

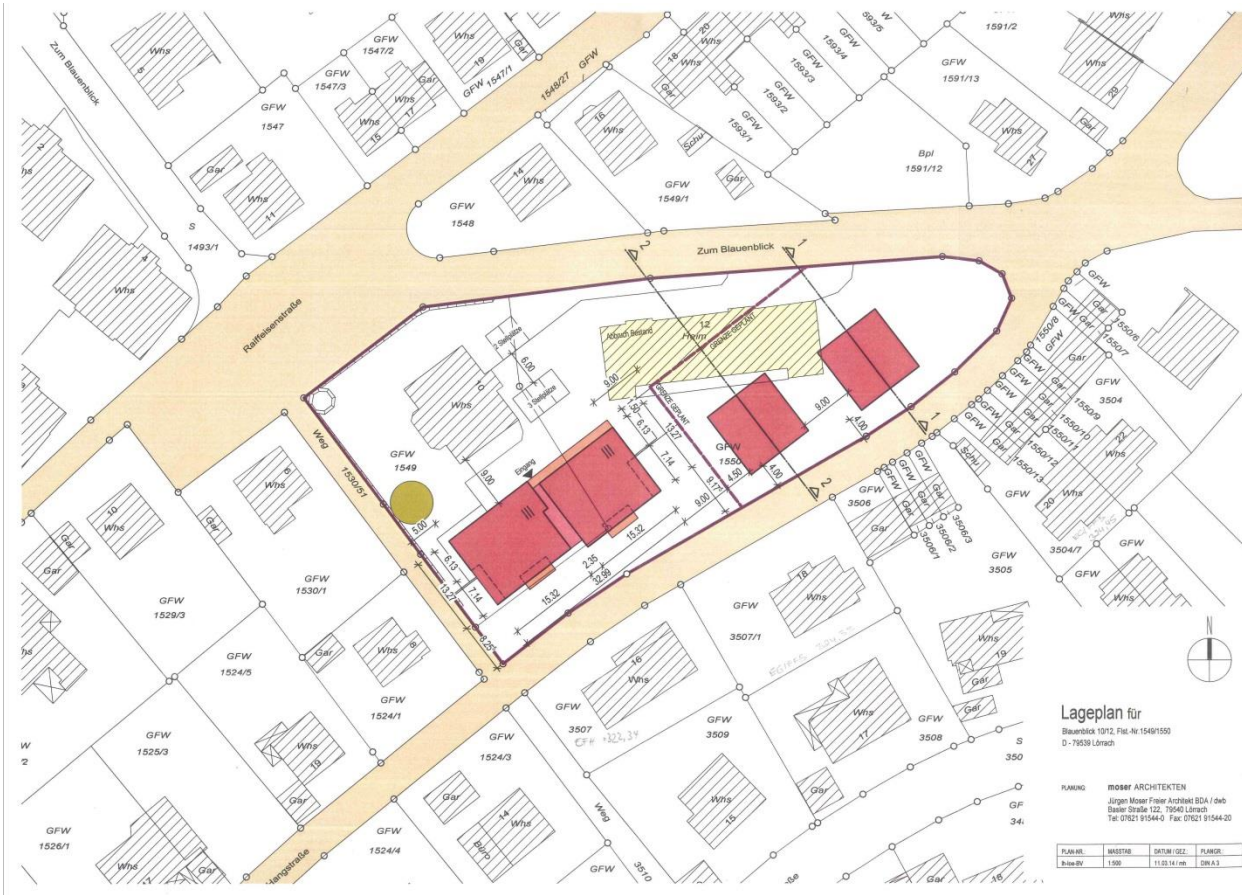
Bebauungsplan
„Zum Blauenblick, Änderung 1“
Satzungsbeschluss
Präsentation vor dem Gemeinderat der
Stadt Lörrach am 15.12.2016

