Stadt Lörrach

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„Hüsinger Straße“

Begründung

---

1. Anlaß / Planungsziel

Anlaß der Planaufstellung ist der durch einen Bauantrag entstandene Regelungsbedarf zur Abgrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen an der Hüsinger Straße. Um die geordnete städtebauliche Entwicklung einer durch ein bestehendes Wohnhaus bereits vorgegebenen zweiten Gebäudereihe unter besonderer Berücksichtigung der besonderen Hang- und Erschließungssituation zu gewährleisten, ist eine planungsrechtliche Regelung erforderlich.

Der Stadtrat von Lörrach hat daher am 26.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Hüsinger Straße“ sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die klare Abgrenzung der bebaubaren Flächen gegenüber dem Außenbereich, die städtebaulich und naturschutzrechtlich verträgliche Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils sowie der Schutz des Außenbereichs und einzelner Grünflächen innerhalb des Planungsgebiets.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Satzungsgebiet erstreckt sich nordöstlich der Hüsinger Straße auf eine Länge von ca. 220 und eine Tiefe von 40 - 65 m, es hat insgesamt eine Größe von ca. 1,00 ha.

3. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen vom 26.8.1978 ist der Geltungsbereich der Satzung überwiegend als Wohnbaufläche, zu einem kleineren Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption der Stadt Lörrach für eine vergleichsweise kleine Fläche im unmittelbaren Anschluß an die bestehende Bebauung.

4. Erschließung

4.1 Erschließungsflächen

Die Grundstücke im Planbereich sind erschlossen durch die unmittelbar vorbeiführende Hüsinger Straße und die Großmannstraße, die mit beidseitigen Gehwegen ausgestattet sind.

Veränderungen an diesen Erschließungsflächen sind weder vorgesehen noch notwendig.

Da es sich zum Teil um ehemaliges Steinbruchgelände bzw. um relativ steile Hanglagen handelt, sind die oberhalb gelegenen, östlichen Teile der Grundstücke nicht für Fahrzeuge erschließbar und zum Teil nicht bebaubar.

Die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Baumöglichkeiten in den nordöstlichen Grundstücksbereichen setzen daher jeweils privat herzustellende, individuelle Erschließungsanlagen in Form von Treppenwegen voraus, wie bereits auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 2679/1 vorhanden.

In den Textlichen Festsetzungen ist geregelt, daß jeweils eine Treppen- oder annähernd hangparallel verlaufende Liftanlage bis zu insgesamt maximal 2,5 m Breite zulässig ist.

Sofern für zwei unmittelbar angrenzende Grundstücke eine gemeinsame derartige Erschließungsanlage errichtet wird, sind für Bau und Unterhaltung privatrechtliche Regelungen erforderlich.

Alle neuen herzustellenden Erschließungsanlagen sollen ausdrücklich **nicht** öffentlich gewidmet werden.

Wegen der steilen Hanglagen sind die Flächen für die Unterbringung der Garagen auf die untere Hangzone, unmittelbar an der Hüsinger Straße beschränkt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung der neuen Gebäude im Plangebiet kann ebenso wie die Abwasserbeseitigung über die Herstellung neuer Hausanschlußleitungen bis zur Hüsinger Straße sichergestellt werden.
Eine Erweiterung der öffentlichen Netze ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Auch die Versorgung der neuen Gebäude mit Elektrizität, Telefon und Sonstigen Informationsmedien kann nur über neu herzustellende private Anschlußleitungen erfolgen.

Sofern für die Herstellung neuer Hausanschlüsse Änderungen an bestehenden öffentlichen Erschließungsflächen erforderlich werden, sind die Oberflächen wieder herzustellen.

5. Art der Nutzung / Zulässige Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO.
Im Hinblick auf die besondere Erschließungssituation sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO mit einem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen ebenso nicht zulässig wie Tankstellen i.S.v. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO wegen des erhöhten Gefahrenpotentials.

Innerhalb der im Planteil festgesetzten Baufenster können insgesamt 4 zusätzliche Einzelhäuser erstellt werden. Für die älteren bestehenden Gebäude wurden bei der Festsetzung der Baufenster gewisse Entwicklungsspielräume vorgesehen.

Für den Teil des Plangebiets in der oberen Hangzone ist die Zahl der Wohnungen beschränkt auf **maximal 2** pro Gebäude, um eine Massierung von Bauvolumen in zweiter Reihe sowie von Stellplätzen und Garagen entlang der Hüsinger Straße auszuschließen.

Im Planteil festgesetzt sind außerdem Flächen für Garagen in der unteren Hangzone nordöstlich der Hüsinger Straße, soweit sie nicht als Bestand dargestellt sind bzw. im Untergeschoß von Neu- und Erweiterungsbauten innerhalb der entsprechenden Baufenster untergebracht werden.

Die neuen Gebäude sind so in den geneigten Hang eingebunden, daß sie bergseits mit einer Traufhöhe von maximal 4,5 m über bestehendem Gelände ausgebildet werden können, talseits mit dem höchsten in Erscheinung tretenden Traufpunkt bis zu 6,8 m.

Um eine unangemessene bauliche Dichte zu verhindern, sind durch Planeintrag maximale Grundflächenzahlen (GRZ) für Gebäude festgesetzt. Diese GRZ kann für Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, das gilt insbesondere für Freisitze und Veranden.

Die talseitigen Baugrenzen dürfen durch freikragende Balkone um bis zu 1,5 m überschritten werden, soweit ein Mindestabstand von 2,0 m zur Hinterkante des Gehweges an der Hüsinger Straße eingehalten wird.

