

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Stetten-Süd II - Änderung 2“

Begründung

Mai 2015

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
1. ALLGEMEINES.....	2
1.1 Geltungsbereich .....	2
1.2 Planungsanlass/Planungsziele/Städtebauliche Entwicklung .....	2
1.3 Planungsrechtliche Situation - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2 Überlagerung bestehender Bebauungspläne.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
2.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise.....	4
2.2 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (Gerätehütten, Boxen, Pergolen und Fahrradabstellanlagen).....	4
3. ERSCHLIESSUNGS- / FUSS- UND RADWEGEFÜHRUNG .....	4
4. Ver- und Entsorgung, Kompostierfläche .....	5
5. FOLGEEINRICHTUNGEN.....	5
6. WASSERFLÄCHEN.....	5
7. EINGRIFF UND AUSGLEICH IN NATUR UND LANDSCHAFT/ GRÜNORDNUNGSPLANUNG / UMWELTBERICHT / ARTENSCHUTZ .....	5
7.1 Ausgleichskosten .....	6
8. FLÄCHENBILANZ.....	6
9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	7
9.1 Gestaltung der Nebenanlagen .....	7

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

### **1.2 Planungsanlass/Planungsziele/Städtebauliche Entwicklung**

Bereits 1994 wurde für das Gebiet Stetten-Süd II ein Bebauungsplan verabschiedet. 1996 folgte eine Stellplatzverordnung für den Bereich Tallage und am 04. März 2005 ist die erste Änderung für den Bebauungsplan Stetten-Süd II in Kraft getreten.

Anlass für die jetzige zweite Änderung ist, dass östlich der Straße „Im Sand“ Ausgleichsflächen zugunsten von Ersatzmaßnahmen aufgehoben werden müssen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des 1994 in Kraft getretenen Bebauungsplanes mussten Ausgleichsflächen rechtlich noch nicht verpflichtend im Eigentum der Stadt sein, jedoch im Bebauungsplangebiet liegen. Mittlerweile ist gesetzlich festgelegt, dass die Kommunen Eigentümer sein oder langfristig Zugriff auf die Flächen haben müssen. Im Fall von Stetten-Süd II ist dies nicht für alle Ausgleichsflächen der Fall, so dass der damals festgelegte Ausgleich östlich (oberhalb) des Baugebietes nicht erbracht werden kann.

Ziel der Planänderung ist es, die im Plangebiet nicht umsetzbaren Ausgleichsmaßnahmen als Kompensationsmaßnahmen auf anderen Flächen im Gebiet und außerhalb des Plangebietes durchzuführen und dafür Kostenerstattung einholen zu können.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen neu geregelt bzw. im Plangebiet vereinheitlicht. Diese planungsrechtlichen Änderungen ermöglichen einen größeren Spielraum bei der Anordnung dieser Anlagen auf den Grundstücken.

Ebenso werden Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Versorgungseinrichtungen (Trafostationen, Kompostierfläche, Spielplätze) dem Istzustand angepasst und entsprechend festgesetzt. Die im Querschnitt reduziert ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche des Badstubenweges wird planungsrechtlich übernommen, die Maße werden angepasst (Straßenbreite 5,50 m statt ursprünglich 7,50 m; Abstand zwischen nordöstlich straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie 8 m statt ursprünglich 6 m). Darüber hinaus werden die Baugrenzen des Vereinsgebäudes des Turn- und Sportvereins Lörrach-Stetten 1900 e.V. im südlichen Teil des Plangebiets dem aktuellen Genehmigungsstand angepasst.

Der Standort für die seit November 2013 in Betrieb genommene Kindertagesstätte in der Konrad-Adenauer-Straße wurde gegenüber dem Bebauungsplan „Stetten-Süd II“ zur effizienteren Anbindung an die bestehende Infrastruktur näher an das Zentrum für Spielen und Gestalten herangerückt und in Folge mit der dort ursprünglich vorgesehenen Grünfläche ausgetauscht.