Anlass für die Planung

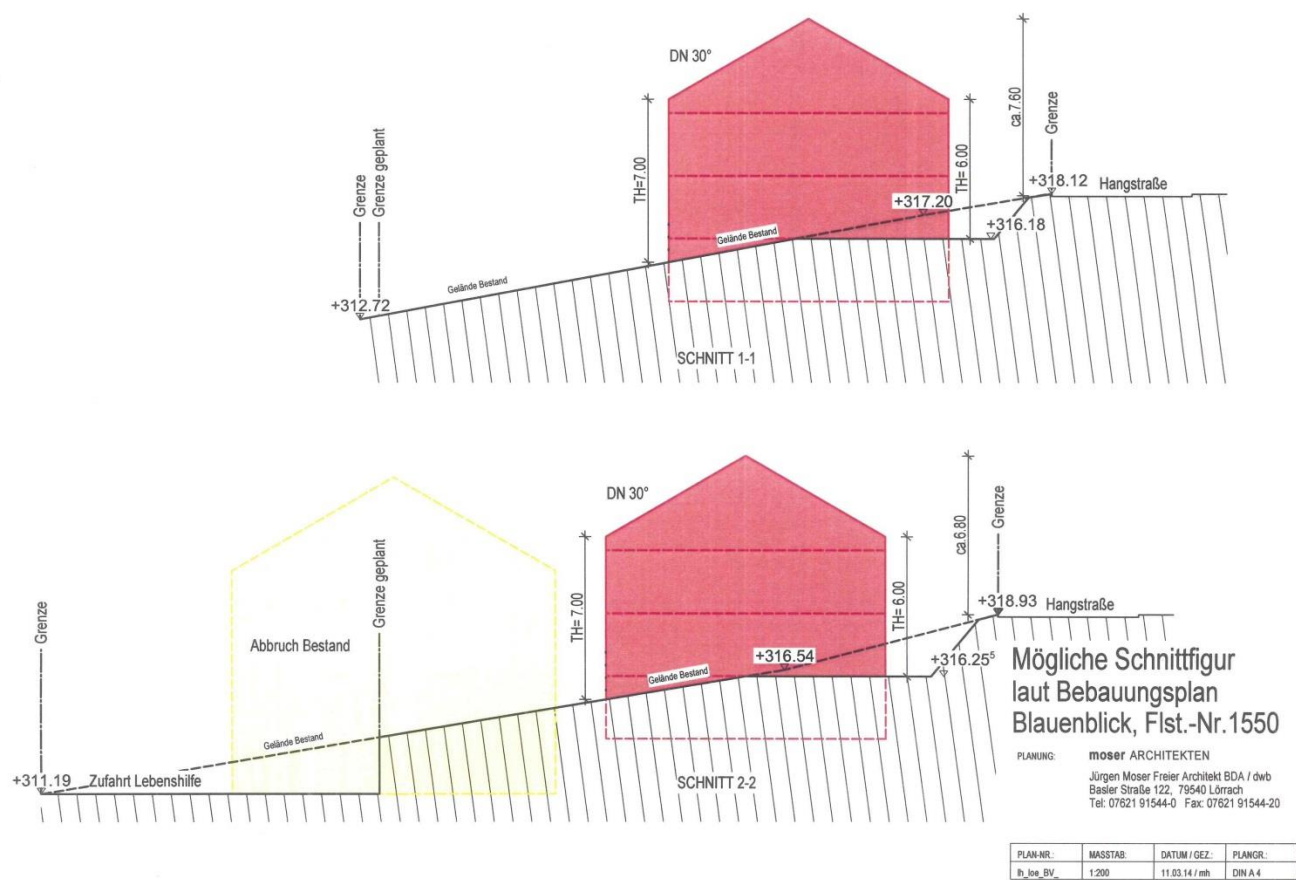
Bauabsichten der Lebenshilfe Lörrach e.V.

- für einen Neubau einer Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen und eine Senioren-Tagesgruppe (4 Wohnungen) (Ersatz für das bestehende Gebäude) sowie
- 3 Reihenhäuser und einem Doppelhaus

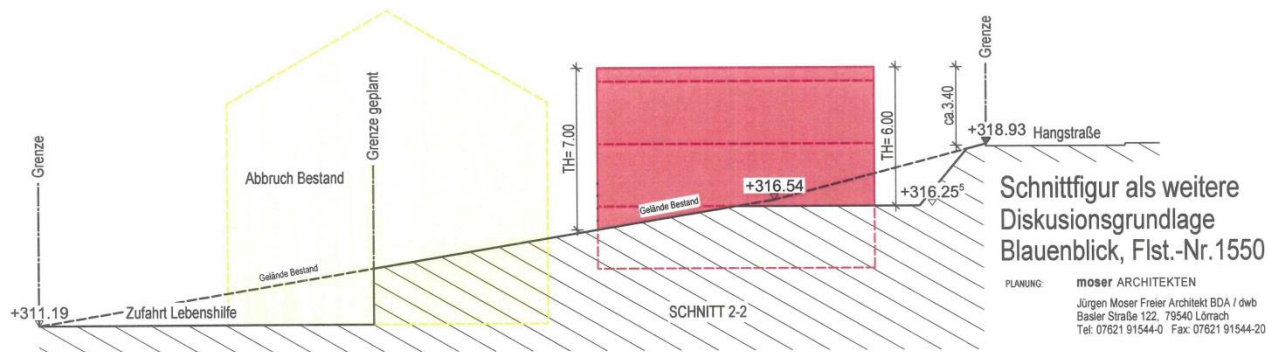
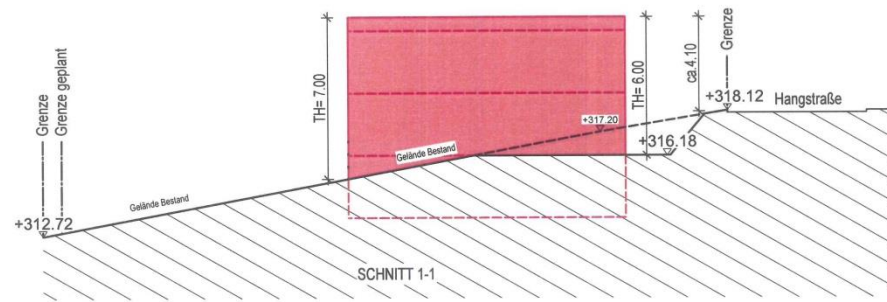
Lageplan



