



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Nöltner, Alexander
Vorlage Nr. 156/2019
Datum 30.08.2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	12.09.2019	
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	17.09.2019	
Ortschaftsrat Hauingen	öffentlich-Vorberatung	17.09.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	26.09.2019	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Zentralklinikum“

- **Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**
- **Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB**

Anlagen:

- Anlage 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Stand 08/2019
- Anlage 2 - Planzeichnung mit Legende (M 1:1000), Vorentwurf mit Stand 03.09.2019
- Anlage 3 - Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, Vorentwurf mit Stand 03.09.2019
- Anlage 4 - Begründung, Vorentwurf mit Stand 03.09.2019
- Anlage 5 - Umweltbericht (Bebauungsplan „Zentralklinikum“ Umweltbericht und Grünordnungsplan als Anhang Kapitel 13 zur Begründung, Stand 29.08.2019, ö:konzept, Freiburg)
- Anlage 6 - Zentralklinikum Lörrach, Fachgutachten Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien, Heuschrecken & Wildkatze als Beitrag zur speziellen artenschutz-

- rechtlichen Prüfung (saP), überarbeitete Fassung 05.02.2019, FrInaT, Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH, Freiburg
- Anlage 7 - Großvorhaben „Zentralklinikum“ der Stadt Lörrach, Bestandsaufnahme Libellen und Hinweise zur Planung, Dezember 2018, IFÖ, Freiburg
- Anlage 8 - L138; Zentralklinikum; B 317, Artenschutzfachlicher Beitrag, Wildbienen & Tagfalter, Freiburg, 28.02.2019, ö:konzept, Freiburg
- Anlage 9 - BPlan Zentralklinikum Lörrach, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Avifauna, 15.07.2019, Marco Sepúlveda, Phillip Riedel, ö:konzept, Freiburg
- Anlage 10 - Stadt Lörrach, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Zentralklinikum Lörrach und zum Ausbau der B317, Bericht, 25. März 2019, Bericht-Nr. 2067.259 / GPh, Rapp Trans AG, Freiburg. Br.
- Anlage 11 - Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Zentralklinikum“, Schalltechnische Untersuchung, Projektnummer 2345,3, 08. August 2019, Dr. Ing. Frank Dröscher, technischer Umweltschutz, Tübingen
- Anlage 12 - Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Zentralklinikum“, Geruchsimmisionsprognose, Projektnummer 2345,3, 25. Juni 2019, Dr. Ing. Frank Dröscher, technischer Umweltschutz, Tübingen
- Anlage 13 - Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Zentralklinikum“, Lokalklimatische Untersuchung, Projektnummer 2345,5, 25. Juni 2019, Dr. Ing. Frank Dröscher, technischer Umweltschutz, Tübingen
- Anlage 14 - Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Zentralklinikum“, Lufthygienische Stellungnahme, Projektnummer 2345,6, 25. Juni 2019, Dr. Ing. Frank Dröscher, technischer Umweltschutz, Tübingen
- Anlage 15 - Zentralklinikum Entenbad-Ost, Lörrach-Hauingen, - Baugrund- und Gründungsgutachten -, Projekt-Nr. 2182879, 23.11.2018, HPC AG, Lörrach,
- Anlage 16 - Zentralklinikum Entenbad-Ost, Lörrach-Hauingen, - Baugrund- und Gründungsgutachten -, Bemessungswasserstand HQ 20/ HQ 100, Projekt-Nr. 2185806(3-1), 21.05.2019, HPC AG, Lörrach

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanvorentwurf mit Stand 03.09.2019 und den Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Stand 03.09.2019, jeweils mit Begründung mit Stand 03.09.2019 einschließlich des Umweltberichts vom 29.08.2019 (Anlagen 2-5) und den Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften (Sitzungsvorlage Anlagen 6 – 16) zu.
3. Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung einschließlich des Umweltberichts und den Anlagen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Planauslage durchzuführen und gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung zu unterrichten.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

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

1. Strategisches Ziel:
-
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach sichert die Gesundheitsvorsorge. (77)
3. Operatives Ziel:
-
4. Leitziel der Verwaltung:
-
5. Prioritäre Maßnahme:
Aufstellung des Bebauungsplans „Zentralklinikum“

Begründung:

Vorgang / Verfahren:

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 24.07.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den im Bereich „Entenbad Ost“ bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die Ansiedlung der Kliniken zu ändern und zu erweitern. Das Verfahren für die hierfür erforderliche Aufstellung des Bebauungsplans zusammen mit örtlichen Bauvorschriften wird unter dem Titel „Zentralklinikum“ geführt.