Aufgrund fehlenden, im Zuge der Bebauungsplanung „Stetten-Süd II“ jedoch angenommenen Hangwasservorkommens, war auf der planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) zwischen Minna-Vortisch-Straße im Westen und dem die östliche Hangbebauung abschließenden Fußweg keine Versickerung wie vorgesehen möglich.

Zur besseren Anbindung der bebauten Hangbereiche untereinander sowie an die Tallagenbebauung wurde aufgrund der vorhandenen Flächen eine durchgängige Treppenanlage realisiert. Diese wird im Zuge des jetzigen Planverfahrens entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die umliegenden Freiflächen werden als öffentliche Grünflächen (Ausgleichsflächen, Tagfaltermischung) festgesetzt.

### **1.3 Planungsrechtliche Situation**

#### **1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im seit 25. November 2011 rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2022 Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Mit der Bebauungsplanänderung sind keine grundsätzlichen Änderungen der derzeitigen Nutzungen verbunden. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

#### **1.3.2 Überlagerung bestehender Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stetten-Süd Änderung 2“ (Plan Nr.14/17) überlagert die Geltungsbereiche folgender Satzungen:

- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Stetten-Süd II“ Plan Nr. 14/13 vom 21. September 1994
- „Stetten-Süd II - Tallage“ Satzung zur Stellplatzverpflichtung vom 27. November 1996
- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Stetten Süd II - Änderung 1“ Plan Nr. 14/14 vom 04. März 2005 mit Ausnahme der Ziffern 1.1 - 1.6 (planungsrechtliche Festsetzungen)

Mit Inkrafttreten der Satzung „Stetten-Süd II – Änderung 2“ ergeben sich für die vorgenannten Satzungen folgende Änderungen:

- „Stetten-Süd II“

Der zeichnerische Teil der Satzung vom 21. September 1994 wird außer Kraft gesetzt.

Die Änderungen gegenüber dem textlichen Teil der Satzung vom 21. September 1994 werden durch Fettdruck gekennzeichnet, aufgehobene Festsetzungen werden durch Hinweise in Klammern gekennzeichnet. Zur Wahrung der Rechtssicherheit werden im textlichen Teil der Satzung „Stetten-Süd II“ die entsprechenden Stellen mit einem Hinweis versehen.

- „Stetten-Süd II Tallage“ (Satzung zur Stellplatzverpflichtung)

Diese Satzung bleibt von der Satzung „Stetten-Süd II – Änderung 2“ unberührt.

- „Stetten-Süd II – Änderung 1“

Der von der Satzung „Stetten-Süd II – Änderung 2“ überlagerte zeichnerische Teil wird außer Kraft gesetzt. Zur Wahrung der Rechtssicherheit wird der zeichnerische Teil der Satzung „Stetten-Süd II – Änderung 1“ mit einem Hinweis versehen.

Die in der Satzung vom 04. März 2005 enthaltenen textlichen Festsetzungen zur „Grünordnung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (dortige Ziff. 1.7) sowie zum „Pflanzgebot“ (Ziff. 1.7.1) werden aufgehoben. Sie werden ersetzt durch die unter Ziff. I.8 des textlichen Teils der Satzung „Stetten-Süd II – Änderung 2“ getroffenen Festsetzungen („Grünordnung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 in Verbindung mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleichsflächen)).

Alle übrigen textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Örtlichen Bauvorschriften bleiben von der Satzung „Stetten-Süd II - Änderung 2 unberührt.

Zur Wahrung der Rechtssicherheit werden die Änderungen im textlichen Teil der Satzung „Stetten-Süd II – Änderung 1“ mit einem Hinweis versehen.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Die Art der baulichen Nutzung und die Bauweise bleiben grundsätzlich unverändert.

