



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Welsch-Egi, Gabriele
Vorlage Nr. 134/2019
Datum 23.10.2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	07.11.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	21.11.2019	

Betreff:

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Am Stammachgraben"
- Beschluss zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Anlagen:

1. Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung, Anlage 1
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Anlage 2
3. Planzeichnung mit Legende (M 1:500), Entwurf vom 21.10.2019, Anlage 3
4. Satzung, Anlage 4
5. Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, Entwurf vom 21.10.2019, Anlage 5
6. Begründung, Entwurf vom 21.10.2019, Anlage 6
7. Umweltbericht, Stand 25.09.2019, Anlage 7
8. Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Kunz GaLaPlan, Todtnauberg, Stand 08.07.2019, Anlage 8
9. Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Büro Stauss & Turni, Tübingen, Stand 12.11.2018, ergänzt am 28.06.2019, Anlage 9

10. Schalltechnische Untersuchung, Büro Fichtner Water and Transportation, Stand September 2019, Anlage 10
11. Geotechnische Untersuchung, Geotechnisches Institut, Weil am Rhein, Stand 23.11.2018, Anlage 11

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanentwurf vom 21.10.2019 und dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 21.10.2019, jeweils mit Begründung vom 21.10.2019, einschließlich Umweltbericht vom 25.09.2019 und den Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften zu.
3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und der Anlagen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

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 sorgt für altersgerechten Wohnraum.
3. Operatives Ziel:
Neue Wohngebiete bieten Platz für Alle.
4. Leitziel der Verwaltung:
Wohnraum für alle! Beim Schaffen von Wohnraum finden alle Bevölkerungsgruppen Berücksichtigung. Bei neuen Bauvorhaben wird speziell geprüft, inklusive Angebote zu schaffen.
5. Prioritäre Maßnahme:

Begründung:

Vorgang

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 17. 07. 2003 in öffentlicher Sitzung beschlossen den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Am Stammbachgraben“ aufzustellen. Anlass und Ziel der Planung war die Absicht der GEVITA GmbH ihr Pflegeangebot bedarfsgemäß zu erweitern. Im Sinne eines umfassenden Senioren-Service-Konzeptes soll ein Neubau errichtet werden, der speziell auf die Bedürfnisse dementiell Erkrankter konzipiert ist.

Die GEVITA GmbH trat seinerzeit mit dem Vorschlag an die Stadt heran, das Gelände des jetzigen Spielplatzes Am Stammbachgraben zu erwerben und in geeigneter Weise zu bebauen. Die räumliche Nähe zu den bestehenden Pflegeeinrichtungen ermöglicht be-

triebswirtschaftlich sinnvolle Synergien und erlaubt ein bedarfsgerechtes Angebot zur Pflege von Senioren.

Der mit der Neubebauung entfallende Kinderspielplatz sollte auf den heute vorhandenen Platz des Gebrauchshundesportvereins verlagert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans unterstützt die Stadt Lörrach dieses Vorhaben und geht damit einen wichtigen Schritt, um der kommunalen Herausforderung der nächsten Jahre, dringend neue Pflegeplätze zu schaffen zu begegnen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 04.08.2003 bis zum 26.09.2003 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.07.2003 beteiligt.

Die Wiederaufnahme und Weiterentwicklung des Hochbauprojektes durch die GEVITA GmbH im Jahr 2017 führte zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

Mit den neuen Vorgaben der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO), spätestens ab Herbst 2019 in Pflegeheimen Einzelzimmer zu garantieren, hat das Projekt deutliche Brisanz erfahren und wurde mit hochrangiger Priorität wieder aufgenommen.

Das Hochbauprojekt wird vom Gestaltungsbeirat begleitet und dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Bericht über die Frühzeitige Beteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurde, soweit sie aufgrund der Projektweiterentwicklung noch Gültigkeit hatten, im Planungsprozess berücksichtigt.

Nähere Erläuterungen hierzu können der Anlage 1 „Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung“ entnommen werden.

