

Stadt Lörrach

- Ortsteil Tumringen -

Bebauungsplan „Am Stammbachgraben“

*Stand: Satzungsbeschluss
gem. 10 (1) BauGB*



Ausschuss für Umwelt und Technik am 16.07.2020

- Neubau eines Pflegeheims mit Schwerpunkt Demenz durch die Gevita, aufgrund...
 - allgemeinen Anstiegs der Zahl der Pflegebedürftigen,
 - steigender Heimquoten,
 - Anstiegs der Anforderungen in der Pflege hinsichtlich verschiedener Krankheitsbilder wie Demenz,
 - neuer Vorgaben der Landesheimbauverordnung (ab Herbst 2019 Einzelzimmer)

- Stadt möchte das Vorhaben am bereits durch Pflege & Betreuung geprägten Standort durch das Schaffen der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen unterstützen

- Vorhabenplanung ist bereits weit vorangeschritten (Gestaltungsbeirat) und liegt dem Bebauungsplan zugrunde





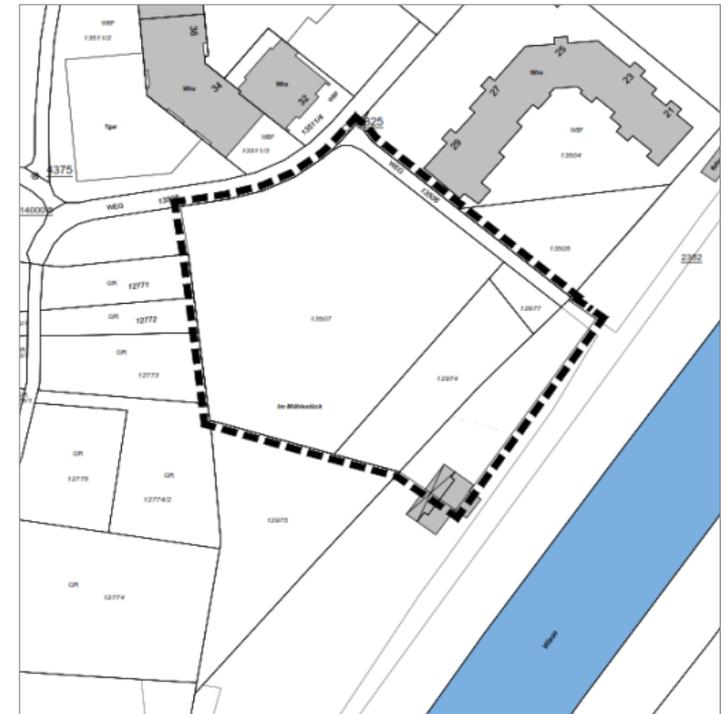
BPL „Tumringen Süd“, 1980

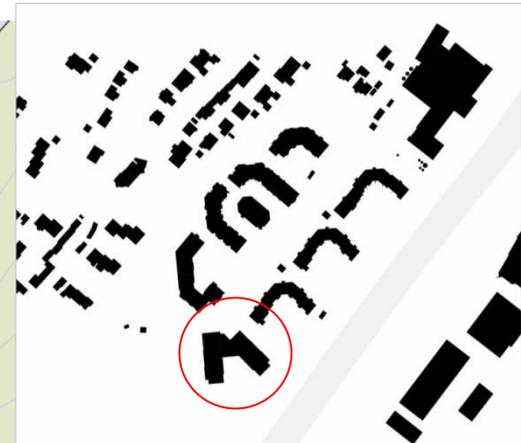
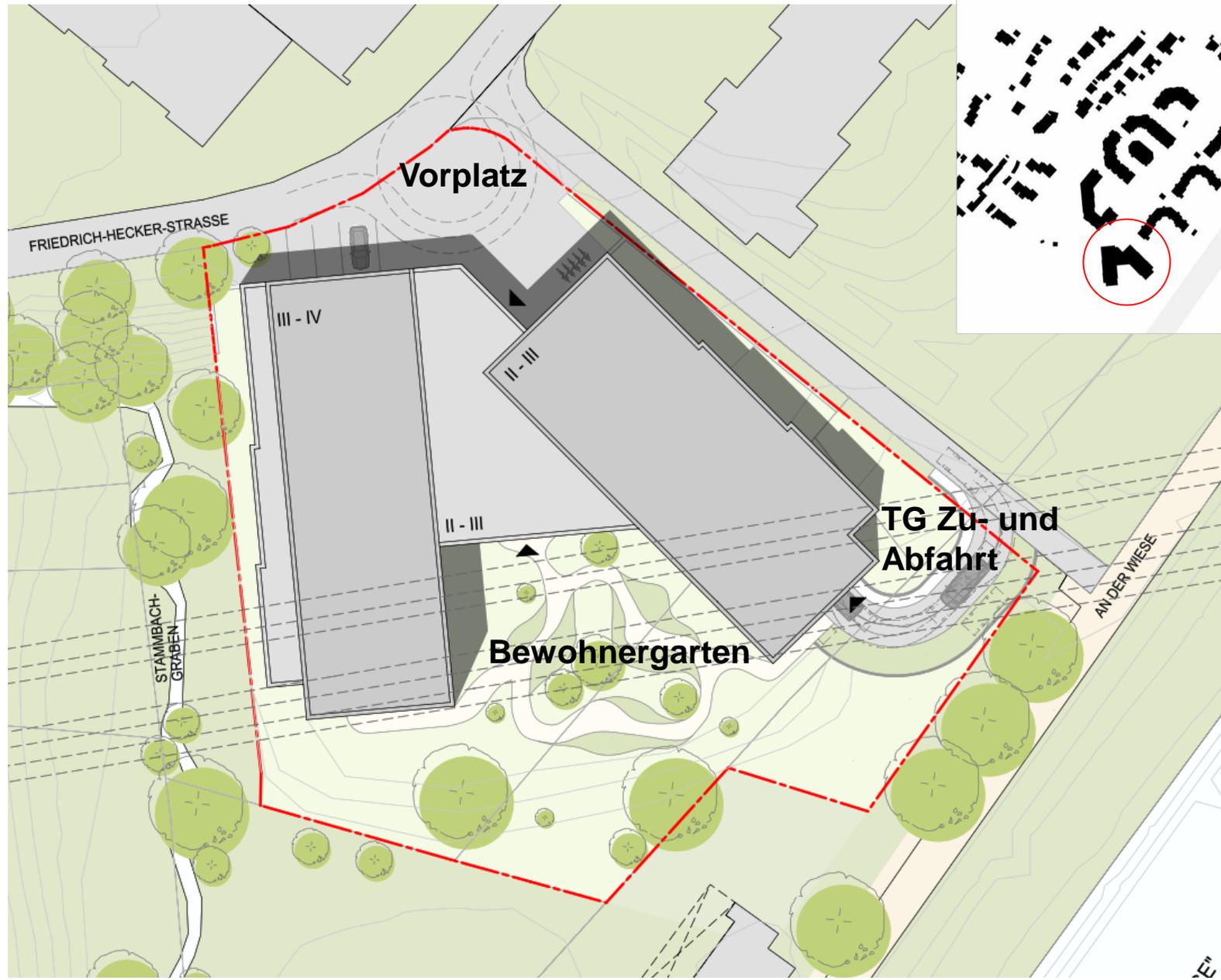