Für die Ansiedlung der Kliniken soll die Art der baulichen Nutzung von dem bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Entenbad - Ost“ festgesetzten Gewerbegebiet (GE) in ein Sondergebiet „Klinikgebiet“ geändert werden. Z.T. werden durch den vorliegenden Bebauungsplan auch Flächen erstmals überplant, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen sind. Zudem muss, um ein ausreichend großes Klinikgrundstück zu generieren,

die bestehende Landesstraße L 138 verlegt werden. Hierfür wird derzeit das Planfeststellungsverfahren „Verlegung der L138 – West“ durchgeführt.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,5 ha.

Anlass und Ziel der Planaufstellung:

Das Gesundheitswesen in Deutschland steht in einem tiefgreifenden Transformationsprozess. Auch bei den Kliniken im Landkreis Lörrach ist ein bis in die 1990er Jahre zurückreichender Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozess im Gange. Daher beabsichtigen die Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH die Errichtung eines Zentralklinikums unter Aufgabe der bisherigen Klinikstandorte Lörrach Innenstadt, Rheinfelden und Schopfheim sowie die Integration des St. Elisabethen-Krankenhauses Lörrach. Zudem ist in Kooperation mit dem Zentrum für Psychiatrie Emmendingen (ZfP Emmendingen) eine an das Zentralklinikum angegliederte psychiatrische Fachklinik geplant. Ergänzend sind tertiäre Nutzungen wie eine Rettungswache, ein Ärztehaus, Dienstleistungsnutzungen der Gesundheitsbranche sowie ein Parkhaus vorgesehen.

Um zu unterschiedlichen konzeptionellen Vorschlägen und zu einer architektonisch und funktional innovativen Gesamtplanung zu kommen, wurde im November 2017 von den Kliniken des Landkreises Lörrach GmbH ein europaweiter Wettbewerb ausgelobt. Aus 15 hochwertigen Arbeiten kürte das Preisgericht im April 2018 vier Preisträger. Aus dem anschließenden Verhandlungsverfahren zur Bestimmung des Generalplaners ging die Ludwigshafener *alsh sander.hofrichter architekten GmbH* als Gesamtsieger hervor.

Der baulichen Entwicklung des Wettbewerbsergebnisses liegt die Idee eines „Campus Zentralklinikums“ zu Grunde, innerhalb dessen die einzelnen Nutzungseinheiten untergebracht werden können. Das weiterentwickelte Wettbewerbsergebnis bildet nun die Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Dabei ist zu beachten, dass der Konkretisierungsgrad für die einzelnen Nutzungen / Gebäude ein unterschiedliches Niveau aufweist. Die konkrete Vorhabenplanung ist für das Zentralklinikum am weitesten fortgeschritten.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und (infra)strukturelle Entwicklung des „Campus Zentralklinikum“.

Bebauungsplanvorentwurf und Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften (Plankonzeption / Festsetzungen und Regelungen):

Nutzung

Geplant ist die Art der baulichen Nutzung von dem bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Entenbad - Ost“ festgesetzten Gewerbegebiet (GE) für die Ansiedlung der Kliniken in ein Sondergebiet „Klinikgebiet“ (SO) zu ändern. Hierbei erfolgt eine räumliche Gliederung und Festlegung der geplanten Nutzungseinheiten.

SO₁: Zentralklinikum (ZKL) (einschließlich Hubschrauberlandeplatz)

SO₂: Zentrum für seelische Gesundheit (ZsG)

SO₃: Parkhaus

SO₄: Haus des Gesundheitswesens (Apotheke, Verkauf von Sanitätswaren, Finesseinrichtung, Reha/Physiopraxis, Patienten-/Mitarbeiterwohnungen, Kinderbetreuungseinrichtungen)

SO₅: Ärztehaus

SO₆: Rettungswache

SO₇: Versorgungszentrale

Zu den weiteren Planinhalten / Festsetzungen wird auf den Textteil und die Begründung verwiesen (Sitzungsvorlage Anlage 3 und 4).

Bebauung

Das mögliche Bauvolumen wird durch die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max.}) (einschl. der Höhe baulicher Anlagen und technischer Aufbauten), der Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) / Geschoßfläche (GF) bestimmt. Hierbei werden die Vorgaben und das Ergebnis des Wettbewerbs sowie die Fortschreibung der Hochbauplanung beachtet.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgelegt und die Geschoßflächenzahl mit 2,4. Die im städtebaulichen Konzept erzielte Dichte ist etwas geringer als diese Werte. Somit ist durch den Bebauungsplan langfristig ausreichend Spielraum für die Verwirklichung und ggfs. Änderung und Erweiterung der verschiedenen Vorhaben gegeben.