mögliche Schnittfigur nach Bebauungsplan



Schnittfigur - Alternative



PLAN-NR.:	MASSTAB:	DATUM / GEZ.:	PLANGR.:
lh_09_BV	1:200	11.03.14 / mh	DIN A 4

Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan „Zum Blauenblick“: rechtsgültig seit 21.12.2007

Abweichung von den Festsetzungen:

- beantragt sind 4 Wohneinheiten (zul. max. 3 WE)
- beantragt sind 9,55 m TH talseits (zul. max. 7,0 m)
- beantragt 438 m² überbaute Grundfläche (zul. max. 250 m²)
- beantragt 33,0 m Gebäudelänge (zul. max. 25,0 m)

Gespräche im Vorfeld

Mit Verwaltung, , Bauherrschaft, Planern und Angrenzern...

künftiges Planungsrecht

Bebauungsplan „Zum Blauenblick, Änderung 1“: in Aufstellung

künftige Festsetzungen für den Bereich des Wohnheimes:

- keine Beschränkung der Wohneinheiten
- max. 9,55 m talseitige Traufhöhe
- max. 450 m² überbaute Grundstücksfläche
- die Gebäudelänge wird durch die Baugrenzen auf max. 33,0 m begrenzt
(die Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen betragen
5,0 m bzw. 9,0 m)

„Zum Blauenblick, Änderung 1“:



WA 1	OK Gebäude max. 322,30 ü. NN
-	-
-	E
FD 0° - 5°	

WA 2	OK Gebäude max. 322,30 ü. NN
-	-
-	E/DH
FD 0° - 5° max. 1 WE/DHH	

„Zum Blauenblick, Änderung 1“:

Legende des Bebauungsplanes :

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Planrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
Verkehrsflächen	
	Verkehrsfläche
V	Verkehrsgrün (öffentliche Grünfläche)

Maß der baulichen Nutzung

OK	Oberkante Gebäude
	Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

Bauweise

E	nur Einzelhäuser
DH	nur Doppelhäuser
	Baugrenze

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	abzubrechende Gebäude
	Denkmalschutz Einzelanlagen
	Einfassungsmauer

Nutzungsschablonen

WA 1	OK Gebäude max. 30,00 L, NN
-	-
-	E
FD 0' • 5'	

WA 2	OK Gebäude max. 30,00 L, NN
-	-
-	E/DH
FD 0' • 5' max. 1 WE/DH	

Erläuterung der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse (Gebäudehöhe)
Grund- flächenorientiert	Geschoss- flächenorientiert
Bau- massenorientiert	Bauweise
Dachform / Dachneigung Zahl der Wohneinheiten	

Ablauf Genehmigungsverfahren

Bauantrag 25.03.2015

Baugenehmigung 15.07.2015

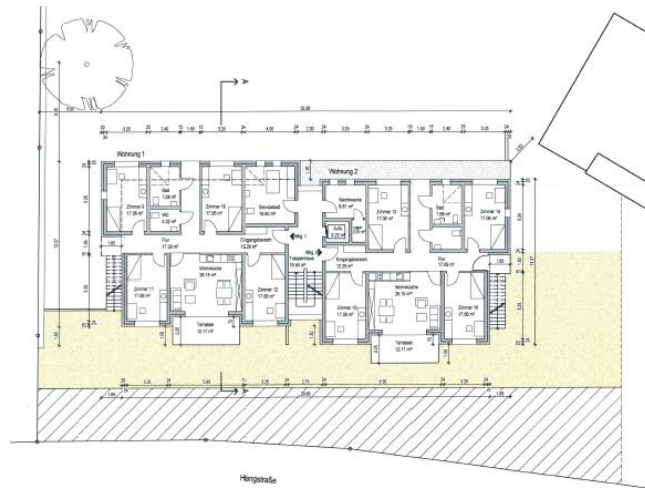
Aufstellungsbeschluss und
Beschluss frühzeitiges Verfahren: 30. April 2015

