

Bebauungsplan „Mättle“

Begründung

INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	2
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
3. Örtliche Bauvorschriften	10
4. Umweltbelange	11
5. Verkehr	12
6. Infrastruktur	13
7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	13
8. Flächenbilanz	13

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 3.200 m² und umfasst das Flurstück Nr. 13446, Teile des Flst. 13447, Teile des Weges Flst. 13647/1 und des Flst. 13445 sowie Teile der angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Freiburger Straße und Mühlestraße im Lörracher Stadtteil Tumringen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2. Räumliche und strukturelle Situation

Der Ortsteil Tumringen ist bereits seit 1935 Teil der Stadt Lörrach. Das Plangebiet liegt südöstlich des historischen Ortskerns an der vielbefahrenen Freiburger Straße, welche den Ortsteil mit der Lörracher Kernstadt östlich sowie der Autobahn und dem Markgräfler Land Richtung Westen verbindet.

In Tumringen wurde in den letzten Jahren die nördlich angrenzende Wohnsiedlung „Teichmatten“ aus den 1970er Jahren modernisiert und um zusätzliche Gebäude inklusive einer Sporthalle für die östlich angrenzende Grundschule sowie Räumlichkeiten für Geschäfte erweitert. Zusammen mit den vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen bildet das Gebiet das heutige Zentrum des Ortsteils, dass auf Grundlage dieses Bebauungsplans weiterentwickelt werden soll.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung



Abb. 1: Bestehender Bebauungsplan und Umgrenzung des Plangebiets

Im Plangebiet existiert bereits der Bebauungsplan Nr. 029/14 „Teichmatten Änd.3“, der teilweise von diesem Bebauungsplan überlagert wird und in diesem Bereich durch das neue Planwerk ersetzt wird. Der bisherige Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet in größtenteils dreigeschossiger, offener Bauweise bei einer Dichte (GRZ) von 0,6 (GFZ 1,2) fest; eine bestehende Kegelbahn wird mit einem Geschoss festgesetzt. Die Baugrenzen liegen mit Ausnahme der Kegelbahn entlang der Freiburger Straße sowie der Mühlestraße. Sie definieren ein ca. 16 bis 18 Meter tiefes Baufenster.

Weiterhin wurden im Innenhof sowie dem Bereich der vorhandenen Hausnr. 2 mehrere Bäume als Pflanzbindung festgesetzt, von denen allerdings nur drei Bäume tatsächlich vorhanden sind. Im Osten des Plangebietes wurde ein Baum zum Erhalt festgesetzt.

Das entlang der Mühlestraße festgesetzte Straßenbegleitgrün wurde nicht umgesetzt, die im westlichen Bereich zum Erhalt festgesetzten Gebäude sind ebenfalls nicht vorhanden.

Der vorbereitende Bauleitplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen stellt das Plangebiet als Mischgebietsfläche dar. Somit entspricht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan.



Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

1.4. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan dient einer städtebaulichen Weiterentwicklung und Nachverdichtung des Tumringer Ortskerns (siehe folgender Abschnitt), die mit dem bisher bestehenden Bebauungsplan nicht möglich ist.

1.5. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Städtebauliches Konzept

Das historische Haupthaus „Mättle“ (Freiburger Str. Nr. 314) soll freigestellt und umgebaut werden. Das Gebäude soll auch künftig gastronomisch genutzt werden. Daneben ist entlang der Mühlestraße ein neues Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen, das einen Übergang zwischen dem Mättle und der nördlich vorhandenen großformatigen Bebauung „Teichmatten plus“ bilden soll. Die geplanten Räume für Praxen werden den Tumringer Ortskern auf. Im Bereich der heutigen Kegelbahn ist eine punktförmige Wohnbebauung geplant, die den Innenhof zur Schule hin abschließt.

Planungsalternativen

Die Alternative zur vorgesehenen Entwicklung des Gebiets bestünde in einer Beibehaltung des derzeitigen Zustands, der für den Ortskern Tumringens aber

nicht zuträglich wäre, da die zuvor genannten Vorteile nicht zum Tragen kämen, stattdessen müsste mit der bestehenden Ansammlung von kleineren Gebäuden rund um das „Mättle“ vorliebgenommen werden; entsprechend könnten keine zusätzliche Wohn- und Geschäftsräume hergestellt werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der zentralen Lage im Ortsteil Tumringen wird das Gebiet als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Dies spiegelt die vorgesehene Nutzungsmischung von Geschäfts- bzw. Praxisnutzungen und regulärem Wohnen wider.

Im Gebiet sind einzelne Nutzungen, die in einem Urbanen Gebiet ausnahmsweise möglich sind, ausgeschlossen:

Tankstellen sind nicht Teil des Bebauungsplans, da die Freiburger Straße für einen solchen Betrieb, der mit vielen Ein- und Ausfahrtvorgänge verbunden ist, zu stark belastet ist und eine solche Nutzung im Ortskern nicht gewünscht wird.

Vergnügungsstätten bergen die Gefahr des Abgleitens eines Gebietes (Trading down) sowie einer Störung des Bodenpreisgefüges, weshalb diese im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen sind. Dies entspricht auch den Vorgaben des städtischen Vergnügungsstättenkonzeptes vom 21.11.2011.

2.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) der Gebäude gesteuert. Die GRZ wird mit 0,5 festgesetzt und liegt somit im Bereich der bisherigen GRZ, da die geplante Bebauung keine größeren Gebäude erforderlich macht, sondern über die Höhenentwicklung verdichtet. So kann ein größerer Freiraumanteil erhalten bleiben, wobei ein Großteil des Innenhofs durch die Tiefgarage unterbaut wird. Der Umfang an Bodenversiegelung bleibt zwar hoch, trotzdem ist eine grünere Gestaltung des Innenhofs möglich.

Die Höhenentwicklung basiert auf der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe Rohmaß (OK RFB) als Bezugspunkt. Der Bezug zur nächstgelegenen Verkehrsfläche vermeidet übermäßige Ein- oder Abgrabungen des bestehenden Geländes. Für geneigte Dächer ist die Traufhöhe als Schnittpunkt der Dachfläche mit der Fassade von Bedeutung, da auch die darüber liegende Dachfläche noch räumlich wirksam ist. Gebäude mit geneigtem Dach sollen in ihrer Gesamthöhe ebenso hoch sein wie die ebenfalls im Gebiet vorgesehenen Flachdachgebäude, bei denen lediglich die Festsetzung der HbA anzuwenden ist.

Die Tiefgarage sowie Nebenlangen i.S. § 14 BauNVO machen eine Überschreitung der GRZ von mehr als 50% erforderlich, die Kappungsgrenze von 0,8 bleibt aber bestehen. Es dient der städtebaulichen Qualität, wenn die gesamte Parkierung unterirdisch untergebracht werden kann, die verbleibende unversiegelte Freifläche wird in diesem innerörtlichen Bereich als ausreichend bewertet. Darüber hinaus kann auch das Gelände der Tiefgarage mit der Mindest-Bodenüberdeckung von 0,5 Metern ansprechend gestaltet werden.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die offene Bauweise. Eine Abweichung davon ist angesichts der bestehenden Strukturen nicht erforderlich.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen einerseits eine gute Ausnutzung des Grundstücks, lassen aber auch ausreichend Freiraum im halböffentlichen Innenbereich. Im Bereich der Kreuzung Mühlestraße / Freiburger Straße wird eine separate, leicht zurückversetzte Baugrenze für das Erdgeschoss festgesetzt. Dies dient einerseits einer Verbesserung der Fußgängersicherheit, da der Gehweg dort heute mit weniger als zwei Metern zu eng ist. Weiterhin ermöglicht der zusätzliche Freiraum eine etwas großzügigere Eingangssituation für die Praxen.

2.4. Abstandsflächen

Zur räumlichen Abtrennung und zum baulichen Schallschutz des Blockinnenbereichs zur Freiburger Straße hin ist Reduzierung der Abstandsflächen erforderlich. Auf diese Art können Verkehrslärm und Einblicke in diesem privateren Teil des Innenhofs außen vor gehalten werden. Entsprechend wird die erforderliche Abstandsfläche auf 0,2 der Wandhöhe festgesetzt, sofern Belichtung und Belüftung gewährleistet sind.

2.5. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden entsprechend des Bestands festgesetzt; die Aufteilung ist jedoch nicht verbindlich, um künftigen Entwicklungen im Bereich der Verkehrsplanung nicht im Wege zu stehen.

Um den Verkehrsfluss im Bereich der Kreuzung Freiburger Straße / Mühlestraße sicherzustellen, ist in diesem Bereich ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

2.6. Passiver Schallschutz

Die Freiburger Straße weist als Haupt-Durchgangsstraße in Richtung Autobahn/ Binzen eine hohe Verkehrsbelastung auf, die passive Schallschutzmaßnahmen im Fassadenbereich erforderlich macht.

