



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung und Baurecht**
Verfasser/in Stephan Färber
Vorlage Nr. 016/2015
Datum 24.02.2015

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Anhörung	10.03.2015	
Ausschuss für Umwelt und Technik/ Betriebsausschüsse/ Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	12.03.2015	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	26.03.2015	

Betreff:

Bebauungsplan "Ob dem Dorf II Änderung 1" - Änderungsbeschluss

Anlagen:

1. Lageplan
2. Luftbild
3. Bebauungsplanauszug

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet „Ob dem Dorf II“ ist entsprechend des umgrenzten Bereichs gemäß Anlage 1 der Bebauungsplan „Ob dem Dorf II“ mit Örtlichen Bauvorschriften zu ändern. Das Verfahren ist gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuholen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

- **Vorgang**

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach - Inzlingen, wirksam geworden am 25.11.2011 wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Ob dem Dorf II“ setzt für den Großteil des Geltungsbereiches „Fläche für Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kirche“ sowie „Kindergarten“ fest. Da der Kindergarten aber im südlich angrenzenden Bereich umgesetzt wurde, ist die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen äußerst unwahrscheinlich, zumal auch die Grundstückseigentümerin eine Nutzung als Kirchenstandort nicht beabsichtigt.

Abweichend von den gültigen Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan bestehen Überlegungen, im Plangebiet eine neue Bebauung zu errichten, die der temporären Unterkunft von Asylbewerbern dienen soll. Die Unterkunft soll so vorgesehen werden, dass die Gebäude bei einem Rückgang der Asylbewerberzahlen zu regulären Wohnungen umgenutzt werden können. Beide Nutzungen sind mit der derzeitigen Festsetzung als „Gemeinbedarfsfläche Kirche / Kindergarten“ unvereinbar. Mit einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sind diese Nutzungen zulässig. Darüber hinaus sollen im Plangebiet Möglichkeiten geschaffen werden, um weitere soziale Einrichtungen der Caritas sowie einen weiteren Kindergarten ansiedeln zu können. Auch diese Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Östlich des Plangebietes schließt sich eine Freifläche in Richtung Hauingen an, die auch im Flächennutzungsplan so dargestellt ist und zur Ablesbarkeit der unterschiedlichen Ortschaften auch erhalten bleiben soll. Dennoch ist eine bauliche Ausformulierung des Orteingangs Haagens städtebaulich weiterhin geboten: Der Kreisel bildet einen Teil hiervon, allerdings fehlt auf der südöstlichen Seite eine bauliche Einfassung des Straßenraumes.

Daher soll die Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden, entsprechend wird auch die zulässige Dichte überprüft und entsprechend angepasst.

- **Weiteres Vorgehen**

Im Folgenden wird die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung fließen in die Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes ein, der dann wiederum der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Diese hat dann im Rahmen der Offenlage erneut Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen.

- **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche zwischen Hauinger Straße und Hornbergstraße, die heute teilweise als Fläche für Gemeinbedarf und als Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan in Anlage 1.

- **Rechtliche Situation**

Das Plangebiet ist heute im Rahmen der Festsetzungen des alten Bebauungsplanes bebaubar. Die heute gültige GRZ von 0,7 wird bei einer neuen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet reduziert werden, da eine derart hohe Ausnutzung für diesen Gebietstypus nach § 17 BauNVO ohne besondere städtebauliche Begründung nicht zulässig ist. Die übrigen Nutzungsmaße werden auf Basis des geplanten Wettbewerbes und dessen Ergebnis festgesetzt.

Weiterhin liegt die Größe des Geltungsbereiches mit rund 7.200 m² unter dem Grenzwert von 20.000 m², der für Bebauungspläne der Innenentwicklung gilt. Daher wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die umweltrelevanten Themen werden im Verfahren dennoch gewürdigt.

- **Planungsziele**

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Baugrenzen
- Festsetzung einer angemessenen Dichte