Öffentliche Auslegung: 29. Juni 2015 bis
31. Juli 2015

Beschluss Offenlage: 17. Dez. 2015

Offenlage: 25. April 2016 bis
27. Mai 2016

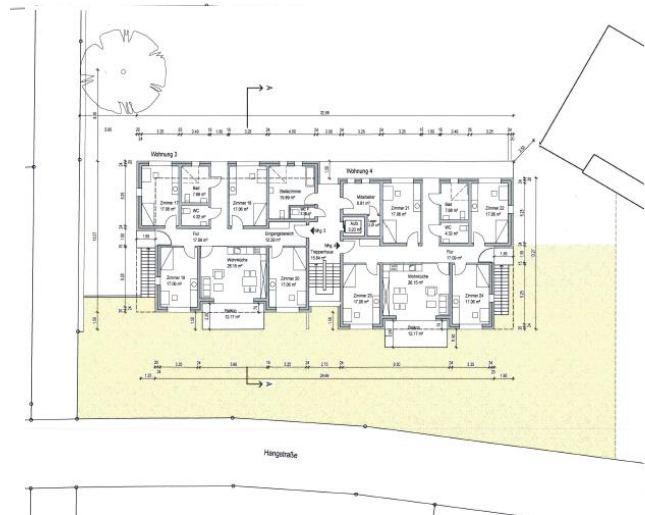
Pläne



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss

BAUVORHABEN: Neubau von Wohnungen
für Menschen mit Behinderung
Bauernack 10/12, Flst.-Nr. 1549/155
D - 76538 Lörrach



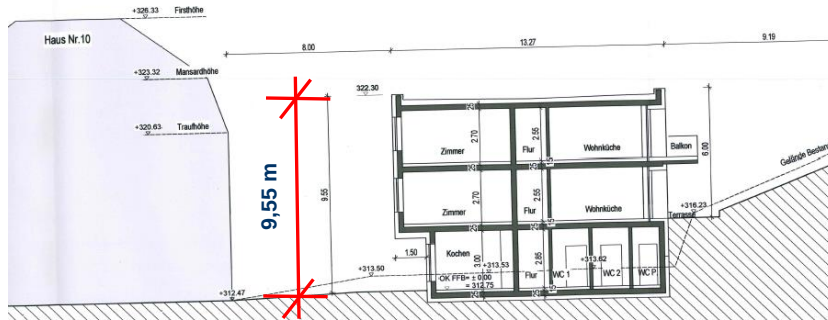
Grundriss Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss

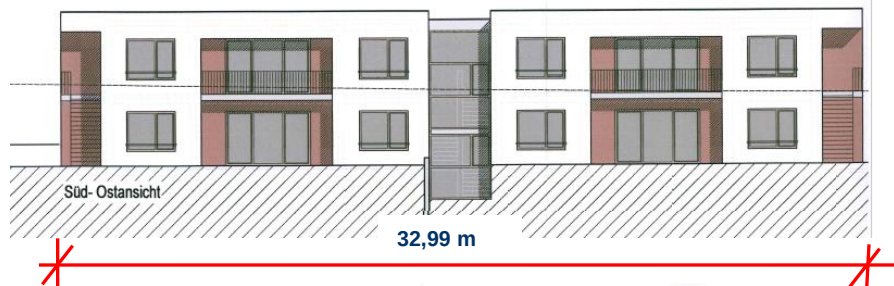
BAUVORHABEN: Neubau von Wohnungen
für Menschen mit Behinderung
Bauernack 10/12, Flst.-Nr. 1549/155
D - 76538 Lörrach

BAUHERR: Lebenshilfe Lörrach
Wintersbuckstraße 7
D - 76538 Lörrach

Pläne



Schnitt



Ansicht Süd-Ost
(Hangstraße)



Ansicht Nord-West
(Talseite)

Ablauf Genehmigungsverfahren

Die Baugenehmigung wurde noch während des Bebauungsplanverfahrens erteilt.

Der Bauherr hat in einem städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung übernommen, die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes einzuhalten.

