Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtentwicklung und Stadtplanung**
Verfasser/in	Gerd Haasis
Vorlage Nr.	129/2017
Datum	27.09.2017

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Hauptausschuss	öffentlich-Kenntnisnahme	12.10.2017	

Betreff:

Bebauungsplan "Tumringen Nord"
- Information zum Sachstand

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Lageplan mit Geltungsbereich - Städtebaulicher Entwurf vom 18.07.2017
3. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
4. Auszug aus dem Potentialmodell

Beschlussvorschlag:

Die Sachstandsinformation zur geplanten Siedlungserweiterung „Tumringen Nord“ wird zur Kenntnis genommen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Vorgang
Die Eigentümer von 13 an den nordöstlichen Siedlungsrand Tumringens angrenzenden Grundstücken kamen über einen gemeinsamen Vertreter auf die Stadtverwaltung mit dem Wunsch zu, im Rahmen einer städtebaulichen Überplanung, ihre bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wohnbauflächen zu entwickeln.

Da es sich bei dem Vorhaben vor dem Hintergrund der insgesamt knappen Flächenverfügbarkeit für Wohnraum um eine städtebaulich wünschenswerte Abrundung und Ergänzung des vorhandenen nördlichen Siedlungsrandes Tumringens handelt, wird das Vorhaben von der Verwaltung unterstützt. Es ist vorgesehen, für die ca. 6.000 qm umfassende Fläche einen eigenständigen Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. (siehe Lageplan mit Abgrenzung des geplanten Geltungsbereiches in Anlage 2)

Die Grundstücke, die nach aktuellem Planungsrecht überwiegend dem Außenbereich zugehören und damit lediglich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden können, sollen mit dem Ziel überplant werden, Baufenster für neue Wohnbauten planungsrechtlich festzusetzen sowie Freibereiche und den öffentlichen Straßenraum zu sichern. Es ist beabsichtigt, Einzel- und Doppelhäuser sowie gegebenenfalls ein Mehrfamilienhaus mit Sattel- und Pultdächern zu ermöglichen. Insgesamt sollen so ca. 20 bis 25 Wohneinheiten für ca. 40 bis 50 neue Bewohnerinnen und Bewohner entstehen.

Erschließung
Die erforderliche neue Erschließung soll an die Luckestraße anschließen und so ausgebaut werden, dass gegebenenfalls weitere Bauabschnitte entwickelt werden können. Technische Details zur Entwässerung sind noch zu klären. Eine Ableitung über die Weckaufgasse kann nicht sicher gestellt werden. Dies gilt auch für sonstige Versorgungsträger.

Flächennutzungsplan
Im rechtgültigen Flächennutzungsplan 2022 sind für einen größeren westlichen Planungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sowie für einen kleineren östlichen Planungsbereich gemischte Bauflächen dargestellt. (Siehe Anlage 3) Parallel zur Bebauungsplanaufstellung ist deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes, bzw. eine Anpassung im Wege der Berichtigung erforderlich.

Potentialmodell
Im Potentialmodell für die langfristige Siedlungs- und Innenentwicklung Lörrachs wurde der Planungsbereich „Tumringen Nord“ als Prüffläche untersucht und im Ergebnis als Potentialfläche für eine Siedlungsarrondierung aufgenommen. Dem Bereich wurde eine Dichte von 30 WE/ha und eine geringe Priorität zugeordnet. (Siehe Anlage 4)
Da sich die Grundstückseigentümer über einen Vertreter organisieren konnten und so eine vertragliche Regelung zur vollständigen Übernahme der Kosten für Planungsleistungen und Gutachten getroffen werden konnte, ist eine zeitnahe Entwicklung der Flächen möglich.

Weiteres Vorgehen
Die Stadt Lörrach beauftragt die Lörracher Stadtbau GmbH mit der Ausarbeitung der städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplanes. Parallel werden weitere erforderliche Fachplanungen und Fachgutachten, wie Erschließungsplanung Artenschutzgutachten, Bodengutachten und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung beauftragt.

Eine Vorlage an den Gemeinderat zur Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Tumringen Nord“ nach § 13 b BauGB wird nach Vorliegen der erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden. Die Aufstellung nach § 13 b hat den Vorteil, dass das beschleunigte Verfahren angewandt werden kann.

Monika Neuhöfer-Avdić
Fachbereichsleiterin