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

Das bisherige Konzept sah auf dem jetzigen Hundeplatz die Anlage eines Kinderspielplatzes vor, der als Ersatz für den mit dem Bau des Pflegeheimes verbundenen Wegfall des bestehenden Spielplatzes dienen sollte. Damit verbunden war eine erforderliche Verlagerung des Hundeplatzes. Da trotz intensiver Suche bislang kein Ersatzstandort gefunden werden konnte, der eine mit der Projektierung des Pflegeheims zeitgleiche Auslagerung ermöglicht, wird der im ursprünglichen Konzept vorgesehene Kinderspielplatz an anderer Stelle, jedoch in räumlicher Nähe zum jetzigen Spielplatz angelegt. Die ursprünglich dafür vorgesehene Fläche wird aus dem Plangebiet ausgeklammert. Der Hundesportplatz kann bis zur angestrebten Auslagerung am jetzigen Standort verbleiben.

Die im ursprünglichen Konzept enthaltene zum Erhalt gekennzeichnete Baumreihe mit artenschutzrechtlicher Relevanz (bestätigt seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) mit E-Mail vom 30.04.2019) wird inklusive eines 4 m breiten Schutzstreifens auf Empfehlung der UNB ebenfalls aus dem Plangebiet ausgeklammert. Ausgehend vom bestehenden Radweg steht aufgrund der jetzigen Plangebietsverkleinerung noch genügend Fläche zur Verfügung, um beispielsweise im Fall eines Radwegausbaus darauf zurückgreifen zu können. Die Themen Artenschutz und Gewässerschutz sind dann in einem gesonderten Verfahren zu diskutieren.

Der Bebauungsplan, der räumlich somit im Wesentlichen das künftige Grundstück der GEVITA umfasst hat nun eine Größe von ca. 4.738 m². Das ursprüngliche Plangebiet umfasste eine Fläche von ca. 8.500 m².

Ziel der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Am Stammachgraben“ möchte die Stadt Lörrach die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen schaffen, um den speziell auf die Bedürfnisse dementiell Erkrankter abgestimmten Neubau in räumlicher Nähe zu den bestehenden Pflegeeinrichtungen zu ermöglichen.

Die Umgebung des Plangebiets ist bereits durch die Gevita Residenz geprägt. Durch den Neubau wird das Pflege- und Betreuungsangebot am Standort komplettiert. Entsprechend der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan und dem vorhandenen Gebietscharakter der Umgebungsbebauung wird im Bebauungsplan deshalb ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ein Vorhaben wie zuvor beschrieben ist dort allgemein zulässig.

Das Hochbauprojekt wurde/wird in seiner Entwicklung vom Gestaltungsbeirat der Stadt Lörrach begleitet und dort als städtebaulich schlüssig und sowohl in seinem Volumen als auch in seiner Höhenentwicklung als maßstäblich betrachtet.

Das Hochbaukonzept bildet die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs „Am Stammachgraben“.

Die Erschließung erfolgt über die Friedrich-Hecker-Straße und den nordöstlich an das künftige Grundstück Gevita angrenzenden, von 3 m auf 4,50 m zu verbreiternden Weg (als Zufahrt zur Tiefgarage).

Zu den weiteren Planinhalten wird auf die Begründung zum Bebauungsplanentwurf in Anlage 6 verwiesen.

Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 Lörrach- Weil am Rhein wird die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt, da das im Jahr 2003 bereits eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurde. Eine Änderung im Parallelverfahren wie damals vorgesehen, ist somit nicht mehr erforderlich. Der Bebauungsplan lässt sich folglich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

Fachgutachten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden zum jetzigen Verfahrensstand folgende Gutachten / Untersuchungen erarbeitet:

Artenschutzgutachten, Fledermausuntersuchung, Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung, Bodengutachten sowie eine schalltechnische Untersuchung.

Der Umweltbericht als Teil der Begründung sowie die Gutachten / Untersuchungen sind dem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Am Stammachgraben“ beigefügt. Auf diese wird verwiesen (Anlagen 7 bis 11).

Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Stammbachgraben“, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des vorgesehenen Pflegeheims der GEVITA Residenz zu schaffen.

Die Kostenübernahmeregelung ist in einem bereits 2017 geschlossenen städtebaulichen Vertrag geregelt, der vor Satzungsbeschluss auf die neue Plangebietsgrenze und die inhaltlichen Änderungen abzustimmen ist.

Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften mit Anlagen werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Bürgerinformation vorgesehen.

Gerd Haasis
Fachbereichsleiter