Richtfest am 22. April 2016

34 BADISCHE ZEITUNG

LÖRRACH

SAMSTAG, 23. APRIL 2016

Neues Wohnheim der Lebenshilfe

Richtfest am Blauenblick für ein 2,3-Millionen-Euro-Projekt

Von Thomas Loisl Mink

LÖRRACH. Im Blauenblick, direkt neben dem bestehenden Wohnheim der Lebenshilfe, entsteht ein Neubau. Er soll das alte Gebäude, das nicht mehr den Anforderungen entspricht, ersetzen. Am Freitag wurde bei dem Neubau Richtfest gefeiert. Bezugsfertig soll er laut Plan Ende Februar 2017 sein.

Bereits vor zehn Jahren hat die Landesregierung neue Standards für Behinderten- und Altenwohnheime festgelegt, die ab 2019 verbindlich gelten, berichtete Lebenshilfe-Geschäftsführer Helmut Ressel. Gemeinsam mit der Wohnbau Lörrach hat man deshalb 2010 begonnen, das bisherige Behinderten-Wohnheim im Blauenblick zu untersuchen, ob es möglich ist, es entsprechend zu ertüchtigen. Die Untersuchung ergab, dass die vorgeschriebenen Zimmergrößen nicht erreicht werden können und der Umbau auch nicht wirtschaftlich wäre. Daher war ein Neubau unumgänglich. Glücklicherweise besaß die Lebenshilfe das angrenzende

Grundstück, auf dem einst eine Wäscherei stand und das zuletzt Parkplatz und Hangböschung war.

Hier wurde sodann ein Neubau mit vier Wohnungen für je vier Bewohner geplant. Das macht 16 Bewohner, im Altbau leben aber 30. Deshalb hat man mit dem Evangelischen Altenwerk einen zweiten Standort am Karl-Hörster-Platz gefunden, wo weitere 24 Wohnheimplätze geschaffen werden sollen, berichtete Ressel. Das soll teilweise über den Verkauf des alten Wohnheims am Blauenblick finanziert werden. Im Erdgeschoss des Neubaus sind auf der einen Seite die Funktionsräume untergebracht, auf der anderen Seite wird eine Senioren-Tagesgruppe mit zwölf Plätzen eingerichtet, ein ganz neues Angebot der Lebenshilfe. In der Villa vor dem Neubau sind auf drei Etagen drei Wohnungen für je drei Bewohner eingerichtet.

So gibt es künftig hier praktisch ein Wohnheim, das aus drei Baukörpern besteht, denn der Neubau, der sich an der Villa orientiert, wurde so gestaltet, dass er optisch wie zwei Einzelhäuser wirkt, erklärte Architekt Jürgen Moser. In der Mit-



Vier Wohnungen für 16 Bewohner und eine Tagesgruppe für Senioren entstehen im Neubau der Lebenshilfe.



Zahlreiche Besucher und die Bewohner des Lebenshilfe-Wohnheims kamen zum Richtfest; hier mit Geschäftsführer Helmut Ressel und Architekt Jürgen Moser (von rechts)

FOTOS: THOMAS LOISL MINK

te verbindet ein verglastes Treppenhaus die beiden Teile des Neubaus, die Heizung für das ganze Ensemble befindet sich in der Villa. Der Neubau erhält ein begrüntes Flachdach und bietet von innen schöne Ausblicke.

Eine Herausforderung bei der Planung war es, die definierten Größen nicht zu überschreiten, weil das den Bau verteuert hätte, erklärte Moser. Die Baukosten belaufen sich auf 2,3 Millionen Euro. Finanziert wird das aus Eigenmitteln der Lebenshilfe und zusammen mit drei Partnern. Der Kommunalverband für Jugend und Soziales und die Aktion Mensch geben Zuschüsse, größter Mitfinanzierer ist der Landkreis Lörrach, berichtete Ressel.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Folgender Hinweis kam vom Landratsamt Lörrach,
Landwirtschaft und Naturschutz:

*Gegenüber der geplanten Änderung des Bebauungsplanes bestehen
keine Bedenken.*

*Es wird jedoch angeregt, unter den Hinweisen des Bebauungsplanes auf
die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG
hinzuweisen.*

Stellungnahme:

Dieser Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen,
das Landratsamt wird von der gemeindlichen Prüfung unterrichtet.

Beteiligung der Öffentlichkeit/Bürgerbeteiligung

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Einwände bzw. Hinweise vorgetragen.

Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
HA	öffentlich- beschließend	01.12.2016	
GR	öffentlich- beschließend	15.12.2016	

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplanes und die Örtlichen Bauvorschriften „Zum Blauenblick, Änderung 1“ werden gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.