6. Städtebauliche Gestaltung

Um die angestrebte architektonische und städtebauliche Qualität rechtlich zu sichern, insbesondere zur Einbindung der neuen Gebäude in das bauliche und landschaftliche Umfeld sind in den Textlichen Festsetzungen und in den Örtlichen Bauvorschriften Gestaltungsfestsetzungen und –regelungen enthalten.
Hierzu gehören insbesondere die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sowie zur Ausrichtung der Gebäude, sowie zu Nebenanlagen, Einfriedigungen und Freileitungen.
Dachaufbauten (Dachgaupen, Zwerchgiebel, Dächer über auskragenden Gebäudeteilen) sollen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Hauptdachflächen stehen und sich unterordnen.
Für das stark exponierte Gebäude auf Flurstück-Nr. 2677 oberhalb der alten Steinbruchkante sind besondere Festsetzungen zur Einbindung in die Topographie getroffen (Pultdach mit extensiver Begrünung).

7. Grünordnungskonzept / Eingriffs- und Ausgleichsregelungen gem. § 1a BauGB

Im Hinblick auf die exponierte Lage des Planungsgebietes haben Maßnahmen der Grünordnung eine besondere Bedeutung. In die Abwägung eingehen müssen dabei auch Aussagen zu Eingriffsregelungen gem. § 1a Bundesbaugesetz; ökologische Belange sind in der Planung zu berücksichtigen.
Ausgangspunkt ist die vorgefundene Situation:

Der zur Überbauung und ergänzenden privaten Erschließung vorgesehene Bereich (ca. 0,26 ha) wird derzeit überwiegend (etwa ¾ der Fläche) als Garten- oder Grünland extensiv genutzt. Etwa ¼ der Fläche (oberhalb der Steinbruchkante auf Flurstück-Nr. 2677) war ursprünglich mit Gehölzen bewachsen, die jedoch entsprechend der Kahlhiebsgenehmigung des Staatlichen Forstamtes Lörrach vom 29.11.2000 ausgestockt wurden, so daß diese Fläche aktuell als Brachland anzusehen ist.

Es handelt sich weder um Biotopflächen i.S.v. § 24a BNatSchG, noch um anderweitig unter Schutz stehende oder ökologisch besonders hochwertige Bereiche.

Die mit der Ergänzungssatzung planungsrechtlich zusätzlich zulässigen Eingriffe in dieses Areal umfassen Eingriffe in die vorhandene Vegetation und in das Bodengefüge:

- im Bereich der geplanten Bebauung
  (Hauptgebäude, potentielle Erweiterungsbauten und Garagen, ca. 860 m²)
- ergänzende private Erschließungsflächen, u.a. Treppenwege, ca. 480 m²
- 6 auf den künftigen Baugrundstücken bestehende Laubbäume können nicht erhalten werden.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß ohne den vorliegenden Bebauungsplan ca. 300 m² Grundfläche für Hauptgebäude und Erweiterungen bestehender Gebäude sowie ca. die Hälfte der o.g. privaten Erschließungsflächen auf Basis des § 34 BauGB genehmigungsfähig wären, ohne daß hierfür Ausgleichsmaßnahmen erforderlich würden.

Die vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung umfassen:

- flächige extensive Dachbegrünung bei dem geplanten Pultdach auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 2677 (ca. 180 m²).Darüber hinaus wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, soweit Satteldächer durch ebenfalls zulässige Pultdächer ersetzt werden.
- Festsetzung von detaillierten Pflanzgeboten auf der privaten Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 2681/ 1
- Ausweisung von naturnah zu erhaltenden bzw. wiederherzustellenden Mindestgrünflächenanteilen auf den anderen Privatgrundstücken (ca. 380 m²)
- Die Bepflanzung hat mit standorttypischen, einheimischen Straucharten und Laubgehölzen zu erfolgen, auf die Pflanzempfehlungen in der Anlage wird verwiesen.
- Sicherung sonstiger Grünflächenanteile auf den Privatgrundstücken,
- die Anpflanzung von mind. je einem mittelkronigen Laubbaum bei den 4 möglichen Neubauvorhaben und soweit wesentliche Erweiterungen der bestehenden Bebauung möglich werden,
- die Festsetzung von zwei Grundstücksbereichen (ehemalige Steinbruchanlagen, ca. 1.400 m²) als Ausgleichsfläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB), zur Erhaltung und Pflege bestehender Gehölzbestände,
- die Herstellung durchlässiger Oberflächenbeläge.

Durch die festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ein Ausgleich für die vorgenommenen Eingriffe.

Wegen des geringen Umfangs der einbezogenen bisherigen Außenbereichsflächen ist weder eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG erforderlich.

8. Realisierung / Kosten

Die Realisierung der in der Satzung angesprochenen Erschließungs- und Baumaßnahmen ist ausschließlich Angelegenheit der betroffenen Grundstückseigentümer, öffentliche Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich.

Aufgrund einer getroffenen öffentlich rechtlichen Vereinbarung kann auch die Vorbereitung und die Planung kostenneutral für die Stadt Lörrach abgewickelt werden.

Anlage:

Informationsbroschüre „Ihr Garten – ein Platz für die Natur“ des Landkreises Lörrach und der Kreisstädte Lörrach, Rheinfelden und Weil am Rhein, mit den darin enthaltenen Pflanzempfehlungen