### **2.2 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (Gerätehütten, Boxen, Pergolen und Fahrradabstellanlagen)**

In der Tallage werden die Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports, auf denen auch Nebenanlagen, wie Gerätehütten, Boxen, Pergolen und Fahrradabstellanlagen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind, vergrößert. Der Abstand der Flächen für Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie wird auf 1,20 Meter definiert. Eine häuserseitige Begrenzung der Flächen für Nebenanlagen – mit Ausnahme längs der Pestalozzistraße und der Flächen P8a, P8b, P8c und P8d- gibt es nicht mehr. Diese Lösung bietet einen höheren Gestaltungsspielraum, da sie es den Eigentümern ermöglicht, auf ihren Grundstücken Carports und sonstige Nebenanlagen, wie z. B. Abstellanlagen für Fahrräder, flexibler anzuordnen. Da die Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) unverändert bestehen bleibt, ist mit der erweiterten Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen wie unter Ziffer 2 beschrieben, kein zusätzlicher Eingriff verbunden.

Im den Bereichen, in denen keine Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports festgesetzt sind, sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur noch im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig.

Im Bereich der Pestalozzistraße sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen öffentlicher Erschließung und straßenseitiger Baulinie bzw. deren gedachter Verlängerung künftig ausgeschlossen.

Die Dächer von Nebenanlagen sind zu begrünen bzw. bei fehlender technischer Möglichkeit ist ersatzweise eine Eingrünung über zu errichtende Rankgerüste zu gewährleisten.

## **3. Erschließung / Fuß- und Radwegführung**

Die Erschließung des Gebietes bleibt in ihrer Grundkonzeption unverändert. Die Fuß- und Radwegplanung zwischen dem Zehn-Juchert Weg und dem Lichenweg wird aufgegeben. Die neue Radwegeverbindung, die über den Stettenweg nach Riehen führt, wird im

zeichnerischen Teil dargestellt. Damit wird dem zunehmenden Fahrradpendelverkehr über die Landesgrenze hinweg Rechnung getragen.

Aufgrund des nicht vorhandenen, im Zuge der Bebauungsplanung „Stetten-Süd II“ jedoch angenommenen Hangwasservorkommens, war auf der dort planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) zwischen Minna-Vortisch-Straße im Westen und dem die östliche Hangbebauung abschließenden Fußweg keine Versickerung erforderlich. Zur besseren Anbindung der bebauten Hangbereiche untereinander sowie an die Tallagenbebauung wurde aufgrund der planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Fläche eine durchgängige Treppenanlage realisiert. Diese wird im Zuge des jetzigen Planverfahrens entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche, die umliegenden Freiflächen werden als öffentliche Grünflächen (Ausgleichsflächen, Tagfaltermischung) festgesetzt.

#### **4. Ver- und Entsorgung, Kompostierfläche**

Die Konzeption für die Ver- und Entsorgung des Gebietes bleibt erhalten. Um die Stromversorgung sicherzustellen, wurde in der Eduard-Kaiser-Straße eine zusätzliche Transformatoren-Station gebaut. Diese wird im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen. Im Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 14429 war bisher der Standort für eine Kompostierfläche festgesetzt. Diese Festsetzung und die Fläche wird dem festgesetzten Sondergebiet (Zentrum für Spielen und Gestalten) zugeschlagen. Für die Kompostierfläche kann der Standort somit innerhalb des Sondergebiets frei gewählt werden.

#### **5. Folgeeinrichtungen**

Es ist nicht notwendig, weitere Folgeeinrichtungen herzustellen.

#### **6. Wasserflächen gemäß § 9 (1) Nr. 1 4**

Im Rahmen der Erschließung wurde festgestellt, dass es wegen fehlendem Bedarf nicht notwendig ist, zwei Versickerungsflächen zu schaffen. Aus diesem Grund wurde sowohl auf die Wasserführung im Bereich des Treppenweges (Hanglage) und dem Stadtplatz Flst. Nr. 14346 als auch auf die Versickerungsfläche östlich der Tennisplätze verzichtet. Letztere wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und den Ausgleichsflächen zugeschlagen.