Die festgelegten maximalen Gebäudehöhen (8,6 m – 25,8 m (40,70 m)) beziehen sich auf das Bezugsniveau von 318,5 m ü. NN, was der geplanten Geländehöhe im Bereich des Eingangs des ZKLs entspricht. Dieses Höhenniveau liegt teilweise bis zu 4 m über dem bestehenden Gelände. Im Wettbewerb wurde noch von einem Bezugsniveau von ca. 316,5 m ü. NN ausgegangen. Die Erhöhung ist maßgeblich durch die zwischenzeitlich bestimmte Grundwasserhöhe im HQ20 / HQ100 – Fall vorgegeben. Um insbesondere zu den Außengrenzen des Plangebiets die in Erscheinung tretenden Wandansichten entsprechend den bisherigen Planungen zu sichern, wird für die Bereiche zum Weiher zusätzlich zur maximalen Gebäudehöhe eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Um größere Wandansichten der Gebäude zum Gewerbegebiet zu vermeiden, wird ein Erd-Wall mit Begrünung entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgelegt, dass die einzelnen Nutzungseinheiten / Baukörper ablesbar sind und Sichtachsen sowie Luftaustauschbahnen berücksichtigt werden. Gleichzeitig sind die einzelnen Baufenster so dimensioniert, dass für die Verwirklichung der Bauvorhaben hinsichtlich Kontur und Lage ausreichend Spielraum besteht. Um ein im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis deutlich größeres Bauvolumen zu vermeiden, wird für das Ärztehaus anstatt der GFZ die Geschoßfläche in m² festgesetzt und für das ZSG in Richtung Entenbad-Weiher anstatt der GRZ die Grundfläche in m².

Durch die festgesetzte Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Auf das Plangebiet wirken gewerbliche Schallimmissionen ein, insbesondere durch die westlich des Plangebiets bestehenden Gewerbebetriebe. Zudem sind Schalleinwirkungen durch den Schienenverkehr auf den südlich des Plangebiets verlaufenden Bahnlinien sowie die Schalleinwirkungen durch den Straßenverkehr vorhanden. Um gesunde Verhältnisse im Plangebiet gewährleisten zu können, sind zwingend passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich und daher festgesetzt.

Grünstruktur

Die im westlichen Bereich des Plangebiets festgelegte Fläche dient als Flugkorridor für Fledermäuse. Nach Süden ist ein naturschutzfachlicher Puffer zum Weiher festgesetzt und im Übergang zur L 138-West soll ein Gehölzstreifen zur Pflege des Landschaftsbildes und zur Aufwertung des Naturhaushaltes dienen. Darüber hinaus sollen durch verschiedene Maßnahmen (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Dachbegründung, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten, Maßnahmen gegen Vogelschlag, versch. Bepflanzungen, Entwässerung im Trennsystem) die Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert werden.

Erschließung

Das Plangebiet wird über den neuen Kreisverkehr der verlegten L 138 als Haupteerschließung und die Straße „Im Entenbad“ als Nebenerschließung erschlossen. Da die neue Straße, die verlegte L 138, erschließungsfrei sein muss, ist kein weiterer Erschließungsast in das Plangebiet vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche mit jeweiliger Funktionszuweisung (Andienung, Notausfahrt) sind festgelegt.

Durch die Festsetzung einer Fläche für Gehrechte soll die Zugänglichkeit und Durchwegung des Areals sichergestellt werden, ohne öffentliche Verkehrsflächen hierfür vorzusehen.

Die Zugänglichkeit zum Weiher sowie die mögliche Errichtung eines S-Bahn-Haltepunkts wird durch die entsprechenden Verkehrsflächen berücksichtigt.

Umweltbericht:

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht liegt als Vorentwurf vor. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung (Sitzungsvorlage Anlage 5).

Fachgutachten:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden Nutzungen verträglich ist. Zur Beurteilung der Planung hinsichtlich verschiedener fachlicher Aspekte wie Artenschutz, Umweltschutz, Klima, Verkehr, Schall, Geruchsimmissionen, Lufthygiene und Baugrund wurden Fachgutachten und Untersuchungen erstellt. Auf die ausführlichen Gutachten / Untersuchungen / Stellungnahmen und Prüfungen, die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt sind, wird verwiesen (Sitzungsvorlage Anlage 6 bis Anlage 15).

Weiteres Vorgehen:

Frühzeitige Unterrichtung / Beteiligung

Nach Beschluss durch den Gemeinderat werden voraussichtlich im Zeitraum vom 07.10.2019 bis zum 08.11.2019 die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planung unterrichtet.

Änderung Flächennutzungsplan

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Der Einleitungsbeschluss für die „Änderung III“ wurde am 24.07.2019 durch den Gemeinderat Lörrach und Inzlingen und am 15.10.2018 durch den gemeinsamen Oberzentrumsausschuss Lörrach – Weil am Rhein gefasst.

Hinweis: Eine mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Pflanzliste wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nachgereicht.

Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter