

„Tumringen Nord“

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

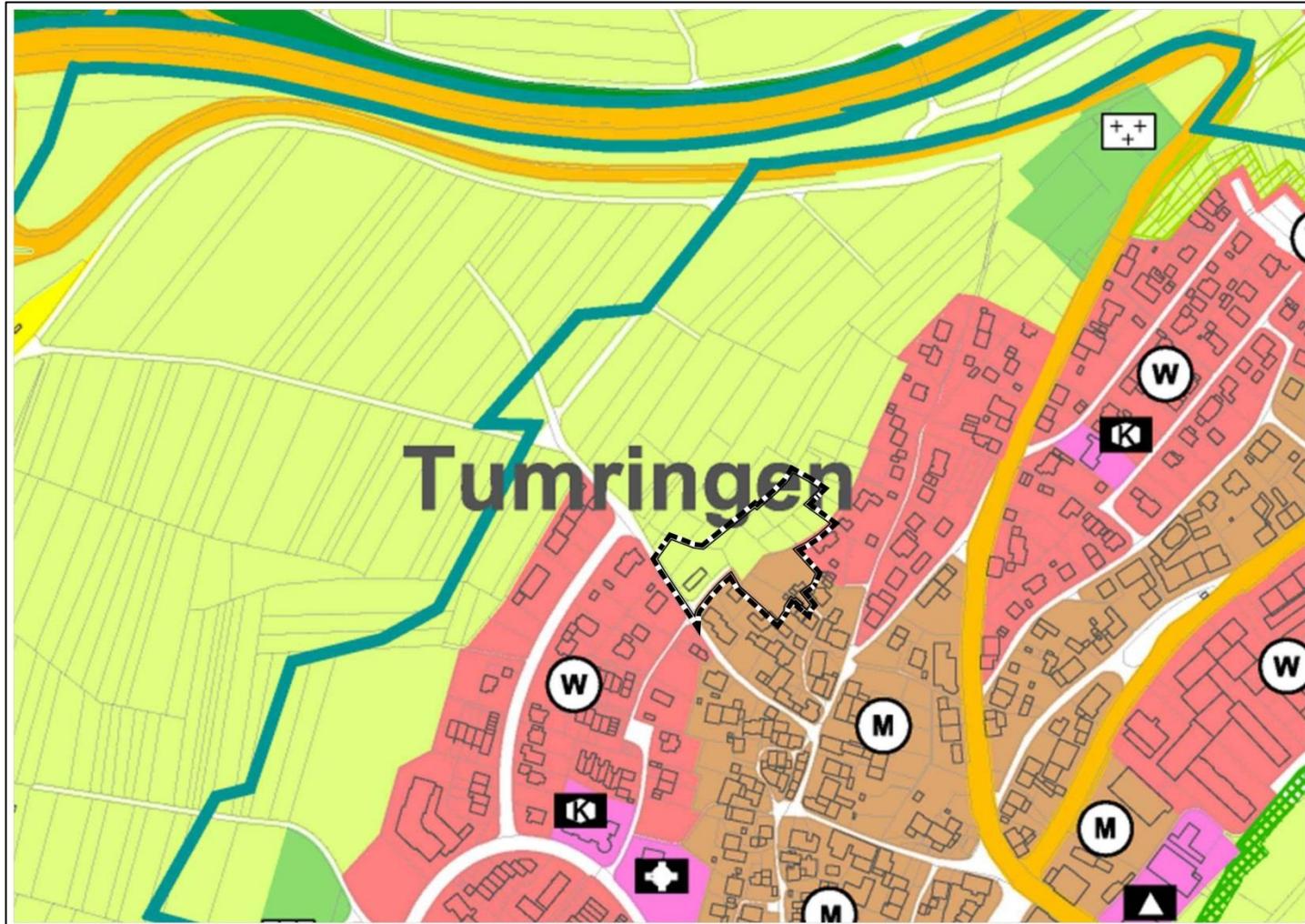
Ausschuss für Umwelt und Technik
08. November 2018



Übersichtsplan



FNP mit Geltungsbereich Tumringen Nord



Derzeit: Fläche für die Landwirtschaft sowie gemischte Baufläche

Anpassung im Zuge der Berichtigung: Wohnbaufläche.

Informationstermin mit Bürgerinnen und Bürgern

Die Oberbadische 21.09.2018

Badische Zeitung 21.09.2018

Angst vor Verkehr und Dichte



Knapp 40 Tumringer diskutierten mit Gerd Haasis (hinten v.l.), Kurt Sänger und Klaus Dullisch. Foto: Kristoff Meller Foto: mek

Eine lebhafte Diskussion über das geplante Baugebiet „Tumringen-Nord“ ergab sich am Donnerstagnachmittag auf Einladung der gleichnamigen Interessengemeinschaft (IG) mit Vertretern der Stadt und dem Erschließungsplaner an der Luckestraße. Die Hauptängste der Anwohner betrafen den Verkehr, die Dichte der Bebauung und den Abfluss des Regenwassers.

Von Kristoff Meller

Lörrach. „Wir wollen wissen was hier passiert“, erklärte Uschi Hengst. Mehr als 60 Haushalte haben sich darum laut der Initiatorin zusammengetan. Es bestehe zwar keine generelle Ablehnung für das Projekt, jedoch gebe es unter anderem „massive Bedenken bezüglich der bereits jetzt schwierigen Verkehrssituation in der Luckestraße“. Für Schulkinder und ältere Menschen mit Rollatoren sei das „ein gefährliches Spiebrutenlaufen, auch ohne zusätzliches Wohngebiet“.

Diese knapp 6000 Quadratmeter große Fläche setzt sich aus 13 Grundstücken zusammen. Die Eigentümer waren auf die Stadt zugekommen, weil sie ihre Flächen veräußern wollten (wir berichteten). Inzwischen sind sie sich mit dem Investor Heuer & Heuer weitgehend einig und es sind aktuell 34 Wohneinheiten geplant, wie Gerd Haasis, Kommissarischer Leiter des

Das Vorhaben war zuletzt im März im Gemeinderat präsentiert worden. Dort wurde auch verkündet, dass die Stadt noch vor der Sommerpause ins Bebauungsplanverfahren einsteigen wolle. Das habe bei den Anwohnern zu einer „gewissen Nervosität geführt“, sagte Hengst. Doch der Zeitplan konnte aus personellen Gründen nicht eingehalten werden: „Wir bekommen die freien Stellen nicht besetzt“, sagte Haasis. Darum werde das Thema frühestens im Oktober wieder im Gemeinderat auf die Tagesordnung kommen.

Dennoch trugen schon jetzt viele der 40 Anwesenden ihre Sorgen vor: „Viele Autofahrer mit fremden Kennzeichen nutzen hier die Feldwege als Abkürzung“, sagte beispielsweise eine Frau. „Wir sind dankbar für ihre Hinweise und nehmen die Befürchtungen mit“, sagte Haasis.

Zum Thema Verkehr verwies Klaus Dullisch, Fachbereichsleiter Straßen, Verkehr und Sicherheit, auf die Pläne des Regierungspräsidiums für den Umbau des „Hasenloch“. Diese schreiten zwar nur sehr langsam voran, vorher sei aber nicht mit einer Verkehrsberuhigung zu rechnen, da viele den Stadteil nutzen, um den Stau auf der A 98 zu umfahren.

Unterschiedliche Interessen bei Bebauung

Kurt Sänger, Geschäftsführer Rapp Regio Plan, wies auf die obligatorische Offenlage des Bebauungsplans hin: „Alle Betroffenen können dann ihre Einsprüche einbringen. Machen Sie davon Gebrauch.“ Falls die Verkehrssituation tatsächlich schon jetzt so dramatisch sei, müssten sich die Planer Gedanken machen, über welche Route der Baustellenverkehr geführt werde.

Bezüglich der Kritik an der Dichte sagte Haasis: „Überall wo wir an bestehenden Strukturen etwas anbauen, gibt es verschiedene Interessenslagen.“ Das führe zwangsläufig zu Konflikten. Grundsätzlich sei es aber so, dass in der Stadt dringend Wohnraum benötigt werde. Darum werde zwar eine „ortsbildverträgliche Bebauung“ angestrebt, gleichwohl sei die Stadt daran interessiert, sparsam mit Grund und Boden umzugehen – Stichwort Nachverdichtung. Im Gemeinderat war im März die Frage aufgekommen, ob angesichts der Wohnungsnot nicht auch drei statt der bislang zwei geplanten Stockwerke im Baugebiet möglich seien. Das sei „diskussionswürdig“, sagte Haasis.

Die dritte große Befürchtung der Anlieger war das Oberflächenwasser. Nach Starkregen gebe es schon jetzt Sturzflüsse auf der Luckestraße und die Kanäle seien nicht in der Lage, die Wassermassen aufzunehmen, beklagte ein Anwohner. Durch die Bebauung der Wiesen würde dieses Phänomen noch verstärkt. Laut Sänger wird aber jedes Grundstück eine Zisterne erhalten, um das Wasser zurückzuhalten.

Tumringen Nord bereitet Sorgen

Anwohner erwarten wegen des geplanten Baugebiets mehr Verkehr in der Luckestraße / Heute herrsche dort schon Chaos



Rund 40 Anwohner nahmen am Gespräch über das geplante Baugebiet Tumringen Nord teil. FOTO: PETER GERIGK

Von Peter Gerigk

LÖRRACH. Das geplante Baugebiet Tumringen Nord wirft bei vielen Anwohnern viele Fragen auf. Sie sorgen sich vor allem, weil sie eine Zunahme des Verkehrs erwarten: während der Erschließungsarbeiten, der Bauzeit der 34 vorgesehenen Wohneinheiten und wenn die Häuser bezogen sind. Der Verkehr sei bereits sehr gefährlich.

Im Gespräch mit den städtischen Fachbereichsleitern Gerd Haasis und Klaus Dullisch sowie dem beauftragten Erschließungsplaner Kurt Sänger ging es auch um das Oberflächenwasser, das manchmal kaum zu bändigen sei. Haasis räumte ein, er sei überrascht, wie viele Anwohner am Donnerstag im Dorfzentrum erschienen

waren. Statt mit knapp 40 Interessierten habe er mit einem Gespräch in einer kleineren Runde gerechnet. Er nehme gerne Anregungen auf, „die wichtig sind für den Bebauungsplan, den wir gerade erarbeiten“. Haasis erklärte die Zuständigkeiten: Erschließungsträger ist Ulrich Heuer. Der Antragsteller zahlt auch den Bebauungsplan. Die Stadt plant das im Außenbereich liegende Gebiet. „Als städtebaulicher Partner will Herr Heuer das Projekt vorantreiben“, sagte Haasis. Laut Sänger vertritt er alle Eigentümer der überplanten Grundstücke. Er vertritt aber nicht alle Grundstückseigentümer im geplanten Baugebiet, beispielsweise nicht den des Anwesens Luckestraße 18. Vorgesehen ist, das Gebiet beim dortigen Garagengrundstück gegenüber der Einmündung Adolf-Ohm-Weg mit der schon ein Stück weit bestehenden Straße zu erschließen.

Die Stadtverwaltung wollte den aktuellen Sachstand schon vor der Sommerpause dem Gemeinderat vorlegen. Aus personellen Gründen verzögerte sich dies, erläuterte Haasis. Ob es damit nun Oktober oder November wird, sei unsicher. Die von Anwohnerin Uschi Hengst geäußerte Sorge, die Stadtverwaltung entscheide über ihre Köpfe hinweg, sei unbegründet. Ausführlich erläuterten Haasis und Sänger das formale Vorgehen mit der Bürgerbeteiligung bis zum rechtsgültigen Bebauungsplan und das Einspruchsrecht. Fachgutachten, auch wegen des Landschaftsschutzes, wurden in Auftrag gegeben.

Besonders die Vorstellung, nicht nur während der Bauzeit mehr Verkehr in der Luckestraße zu bekommen, schreckte viele Anwohner. Sie beschrieben die aktuelle Situation bereits als gefährlich bis dramatisch und erwarten durch das Projekt noch mehr Konflikte. Haasis sprach, dies als Anregung für die Planung mitzunehmen, und Ulrike Krämer (CDU) sowie Hans-Peter Pichlhöfer (FW) betonten, dies bei der Entscheidung im Gemeinderat zu berücksichtigen. Laut Haasis wünscht sich die Stadtverwaltung ein Maß an Baudichte, wie es bereits besteht. „Wir planen ortsbildverträglich.“

Mehrere Anträge für den Bau eines einzelnen Hauses in dem Gebiet wurden seit vielen Jahren abgelehnt. Dass nun ein Baugebiet möglich ist, liege an einem neuen Gesetz, das eine Arrondierung des Bebauungsplan zulässt. Das Baugebiet erfordere im Vergleich zu früher wenig planerischen Aufwand. Die Frage, warum nicht die erschlossenen Grundstücke in Tumringen Süd bebaut werden, konnte Haasis nicht beantworten: „Diese Grundstücke gehören nicht der Stadt.“

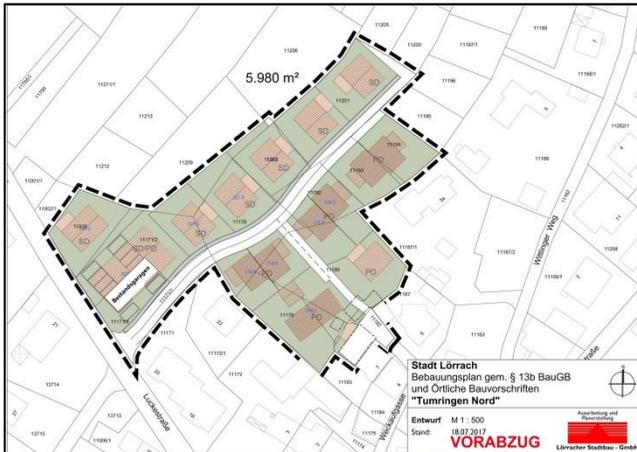


Informationstermin mit Bürgerinnen und Bürgern

- 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



Variantenprüfung



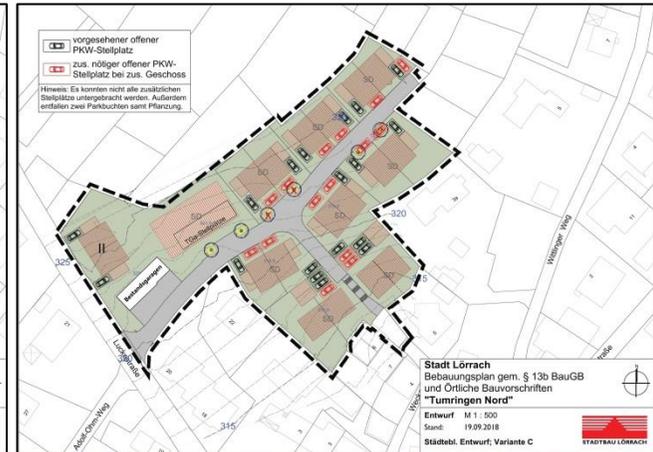
Variante A

7 Einzelhäuser
 8 Doppelhaushälften
 1 Mehrfamilienhaus mit Parkebene
 jeweils 3 Nutzungsebenen
 Zahl der Wohneinheiten: 22 (20 bei Erhalt Garagen)



Variante B

0 Einzelhäuser
 18 Doppelhaushälften
 1 Mehrfamilienhaus mit Parkebene
 jeweils 3 Nutzungsebenen
 Zahl der Wohneinheiten: 25



Variante C

0 Einzelhäuser
 18 Doppelhaushälften
 1 Mehrfamilienhaus mit Parkebene
 jeweils 4 Nutzungsebenen
 Zahl der Wohneinheiten: 46 (kleiner)



Variante A



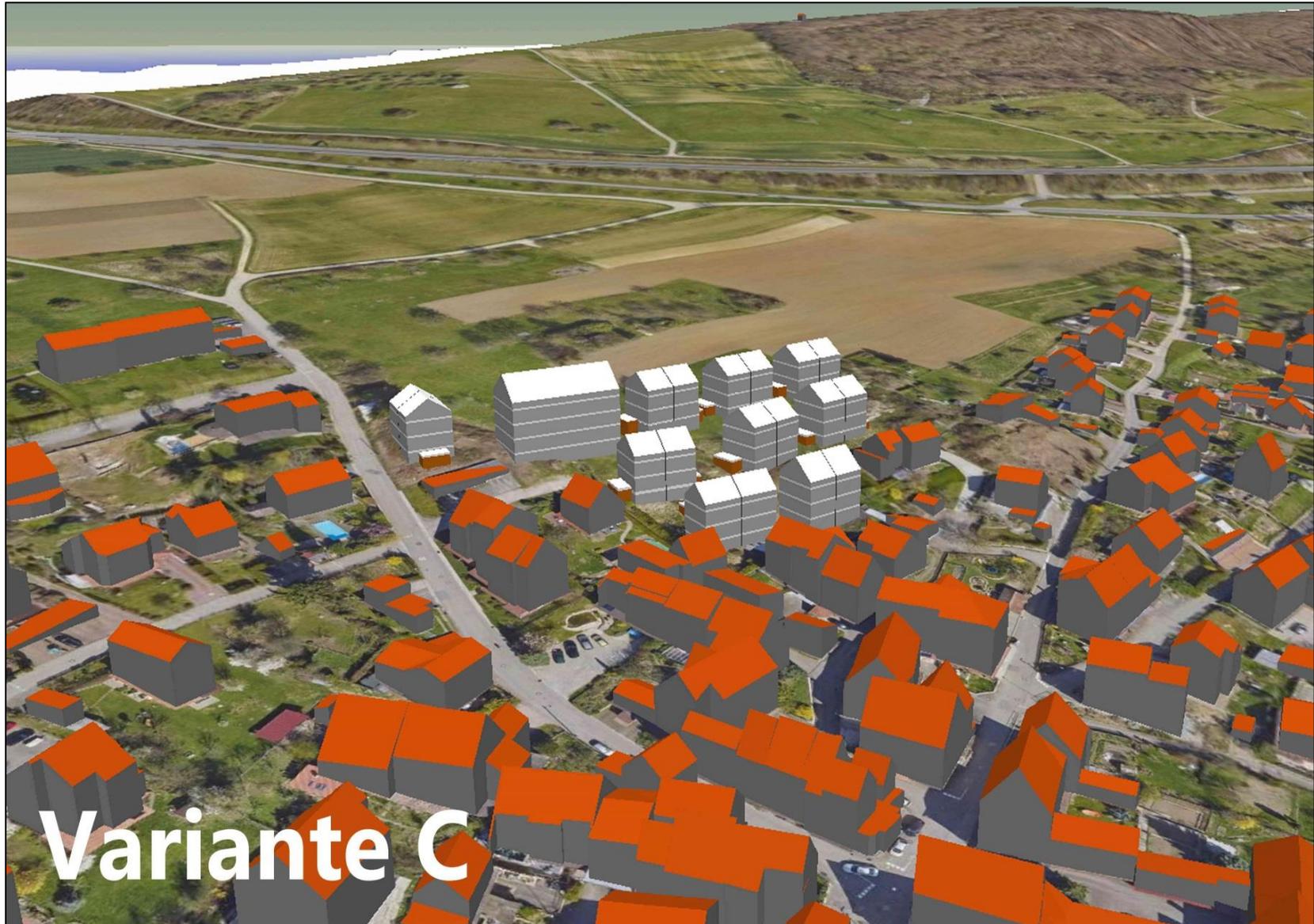
Variante A



Variante B



Variante C



Variante C

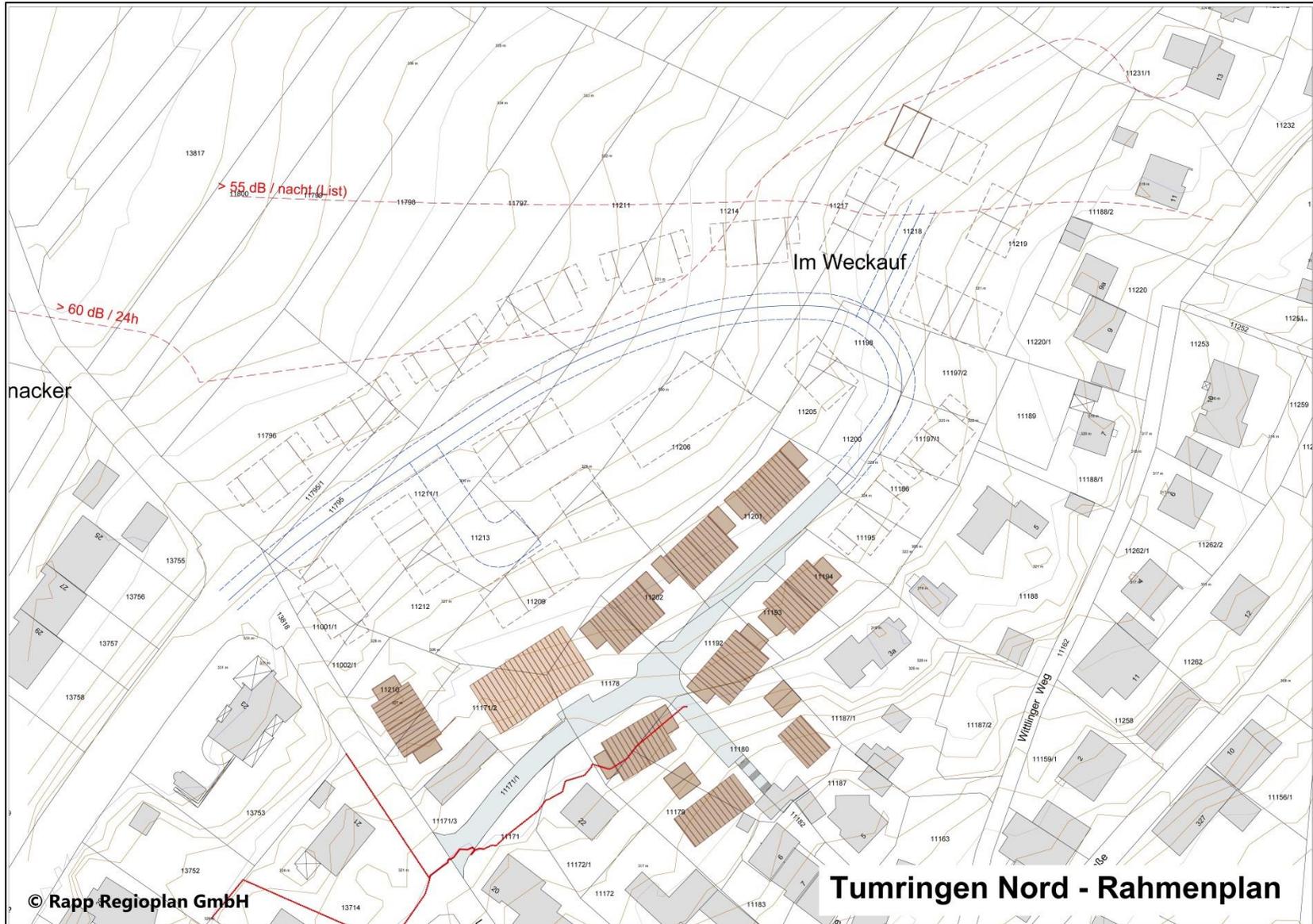


Verfahren

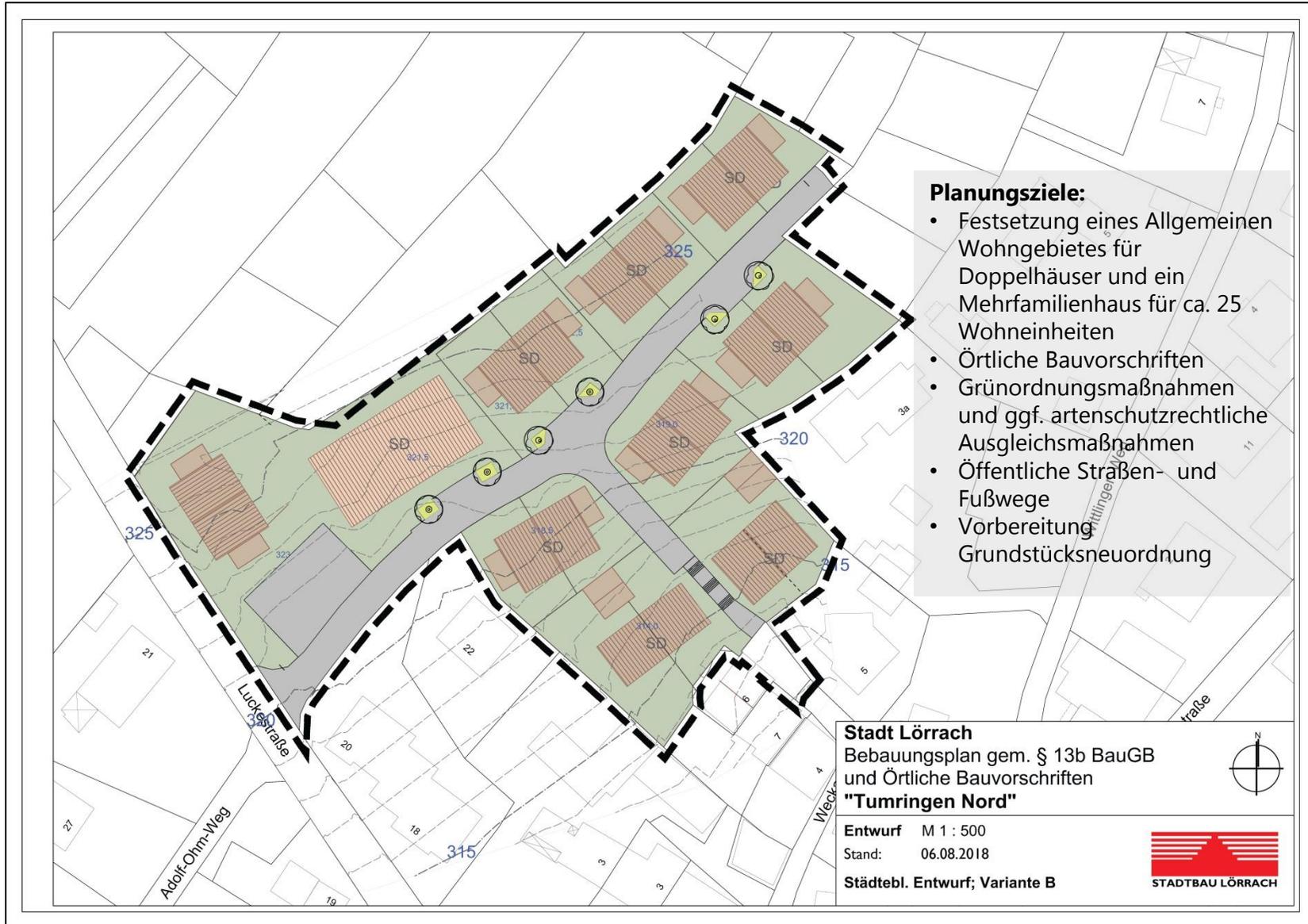
- Das Baugesetzbuch bietet mit § 13b vorübergehend die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in einem vereinfachten Verfahren zu entwickeln.
- Dies gilt für Bebauungspläne, die bis zum 31. Dezember 2019 aufgestellt werden, eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² umfassen, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen, an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und bis zum 31. Dezember 2021 zur Satzung beschlossen werden.
- Rahmenbedingungen erfüllt - „Tumringen Nord“ mit 5.800 m² Gesamtfläche kann entwickelt werden.
- Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.
- Erforderlich ist die Betrachtung der Umweltbelange, eine artenschutzrechtliche Prüfung und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz.



Mögliche weitere Baulandentwicklung



Lageplan mit Geltungsbereich – Städtebaulicher Entwurf



Weiteres Vorgehen

- Klärung offener Fragen
- Beauftragung notwendiger Fachplanungen und Gutachten, soweit nicht bereits erfolgt
- Erstellung eines Offenlageentwurf des Bebauungsplanes
- Die Planung wird den Bürgerinnen und Bürgern erneut vorgestellt werden und nach Beschluss durch den Gemeinderat zur förmlichen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgelegt werden mit der Möglichkeit Stellungnahmen und Anregungen einzubringen
- Abschluss eines Erschließungsvertrages
- Bei Änderungen oder Ergänzungen der Planung erneute Offenlage
- Abwägung und Beschluss zur Satzung durch den Gemeinderat
- Umsetzung der Planung



Bebauungsplan „Tumringen Nord“ - Aufstellungsbeschluss

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.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