#### **7. Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft / Grünordnungsplanung / Umweltprüfung / Artenschutz gemäß § 1 a BauGB und § 44 ff BNatSchG**

Der Grünordnungsplan vom 10. Mai 1994 beinhaltet die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, die die Berechnungsgrundlage für die Ersatzmaßnahmen ist. Aus der aktuellen Änderung ergibt sich keine Änderung bei der Eingriffsbilanzierung. Die veränderte dargestellte Gemeinbedarfsfläche in der Tallage entspricht größtmäßig der ursprünglichen Darstellung. Die vorhandenen Bachläufe werden grundsätzlich erhalten.

Der Bebauungsplan Stetten-Süd II trat am 21. September 1994 in Kraft. Erst im Verlauf des Aufstellungsverfahrens wurde die Eingriffsregelung § 8a BauGB im Rahmen des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes 1993 verabschiedet. Da es zum

damaligen Zeitpunkt rechtlich nicht zulässig war, die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes durchzuführen oder Ersatzmaßnahmen festzusetzen, wurde der Geltungsbereich so abgefasst, dass die erforderlichen Ausgleichsflächen miteinbezogen werden konnten. Dabei wurden zum Teil wertvolle Ackerflächen als Streuobstwiesen festgesetzt. Diese Grundstücke befinden sich jedoch überwiegend in privater Hand und die Stadt hat keinen Zugriff auf diese Flächen. Eine Umsetzung der Maßnahmen ist daher nicht möglich und entspricht damit nicht den heutigen rechtlichen Vorgaben. Deshalb werden die Ausgleichsmaßnahmen (Herstellung von Streuobstwiesen) auf den landwirtschaftlichen Flächen östlich der Straße „Im Sand“ aufgehoben und stattdessen Kompensations- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

So besteht im Plangebiet einerseits die Möglichkeit, vorhandene Ausgleichsflächen weiter aufzuwerten (Entfall der kleineren Versickerungsfläche). Andererseits können Flächen wie zum Beispiel die ursprünglich festgesetzten Spielplätze im Hangbereich und in der Tallage in die Bilanzierung hinzugenommen werden. Etwas weniger als die Hälfte der Kompensation wird jedoch als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Die im Plangebiet vorgenommenen Änderungen sind sowohl im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als auch in den textlichen Festsetzungen unter den Punkten I.1.11 und I.8 d festgesetzt.

Die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind im Umweltbericht als Teil der Begründung unter Ziffer 5, S. 6 und 7 aufgelistet.

Die detaillierte Ausformulierung der verschiedenen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, die zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Lörrach geschlossen wird. Diese muss zum Satzungsbeschluss vorliegen.

## **7.1 Ausgleichskosten**

Die Ausgleichskosten werden allen Grundstücksflächen zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig sind und werden auf der Grundlage der Kostenerstattungsbeitragssatzung erhoben.

## **8. FLÄCHENBILANZ**

Die neue Flächenbilanz weicht in der Summe nur geringfügig von der ursprünglichen Bilanzierung ab. Im Grünordnungsplan von 1994 betrug das Ausgleichsdefizit 8,9 ha. Durch die Planänderung bleibt nun noch eine Differenz von 8,5 ha zwischen Eingriff und Ausgleich übrig. Da auf den festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen die Ausgleichsmaßnahmen entfallen, reduziert sich allerdings ihre Wertigkeit. Zum Ausgleich werden öffentliche Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen im Plangebiet durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt.

## **9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **9.1 Gestaltung der Nebenanlagen**

Um die angestrebte städtebauliche Qualität rechtlich zu sichern, sind in den textlichen Festsetzungen und in den Örtlichen Bauvorschriften Gestaltungsfestsetzungen und -regelungen für die Nebenanlagen enthalten. Nebenanlagen sollen auf den jeweiligen Baugrundstücken in einheitlicher Art, Material, Form, Farbe und Gestaltung hergestellt werden.

Darüber hinaus wurden für Nebenanlagen Festsetzungen zur Begrünung aufgenommen (vgl. Ziff. 2.2 der Begründung).