Siehe hierzu Abschnitt 4.2. Die Maßnahmen wurden auf Grundlage der Daten des Lärmaktionsplans festgesetzt und weisen die Fassaden an der Freiburger Straße dem Schallpegelbereich V zu (vgl. DIN 4109), entlang der Mühlestraße sowie seitlich am Bestandsgebäude Schallpegelbereich IV.

Die Schallpegelbereiche wurden durch das Büro für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen (siehe Grafiken auf dieser Seite) auf Grundlage der Verkehrszahlen im Rahmen der Lärmaktions-Planung 2011 berechnet.



2.7. Gehrecht

Da sich die Gehwegbreite im Bereich der Einmündung Mühlestraße/Freiburger Straße für heutige Verhältnisse mit weniger als zwei Metern unzureichend darstellt, soll das geplante Gebäude in diesem Bereich mit dem Erdgeschoss zurück verspringen. Die gewonnene Fläche dient der Sicherheit der Fußgänger und soll daher der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, der öffentliche Bereich zwischen Mättle und Neubau bildet zusammen mit dem vorgesehenen Baum einen Vorplatz für das Praxisgebäude.

2.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Begrenzung des Eingriffs wurde für die Flachdächer extensive Dachbegrünung mit einer Schichtstärke von mind. 10 cm festgesetzt. Diese Maßnahme trägt durch Verdunstung von Niederschlagswasser zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Ein Teil des Baumbestands bleibt erhalten, daneben sind zur Sicherung einer Mindest-Durchgrünung mehrere Bäume zur Pflanzung bzw. zum Erhalt festgesetzt.

Die übrigen Maßnahmen dienen der Vermeidung Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag detailliert beschrieben:

- Durchführung jeglicher Abrissmaßnahmen und Fällungsarbeiten während den Wintermonaten (Ab Mitte November bis Ende Februar).
- Kontrolle auf Fledermausbesatz vor und während der Rodungs- und Abrissarbeiten.
- Anbringung von 4 Nistkasten-Systeme für Gebäudebrüter (Haussperling).
- Aufhängen von jeweils 1 Nistkasten-Komplex für Fledermäuse, Typ Zwergfledermaus, an zwei Standorten.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das Plangebiet bildet einen Übergang zwischen dem historischen Gebäude des Mättle und der modernen Siedlung „Teichmatten“. Die vorgesehene Architektur soll vermitteln und gleichzeitig für eine hohe Qualität sowohl in den Innenhof mit dem Ensemble Mättle / Biergarten / Neubauten stehen als auch nach außen einen angemessenen Abschluss des Straßenraums bilden. Hierzu dienen auch die Örtlichen Bauvorschriften, die einerseits die Kubatur des Bestands mit einem geneigten Dach einer Neigung zwischen 40 und 50 Grad nachzeichnen, erlauben aber auch eine moderne Formensprache (Flachdach, begrünt), die trotz eigener Identität mit dem Bestand in einen Austausch treten soll.

Die Einschränkungen hinsichtlich Dachgauben, –einschnitten und Anlagen für erneuerbare Energien sollen dazu beitragen, den Bestand als ruhigen Baukörper möglichst unverstellt als historisches Element des Ortsteils wirken zu lassen. Eine solche Unaufgeregtheit gilt auch für die vorgesehenen neuen Baukörper, weshalb auch bei diesem Aufbauten auf dem Dach nur zulässig sind, sofern sie von der Straßenansicht unsichtbar bleiben.

Zur Stärkung des Ortsbilds sind reflektierende, blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien ebenso wenig zulässig wie überbordende Werbeanlagen.

Ziel der baulichen Neuordnung des Plangebiets ist die Schaffung einer ansprechenden Anlage mit gemischten Nutzungen. Entsprechend sind auch die nicht bebauten Grundstücksteile gärtnerisch zu gestalten und in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche zu gliedern.

Die Decke der Tiefgarage ist ebenfalls gärtnerisch zu gestalten.

4. UMWELTBELANGE

4.1. Schutzgut Boden:

Das Gebiet kann nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer GFZ von 0,5 überbaut werden, in diesem Plan wird die GRZ zwar auf 0,4 reduziert, durch die Tiefgarage ergibt sich jedoch weiterhin ein hoher Versiegelungsgrad, der jedoch durch die Erdüberdeckung der Tiefgarage abgemildert wird.

In der Realität ist das Plangebiet heute neben der Bebauung auch durch den Bodenbelag im Innenhof nahezu vollständig versiegelt. Entsprechend werden durch die Umsetzung der Planung die Verhältnisse für das Schutzgut Boden verbessert.

4.2. Schutzgut Mensch:

Die Freiburger Straße ist aufgrund ihrer Funktion als Zubringer zur A98 und weiter in Richtung Kandern stark befahren. Die Belastung der Straße wurde im Zuge des Lärmaktionsplans der Stadt Lörrach von 2015 berechnet. Auf Grundlage dessen sind je nach Fassadenbereich entsprechende Maßnahmen gemäß der Lärmpegelbereiche zu gewährleisten.

Darüber hinaus bildet die Bebauung entlang der Straße einen baulichen Lärmschutz für den Innenhof der somit auch entsprechende Aufenthaltsqualität erhält.

Im Abschnitt 2.6. die Lärmpegelbereiche für das Plangebiet dargestellt jeweils für Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss dargestellt.

4.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig mit Gebäuden oder verschiedenen Bodenbelägen versiegelt. Entlang der Mühlestraße sowie im Süden des Areals sind einige Bäume und Sträucher vorhanden. Die Bäume entlang der Mühlestraße sind nicht zu erhalten, die Bäume in Süden des Gebietes bleiben aber erhalten. Die Gestaltung des Innenhofs erfolgt mit heimischen Pflanzen und Büschen, auch die festgesetzte Dachbegrünung trägt zu einer Minimierung des Eingriffs bei.

Fledermäuse

Auf Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wurde in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag das Gebiet auf Vorhandensein von Fledermäusen unter-

sucht. Hierbei wurden vereinzelte Kotspuren festgestellt, Tiere wurden aber keine angetroffen. Um möglichen Gefährdungen definitiv vorzubeugen, wurden mehrere Maßnahmen festgesetzt, die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben sind und auch in der Begründung unter 2.7 erwähnt werden.

4.4. Schutzgut Wasser:

Die fast vollständige Versiegelung des Gebiets wird reduziert, sodass Wasser zumindest teilweise versickert werden kann. Die Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgarage puffert Niederschlagswasser zwischen, sodass ein Teil des Wassers wieder verdunsten kann.

4.5. Schutzgüter Klima und Luft:

Durch die bereits beschriebene Reduzierung der Versiegelung und die Begrünung von Dach und Tiefgarage werden auch die Schutzgüter Klima und Luft gegenüber dem heutigen Zustand positiv beeinflusst.

4.6. Schutzgut Kultur:

Durch die Freistellung des historischen Gebäudes wird das Stadtbild aufgewertet.

5. VERKEHR

Wie bereits im Abschnitt 4.2 beschrieben ist insbesondere die Freiburger Straße stark verkehrsbelastet. Daraus resultieren Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden im Plangebiet. Durch die gemischte Bebauung entsteht insbesondere durch die 17 geplanten Wohnungen zusätzlicher Quell- und Zielverkehr; die gewerblich genutzten Einheiten zielen größtenteils auf Kunden im engeren Umfeld. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann von der Freiburger Straße aufgenommen werden und erhöht die Belastungssituation nur unwesentlich. Hierzu dient auch die Anordnung der Tiefgaragenausfahrt auf den Weg (Flst. 13467/1) zwischen Mättle und Schule, sodass es zu keinen zusätzlichen kreuzenden Verkehren im Bereich der Kreuzung kommt.

6. INFRASTRUKTUR

Nahversorgung

„Das Nahversorgungszentrum Tumringen befindet sich im Bereich Freiburger Straße/ Mühlenstraße und nimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner des nordwestlich der Kernstadt gelegenen Stadtteils Tumringen ein.“ (Quelle: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach vom 20.10.2016, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung). Die Attraktivität des Ortskerns wird durch Erneuerung der Gastronomie sowie die Wohnungen und Praxen weiter gestärkt.

Soziale Infrastruktur

Im unmittelbaren Umfeld sind verschiedene Bestandteile der sozialen Infrastruktur vorhanden. Dies umfasst u.a. eine Grundschule, eine Altenpflege-Einrichtung und einen Kindergarten.

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung mit allen notwendigen Medien ist sichergestellt.

7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

7.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

7.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	3.347 m ²	100 %
davon		
Urbanes Gebiet:	2.339 m ²	70 %
Verkehrsflächen:	1.008 m ²	30 %