

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans "Wölblin" vom 21.10.1975 zwischen Wiesentalstraße, Gewerbebahn, Gewerbekanal, Südgrenze des Schwimmbads, Binzener Straße, Ötlinger Straße, Gewerbebahn, Haltinger Straße, Färberweg, Wollbacher Straße, Kanderner Straße, Verbindungsweg Lgb.Nr. 3293, Wölblinstraße und Teichstraße

I. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des ursprünglichen Bebauungsplans "Wölblin" vom 21.10.1975.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Der ursprüngliche Bebauungsplan "Wölblin" vom 21.10.1975 ist aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats der Stadt Lörrach vom 4.11.1982 dahingehend zu ändern, daß die Baunutzungsverordnung von 1977 (anstelle der Baunutzungsverordnung von 1968) Rechtsgrundlage des Bebauungsplans wird. Mit dieser Änderung soll erreicht werden, daß nicht nur Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, sondern auch sonstige großflächige Handelsbetriebe in diesem Gebiet ausgeschlossen werden. Damit soll erreicht werden, daß in Lörrach ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Einzelhandel mit leistungsfähigen Fachgeschäften und Verbrauchermärkten erreicht wird.

1.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Bundesbaugesetz

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

Planzeichenverordnung

Landesbauordnung.

2. Bebauung

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan ändern sich die festgelegten Bauflächen nicht; die Änderung besteht darin, daß im Gewerbegebiet nördlich der Ötlinger Straße Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 ausgeschlossen sind.

3. Sonstiges

Im übrigen wird an den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts geändert.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Lörrach für das Gebiet "Wölblin" zwischen Wiesentalstraße, Gewerbebahn, Gewerbekanal, Südgrenze des Schwimmbads, Binzener Straße, Ötlinger Straße, Gewerbebahn, Haltinger Straße, Färberweg, Riesstraße, Röttler Straße, Verbindungs- u. gsweg Lgb.Nr. 3293, Wölblinstraße und Teichstraße

1 Allgemeines

1.1 Anlaß der Planaufstellung

1. Ausbau der Wölblinstraße zur Erschließung des Gewerbegebiets nördlich der Ötlinger Straße.
2. Anlage eines öffentlichen Parkplatzes an der nördlichen Wölblinstraße, u.a. für Schwimmbadbesucher.
3. Anbindung der Umgehungsstraße Tüllingen (LÖ Tü III) an die Ötlinger Straße.
4. Unterbringung von Personalwohnungen für das Städtische Krankenhaus sowie Altenwohnungen und eines Kindergartens auf dem Gelände des ehemaligen Fleischerdienstes an der südlichen Wölblinstraße.

1.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Die Aufteilung der Bauflächen entspricht im wesentlichen dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1963; nur das Gelände des ehemaligen Fleischerdienstes war als Gewerbegebiet ausgewiesen und ist im Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Stadt Lörrach und der Gemeinden Brombach, Haagen, Hauingen und Inzlingen als Wohnbaufläche -wie im Bebauungsplan- ausgewiesen.

1.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341)

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBI. I S. 1237), berichtigt am 20.12.1968 (BGBI. I S. 11 1969)

Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBI. I S. 21)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.BI. S. 352)

1.4 Änderung bzw. Aufhebung bestehender Bebauungsvorschriften

- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| 1. Bebauungsplan Röttler Straße | festgestellt am 23.11.1909 |
| 2. Bebauungsplan Im Wölblin | festgestellt am 29.5.1934 |
| 3. Bebauungsplan Im Wölblin | festgestellt am 30.5.1958 |

1.5 Zeitliche Abwicklung

Die im Plan ausgewiesenen Gewerbegebiete sowie die Mischgebiete und Teil der Allgemeinen Wohngebiete sind überwiegend schon bebaut.

2 Bebauung

2.1 Einordnung der Baugebiete

Die neugeordneten Baugebiete entlang der Wiesentalstraße mit der Anbindung der LÖ Tü III an das innerstädtische Verkehrsnetz bilden den baulichen Abschluß im Tal nach Westen (Wiese) in diesem Gebiet.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Entlang der Wiesentalstraße wird eine in der Höhe abgestufte Bebauung festgesetzt, die nach Südosten ein ruhiges Wohnen ermöglicht. In dieser Zone liegt auch ein Kindergarten in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Spielplatzes. Im Norden des Plangebiets liegt mit Anbindung über die Wölblinstraße an der LÖ Tü III der der nördlichen Innenstadt zugeordnete Parkplatz. Die übrigen Baugebiete sind überwiegend schon bebaut.

2.3 Gliederung der Baugebiete

Vorgesehen sind:

1. Allgemeine Wohngebiete entlang der südlichen Wölblinstraße und südlich der Ötlinger Straße.
2. Mischgebiete entlang der westlichen Ötlinger Straße.
3. Gewerbegebiete nördlich der Ötlinger Straße.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung hält sich an die Werte der Baunutzungsverordnung.

3 Verkehr

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Wölblinstraße an die LÖ Tü III angeschlossen, ebenso über die Wölblinstraße und Teichstraße an die Wiesentalstraße.

Die Innenstadt wird erreicht über die Ötlinger Straße, Körnerstraße und Teichstraße.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Innere Erschließungsstraßen sind im wesentlichen die Rümmlinger, Wölblin-, Röttler, Haltinger und Riesstraße.

3.3 Ruhender Verkehr

An der Wölblinstraße westlich des städtischen Schwimmbads ist ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen.

3.4 Öffentlicher Verkehr

Die städtischen Omnibuslinien werden an der Teichstraße und der Tumringer Straße sowie nach Ausbau der LÖ Tü III auch an der verlängerten Ötlinger Straße erreicht.

4 Versorgung und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Teilgebiet südlich der Ötlinger Straße vorhanden. Nördlich der Ötlinger Straße werden vor allem im Bereich der Rümmlinger Straße neue Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig.

5 Öffentliche und private Folgeeinrichtungen

Für das im wesentlichen bereits bebaute Gebiet werden außer dem ausgewiesenen Kindergarten keine neuen Folgeeinrichtungen benötigt.

6 Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Plangebiets ist ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen und vorhanden (neben dem geplanten Kindergarten). Vom Parkplatz an der Wölblinstraße ausgehend ist ein öffentlicher Fußweg mit Anbindung an die Binzener Straße ausgewiesen, der die Verbindung vom Parkplatz zum städtischen Schwimmbad herstellt.

7 Städtebauliche Daten

Flächengliederung:

Gesamtfläche des Plangebiets	15,29 ha
Allgemeine Wohngebiete (WA)	3,95 ha
Mischgebiete (MI)	2,24 ha
Gewerbegebiete (GE)	3,85 ha
Öffentliche Verkehrsflächen, Parkplätze und Verkehrsgrünflächen	3,83 ha
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,19 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,03 ha

Wasserflächen (Gewerbekanal)	0,29 ha
Flächen für Bahnanlagen (Gewerbebahn)	0,91 ha

8 Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung im Plangebiet betragen ca. DM 3.555.000,--

Diese gliedern sich wie folgt:

8.1 Straßenbau einschließlich Straßenbeleuchtung	DM 1.800.000,--
8.2 Kanalisation	DM 550.000,--
8.3 Wasserversorgung	DM 105.000,--
8.4 Grunderwerb	DM 1.100.000,--

9 Bodenordnung

Die zum Ausbau der Straßen und Parkplätze benötigten Grundflächen werden privatrechtlich in das Eigentum der Stadt Lörrach übergeführt, soweit sie noch nicht in deren Besitz sind.

Scheitert ein privatrechtlicher Erwerb, so wird eine Enteignung der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Parkplätze erforderlich.