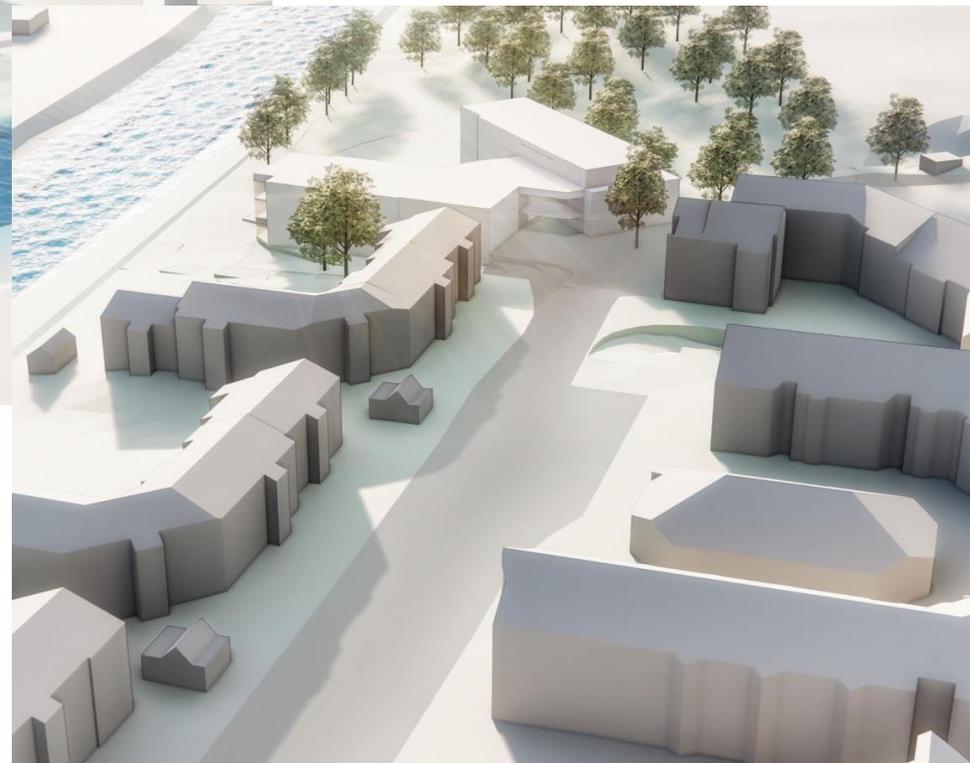
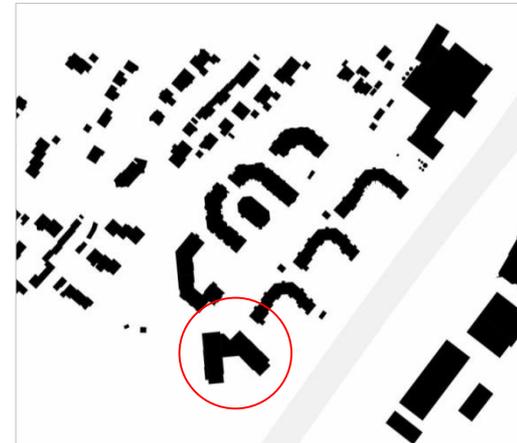
- Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat am 17.07.2003 – Wiederaufnahme des Verfahrens im Jahr 2017 (neuer städtebaulicher Vertrag)

- Zweistufiges Regelverfahren mit Umweltbericht
 1. Frühzeitige Beteiligung - § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (04.08.2003 – 26.09.2003)
 2. Offenlage - § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (16.12.2019 – 31.01.2020)

- Gutachten
 - artenschutzrechtliche Prüfung / Untersuchung Fledermäuse
 - schalltechnische Untersuchung
 - geotechnische Untersuchung

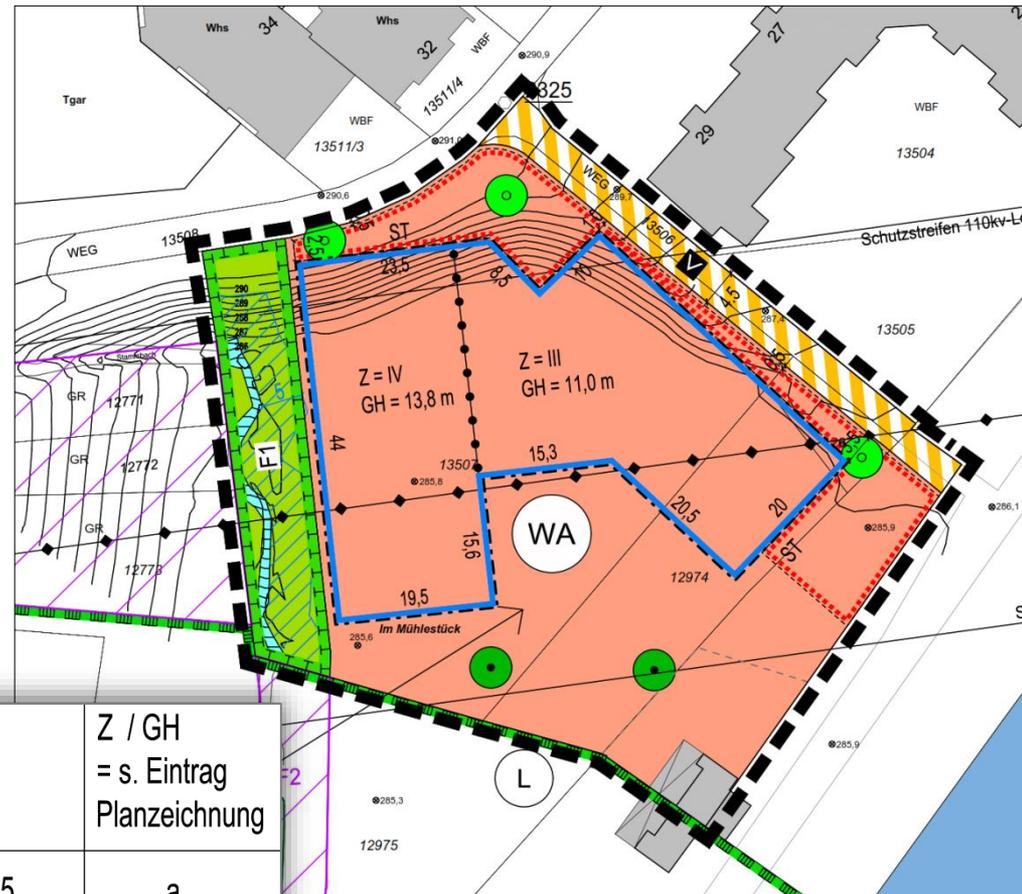






Rahmenbedingungen:

- Landschaftsschutzgebiet „Tüllinger Berg“
- Gewässerrandstreifen im Bereich Stammbachgraben
- 110kv-Leitung (Abstand min. 3,0 m nach oben)



WA	Z / GH = s. Eintrag Planzeichnung
GRZ 0,45	a
GFZ 1,4	FD 0° - 5°

Behörden und Träger öffentlicher Belange (s. Ziffer A.1 bis A.15 in der Abwägungstabelle)

- zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen und zur Eintragung in das Kompensationsverzeichnis
→ wird berücksichtigt
- Die Eigenabschirmung des Gebäudes kann dazu führen, dass die Lärmbelastungen im Plangebiet geringer ausfallen
→ wird berücksichtigt, indem die Festsetzung um den Halbsatz ergänzt wird
- die Planung darf der Attraktivierung des Radwegs entlang der Wiese nicht im Weg stehen
→ wird berücksichtigt. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich bereits zur Offenlage entsprechend verkleinert
- Festgesetzte Stellplatzzone sollte unbebaut bleiben, damit der Landesbetrieb Gewässer im Hochwasserfall Zugang zum Grundstück hat
→ wird nicht berücksichtigt, da es sich um ein privates Baugrundstück handelt und in diesem Bereich die TG-Zufahrt errichtet werden soll.
- Hinweise zu verschiedenen Themen:
 - Grundwasserhaltung & Bauen im Grundwasser
 - Radon
 - Löschwasserversorgung, Zu- und Durchfahrten Feuerwehr / Rettungsdienst & Hochspannungsleitungen
 - Geotechnik

Öffentlichkeit (2 Stellungnahmen, s. Ziffer C.1 und C.2 in der Abwägungstabelle)

- es wurden keine Standortalternativen aufgezeigt
→ der gewählte Standort in direkter Umgebung zu den bestehenden Pflegeangeboten bietet sich an (Ergänzung, Synergieeffekte) und steht zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung
- Nachnutzung des Elisabethen-Krankenhauses als Pflegeheim
→ die Nachnutzung des Krankenhauses hat für das vorliegende Verfahren keine Relevanz – die Möglichkeit zur Nachnutzung des Krankenhauses als Pflegeheim wird als Idee aufgenommen.
- statt eines Neubaus könnten die bestehenden Gebäude aufgestockt werden
→ die Gebäude der Gevita sind bereits dichter/höher als ein Großteil der umliegenden Bebauung, weshalb von einer Aufstockung Abstand genommen wird.
- Die Bebauung rückt zu nah an den Bestand heran. Das Gebäude sollte weiter in Richtung Hundesportplatz verschoben werden
→ wird nicht berücksichtigt. Die Abstandsflächen werden allseitig eingehalten, zusätzlich sorgen die öffentlichen Verkehrsflächen für einen weiteren Abstand. Eine Verschiebung ist nicht möglich, da an das Plangebiet das LSG angrenzt.

Öffentlichkeit (2 Stellungnahmen, s. Ziffer C.1 und C.2 in der Abwägungstabelle)

- der Fußgängerweg geht aufgrund der TG-Zufahrt verloren / der Rad- und Fußweg entlang der Wiese wird zu schnell befahren - dieser könnte als Alternative für die TG-Erschließung genutzt werden, um den Verkehr zu beruhigen
→ der Fußgängerweg bleibt erhalten – der Weg wird lediglich zusätzlich genutzt (+ verbreitert) / eine Nutzung des Rad- und Fußwegs wird ausgeschlossen, da dieser eine wichtige autofreie Anbindung der Stadt mit dem Umland darstellt
- Gefahr von Überkapazitäten bei Pflegeplätzen im Jahr 2040/2050
→ aktuell werden Pflegeplätze dringend gebraucht, da in den nächsten Jahren von einem starken Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen auszugehen ist
- Hundesport und Spielplatz werden verdrängt
→ beide Nutzungen bleiben erhalten, werden lediglich verlagert
- Eichhörnchen im Plangebiet / Abholzung der Bäume
→ es gab artenschutzrechtliche Untersuchungen - diese Tierart gehört nicht zu den planungsrelevanten Arten im Plangebiet (unterliegen nicht der strengen artenschutzrechtlichen Prüfung). Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen & Ausgleichsmaßnahmen werden keine erheblichen Schäden für die Arten verbleiben
→ es werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, um den Eingriff zu kompensieren
- Lärmschutz für die Bestandsbebauung
→ BPL kann nur Festsetzungen für seinen Geltungsbereich formulieren



WA	Z / GH = s. Eintrag Planzeichnung
GRZ 0,45	a
GFZ 1,4	FD 0° - 5°

1. Der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend den Anlagen 1a und 1b wird zugestimmt.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den erläuternden, hinweisenden bzw. klarstellenden Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zugestimmt (Anlage 1b).
3. Der Bebauungsplan „Am Stammbachgraben“ in der Fassung vom 08.06.2020 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften „Am Stammbachgraben“ in der Fassung vom 08.06.2020 werden nach § 74 Abs. 1 und Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Dem als Anlage 4 zu dieser Vorlage beigefügten Satzungstext wird zugestimmt.

Vielen Dank für Ihr Interesse!