brombach | öffentlich-Vorberatung | 12.07.2022 | |
| Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss | öffentlich-Vorberatung | 14.07.2022 | |
| Gemeinderat | öffentlich-Beschluss | 26.07.2022 | |

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hofmatt Änderung 1"

-Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

-Beschluss zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebiets (Anlage 1)
2. Orthofoto mit Abgrenzung des Plangebiets (Anlage 2)
3. Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Anlage 3)
4. Satzung (Anlage 4)
5. Planzeichnung, Entwurf vom 16.05.2022 (Anlage 5)
6. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, Entwurf vom 16.05.2022 (Anlage 6)
7. Örtliche Bauvorschriften, Entwurf vom 16.05.2022 (Anlage 7)
8. Begründung, Entwurf vom 16.05.2022 (Anlage 8)
9. Artenschutzrechtliche Prüfung, 16.05.2022 (Anlage 9)
10. Abwägung der Umweltbelange, 16.05.2022 (Anlage 10)
11. Geotechnischer Bericht, 11.12.2018 (Anlage 11)

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Hofmatt“, rechtskräftig seit 13.04.1967, zu ändern und unter Einbeziehen einer geringen Teilfläche des angeschnittenen Grundstücks Flst.Nr. 3492/7 gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in Anlage 1 abgegrenzten Bereich den Bebauungsplan „Hofmatt Änderung 1“ aufzustellen.
1. Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erstellt.
2. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der Zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.
3. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
4. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanentwurf vom 16.05.2022 und dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 16.05.2022, jeweils einschließlich Begründung vom 16.05.2022 und den Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften zu.
5. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und der Anlagen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten sowie die Kosten für weitere, erforderliche Fachplanungen oder Gutachten werden von den Grundstückseigentümerinnen übernommen. Zur Regelung der Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerinnen wurde am 29.12.2020 bzw. am 07.01.2021 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Mit der Bebauungsplanänderung wurde die Lörracher Stadtbau GmbH beauftragt. Mit der Artenschutzrechtlichen Prüfung und der Abwägung der Umweltbelange wurde das Trinationale Umweltzentrum e.V., Weil am Rhein (TRUZ) betraut.

Begründung:

1. Anlass / Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Durchführung des Verfahrens ist der im Jahr 2018 seitens der Eigentümerinnen der Grundstücke Flst.Nr. 3492/7, 3492/8, 3492/9, 3492/10 und 3492/11 formulierte Wunsch, diese Grundstücke mit 2 Einzelhäusern und 4 Doppelhaushälften zu überbauen.

Aufgrund des derzeitigen Planungsrechts ist eine Bebauung in dieser Form jedoch nicht möglich. Da es sich bei dem Vorhaben vor dem Hintergrund der insgesamt knappen Flächenverfügbarkeit für Wohnraum um eine städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung handelt, soll mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Hofmatt Änderung1“ die erforderliche, rechtliche Umsetzungsgrundlage geschaffen werden.

2. Plangebiet/Planung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2.750 m². Die im Konzept neben den Doppelhäusern vorgesehenen Einzelhäuser möchten die Eigentümerinnen selbst nutzen.

Die Gebäude sollen mit zwei Geschossen plus Satteldach bei einer Traufhöhe von 6,50 Metern dem Maßstab der umgebenden Bebauung entsprechen. Zu den Gebäuden gehören jeweils Garagen bzw. Carports und Stellplätze für je zwei Fahrzeuge, sodass der ruhende Verkehr vollständig auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Im Neubaubereich wurde die Anzahl an Wohneinheiten beschränkt, da ansonsten städtebauliche Spannungen zu befürchten sind. Weitere Nebenanlagen können auf den kleinen Grundstücken nicht untergebracht werden.

Die Erschließung wird so angeordnet, dass keine größere Straße bis ans Ende des Gebiets geführt werden muss. Die Dimensionierung der Privatstraße mit einer Regelbreite von 3,80 Metern wurde mit dem Fachbereich Tiefbau (Straßenbau und

Feuerwehr) sowie der Abfallwirtschaft des Landkreises abgestimmt. Im Bereich der Stelle für die Aufstellung der Müllbehälter ist eine Ausweichstelle vorgesehen.

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange sowie der Abwägung der Umweltbelange wurden vom TRUZ entsprechende Gutachten verfasst; die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Zu den Maßnahmen gehören insbesondere

- Regelungen zu Rodungszeiten,
- Maßnahmen zum Schutz von Eidechsen sowie die Errichtung einer Trockenmauer,
- Beschränkungen bei der Beleuchtung der privaten Freiflächen zum Schutz von Fledermäusen sowie
- die extensive Begrünung von Nebenanlagen.

Zur Sicherung einer Mindest-Durchgrünung wurde festgesetzt, dass je Grundstück zumindest zwei heimische Sträucher oder ein heimischer Obstbaum gepflanzt werden. Hierzu wurde eine Pflanzenliste beigefügt, die verbindlich zu beachten ist.

3. Planverfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang als Wiese genutzte Fläche im Innenbereich. Hierfür besteht bereits der Bebauungsplan „Hofmatt“, rechtskräftig seit 13.04.1967. Dieser setzt für das Plangebiet sowie das nördlich angrenzende Quartier ein Allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Dichten und Kubaturen fest. Die dort vorgesehene Bebauung ist jedoch nicht mehr realisierbar, da die vorhandene Bebauung anders als im Bebauungsplan festgesetzt, realisiert wurde. Zur Umsetzung der beabsichtigten Bebauung ist eine entsprechende Überarbeitung erforderlich.

Um keine Restflächen mit unzutreffenden Festsetzungen entstehen zu lassen, überlagert der Bebauungsplan „Hofmatt Änderung 1“ neben den zu bebauenden Flächen auch ein Bestandsgebäude sowie Bereiche, für die ursprünglich eine Erschließungsstraße geplant war. Ebenso wurde ein weiterer Teil des bereits im derzeitigen Bebauungsplan „Hofmatt“ angeschnittenen Grundstücks Flst.Nr. 3492/7 zusätzlich in das Plangebiet mit einbezogen und die Abgrenzung entlang des dort bestehenden Wohngebäudes geführt

Mit der geplanten Neuentwicklung verfolgt der Bebauungsplan die Ziele der Innenentwicklung. Die Planung wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierbei entfallen insbesondere die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die klassische Umweltprüfung und der Umweltbericht. Weiterhin wird auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da die Umweltbelange trotzdem in die Abwägung einzubeziehen sind, wurden diese in einem gesonderten Gutachten geprüft (s. Anlage 10).

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im seit 25. November 2011 rechtswirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 des Oberzentrums Lörrach-Weil am Rhein für die Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen als Wohnbaufläche dargestellt (s. Anlage 3). Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter