



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Gerd Haasis
Vorlage Nr. 196/2018
Datum 27.10.2018

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	08.11.2018	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	22.11.2018	

Betreff:

Bebauungsplan "Tumringen Nord" - Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Lageplan mit Geltungsbereich – Städtebaulicher Entwurf vom 06.08.2018
3. Variante A: ursprünglicher Städtebaulicher Entwurf mit 3D-Darstellung vom 18.07.2018
4. Variante B: verdichteter städtebaulicher Entwurf mit 3D-Darstellung vom 06.08.2018
5. Variante C: Entwurf mit zusätzlichem Geschoss mit 3D-Darstellung vom 19.09.2018
6. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
7. Auszug aus dem Potentialmodell

Beschlussvorschlag:

1. Für das in Anlage 2 umgrenzte Gebiet ist der Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Tumringen-Nord“ aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt.
2. Grundlage der weiteren Planung ist der städtebauliche Entwurf vom 06.08.2018 in Anlage 2.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
							Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung. Prioritäre Maßnahmen:

1. Strategisches Ziel:
Wohnraum schaffen - Schaffung von Wohnraum durch Innenverdichtung und Erschließung neuer Baugebiete.
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach schafft bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen. Dabei entstehen vielfältige Wohnformen, die das Miteinander der Kulturen und Generationen stärken. (1)
3. Operatives Ziel:
Projektplan "Wohnraumoffensive" fertigstellen und somit 250 Wohneinheiten pro Jahr schaffen.
4. Leitziel der Verwaltung:
2.500 Wohneinheiten bis 2025 Zeitnah Wohnraum schaffen - durch Innenverdichtung und Erschließung neuer Baugebiete. Lörrach aktiviert Innenflächen zur Bebauung und unterstützt das Schließen von Baulücken. Wir nutzen die stadteigenen Flächenpotentiale für eine verdichtete und qualitätsvolle Bebauung. Weiterhin aktivieren und unterstützen wir private Projekte zur Nachverdichtung im Stadtgebiet.
5. Prioritäre Maßnahme:

Begründung:

Anlass der Planung

Die Eigentümer von mehreren 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. Das Plangebiet, das auch ein Grundstück mit bestehenden Garagen beinhaltet, die lediglich im Bestand geschützt werden sollen, umfasst rund 5.800 m².

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. Ein erster Städtebaulicher Entwurf wurde dem Gemeinderat im Oktober 2017 vorgestellt.

Informationstermin mit Bürgerinnen und Bürgern am 20. September 2018

Auf Initiative der Interessengemeinschaft / Planung Tumringen Nord wurde mit Vertretern des Fachbereichs Stadtentwicklung und Stadtplanung, des Fachbereichs Straßen/Verkehr/Sicherheit und des beauftragten Erschließungsplanungsbüros ein Informationstermin mit ca. 50 Tumringer Bürgerinnen und Bürgern durchgeführt, bei dem bereits vor dem beabsichtigten förmlichen Verfahren Bedenken, Anregungen und Hinweise von Anwohnern aufgenommen werden konnten. Im Wesentlichen wurden folgende Themenbereiche angesprochen:

- Äußere Erschließung der geplanten Wohnbebauung, insbesondere Hinweis auf die vorhandene schwierige Verkehrssituation in der Luckestraße (kein Gehweg, Gefahrenpotential für Fußgänger, Wartezeiten bei Gegenverkehrssituationen) und Bedenken gegenüber einer zusätzlichen Verkehrsbelastung
- Innere Erschließung der geplanten Wohnbebauung, insbesondere Müll- und Rettungsfahrzeuge
- Abwicklung des Baustellenverkehrs
- Geologie, mögliche Hangrutschung
- Abwasserinfrastruktur, Regenwasserbehandlung, Starkregenereignisse, Abnahme von Hangwasser
- Artenschutz / Naturschutz
- Lärmschutz gegenüber Autobahn und Freiburger Straße (Kreisstraße K6354)
- Vorhandene Schleichwegenutzung über Feldwege
- Städtebaulicher Vertrag und Projektentwicklung
- Zielgruppen des neuen Wohnungsangebotes
- Städtebauliche Dichte und Zahl der neuen Wohneinheiten bzw. neuen Einwohner
- Mögliche weitere Planungen im Bereich Tumringen Nord / Erschließungsalternativen
- Fachgutachten

Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Einige der aufgeworfenen Themen und Fragen können bereits mit dieser Vorlage beantwortet werden. Insgesamt werden alle Themenbereiche im weiteren Verfahren bearbeitet. Weitere Aspekte werden im vorgesehenen geregelten Bebauungsplanverfahren, das eine förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung vorsieht, hinzukommen.

Variantenprüfung und Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs

In der Gemeinderatssitzung am 12.10.2017 regten Gemeinderäte die Prüfung einer höheren städtebaulichen Dichte gegenüber dem vorgelegten Entwurf anhand von Varianten an. Hierzu wurden weitere Städtebauliche Entwürfe sowie digitale 3D-Modelle mit Darstellung der neuen Wohnhäuser im Kontext der vorhandenen Bebauung erstellt.

Variante A stellt als Reverenz den am 12.10.2017 vorgestellten ursprünglichen Entwurf mit 7 Einzelhäusern, 8 Doppelhäushälften und einem Mehrfamilienhaus mit jeweils drei Nutzungsebenen dar. Dies bedeutet, dass jedes Einzel- oder Doppel ein bergseitig eingegrabene Sockelebene, eine Hauptebene und eine Dachebene umfasst. Das Mehrfamilienhaus umfasst eine bergseitig eingegrabene Parkebene, zwei Hauptebenen und eine Dachebene. Der Entwurf sah noch die Überplanung der bestehenden Garagen an der Luckestraße vor, die jedoch auf Wunsch der Eigentümer erhalten werden sollen. Variante A würde in der ursprünglichen Fassung den Bau von ca. 22 Wohneinheiten ($7+8+7=22$) ermöglichen. Als Dachform waren bergseitig der neuen Erschließungsstraße Satteldächer und talseitig der neuen Erschließungsstraße Pultdächer vorgesehen. Würde die Variante den Erhalt der bestehenden Garagen vorsehen, wären lediglich 20 Wohneinheiten möglich.

Variante B umfasst 18 Doppelhaushälften und ein Mehrfamilienhaus jeweils mit drei Nutzungsebenen sowie beim Mehrfamilienhaus zusätzlich einer Parkebene. Vorgesehen sind Satteldächern sowie der Erhalt der bestehenden Garagen. Variante B würde ca. 25 Wohneinheiten ($18+7=25$) ermöglichen.

Gegenüber Variante A wurden auf der Bergseite der Erschließungsstraße die Einfamilienhäuser durch Doppelhäuser ersetzt. So werden fünf zusätzliche Wohneinheiten gewonnen.

Variante C prüft eine zusätzliche Aufstockung der Häuser. Sie umfasst 18 Doppelhaushälften jeweils mit 4 Nutzungsebenen sowie ein Mehrfamilienhaus mit zusätzlicher Parkebene. Vorgesehen sind ebenfalls Satteldächer sowie der Erhalt der bestehenden Garagen. Es würden bis zu ca. 46 Wohneinheiten ($36+10=46$) ermöglicht werden. Die Wohnungen wären gegenüber den Varianten A und B kleiner, da sie nur zwei anstatt drei Ebenen umfassen.

Das zusätzliche Geschoss würde zwar gegenüber Variante B bis zu 21 zusätzliche kleinere Wohneinheiten ermöglichen, damit wären aber auch mindestens so viele zusätzliche Stellplätze notwendig, die aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse nur quer vor den Gebäuden untergebracht werden könnten. Die Qualität des öffentlichen und privaten Raumes wäre durch den damit einhergehenden Verlust von Grünflächen stark beeinträchtigt. Auch würde sich die neue Bebauung, die den Siedlungsrand Tumringens ergänzen soll, nicht mehr in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Fazit der Variantenprüfung

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, das weitere Verfahren auf Grundlage der Variante B weiter zu bearbeiten. Im Vergleich zur ursprünglichen Variante (unter Beibehaltung der bestehenden Garagen) sind durch den vorgeschlagenen Verzicht auf Einzelhäuser ca. 5 zusätzliche Wohneinheiten möglich. Die Dichte des Gebiets liegt mit Variante B bei rund 37 WE/ha. Somit liegt die Flächenausnutzung deutlich höher als die im Potentialmodell genannten 30 WE/ha. Ein Auszug aus dem Potentialmodell ist in Anlage 4 beigefügt. Die Gebäude sollen mit Satteldach und Firstrichtung parallel zum Höhenverlauf angeordnet werden. Talseitig treten die Gebäude zweigeschossig in Erscheinung.

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung der neuen Wohnhäuser erfolgt über die Luckestraße. Ver- und Entsorgung sind über die vorhandenen Leitungs- und Kanalsysteme der Luckestraße geplant.

Zur Inneren Erschließung der neuen Wohnhäuser ist der Ausbau und die Verlängerung einer bestehenden Stichstraße an der Luckestraße geplant. Wesentliches Element der Erschließung ist auch eine Fußweganbindung in die Weckaufgasse als zusätzliche Verbindung in Richtung Ortskern. Die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sollen in das Eigentum der Stadt übernommen werden. Hierzu, und zur Sicherstellung der Herstellung der Erschließungsanlagen nach den von der Stadt vorgegebenen Standards, soll ein Erschließungsvertrag mit einem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

Mögliche weitere Baulandentwicklung

Der Abschluss der neuen Erschließungsstraße soll so angelegt werden, dass ein Anschluss zur Weiterführung dieser Straße möglich bleibt. Eine weitere Baulandeschließung ist im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen und deshalb über die jetzige Planung hinaus nicht möglich. Zukünftigen Generationen soll jedoch so die Möglichkeit einer weiteren baulichen Entwicklung im Bereich Tumringen Nord offen gehalten werden. Dies würde den Nachweis zusätzlichen Bedarfs und die Änderung des Flächennutzungsplans voraussetzen. Zum Offenhalten dieser langfristigen Option gehört auch, dass der Anschluss an die Kanalisation möglich bleibt. Die Dimensionierung des Kanals erfolgt deshalb auf Grundlage einer Studie, die als mögliche maximale weitere Bebauung im Bereich Tumringen Nord, unter Berücksichtigung des limitierenden Faktors des vorhandenen Verkehrslärms, Baumöglichkeiten für ca. 45 weitere Wohneinheiten aufzeigt.

Planungsziele

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zur Ermöglichung des Baus von Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus für ca. 27 Wohneinheiten
- Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften,
- Festsetzung von Grünordnungsmaßnahmen und ggf. artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- Festsetzung von öffentlichen Straßen- und Wegeflächen
- Vorbereitung einer Grundstücksneuordnung

Verfahren

Das Baugesetzbuch bietet mit § 13b vorübergehend die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a einzubeziehen. Dies gilt für Bebauungspläne, die bis zum 31. Dezember 2019 aufgestellt werden, eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² umfassen, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen, an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und bis zum 31. Dezember 2021 zur Satzung beschlossen werden. Da diese Rahmenbedingungen erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichsermittlung kann damit verzichtet werden. Eine Abwägung bzw. Betrachtung der Umweltbelange wird selbstverständlich erstellt werden. Hinzu kommen gegebenenfalls nach Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung noch Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz. Zur Beschleunigung des Verfahrens soll auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Städtebaulicher Vertrag

Die an einer Entwicklung Ihrer Grundstücke interessierten Grundstückseigentümer innerhalb des Planungsbereiches konnten sich über einen Vertreter organisieren. Der Vertreter der Grundstückseigentümer hat sich gegenüber der Stadt zur vollständigen Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans verpflichtet.

Darüber hinaus sind noch Regelungen zur Sicherung der Erschließung sowie zur Übernahme von Infrastrukturkosten zu treffen.

Weiteres Vorgehen

Nach erfolgtem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat wird ein Offenlageentwurf des Bebauungsplanes (Rechtsplan mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung) erstellt werden.

Hierzu notwendige Fachplanungen und Gutachten werden, soweit nicht bereits erfolgt, beauftragt werden. Beim Gespräch mit Bürgerinnen und Bürgern gewonnene Erkenntnisse und Fragestellungen werden in die weitere Ausarbeitung der Planung einfließen.

Der Offenlageentwurf wird dem Gemeinderat erneut zum Beschluss der Offenlage vorgelegt werden und den Bürgerinnen und Bürgern erneut vorgestellt werden. In der dann folgenden förmlichen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung können Stellungnahmen und Anregungen abgegeben werden.

Parallel sind mit einem Vorhabenträger vertragliche Regelungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen zu treffen.

Sofern aus Erkenntnissen der Offenlage Änderungen oder Ergänzungen erfolgen, wird der Entwurf erneut ausgelegt werden. Falls keine Änderungen oder Ergänzungen erfolgen, wird der Entwurf dem Gemeinderat zum Beschluss als Satzung vorgelegt werden.

Gerd Haasis
Kommisarischer Fachbereichsleiter