



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Welsch-Egi, Gabriele
Vorlage Nr. 095/2020
Datum 16.06.2020

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	16.07.2020	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	28.07.2020	

Betreff:

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Am Stammbachgraben"
- Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen -
Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. Abwägungstabellen zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Am Stammbachgraben“, Anlagen 1a und 1b
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Anlage 2
3. Planzeichnung mit Legende (M 1:500) vom 08.06.2020, Anlage 3
4. Satzung, Anlage 4
5. Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften vom 08.06.2020, Anlage 5
6. Begründung vom 08.06.2020, Anlage 6
7. Umweltbericht vom 08.06.2020, 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. Der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend den Anlagen 1a und 1b wird zugestimmt.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den erläuternden, hinweisenden bzw. klarstellenden Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zugestimmt (Anlage 1b).
3. Der Bebauungsplan „Am Stammbachgraben“ in der Fassung vom 08.06.2020 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften „Am Stammbachgraben“ in der Fassung vom 08.06.2020 werden nach § 74 Abs. 1 und Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Dem als Anlage 4 zu dieser Vorlage beigefügten Satzungstext wird zugestimmt.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Die Stadt und der Vorhabenträger haben die Kostentragung in einem städtebaulichen Vertrag aus dem Jahr 2017 geregelt. Dieser ist im Weiteren an die überarbeitete Planung und Kostenregelungen anzupassen.

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 ist 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 betriebswirtschaftlich 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. Das Hochbauprojekt wird vom Gestaltungsbeirat begleitet und dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

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.

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 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden, soweit sie aufgrund der Projektentwicklung noch Gültigkeit hatten, im Planungsprozess berücksichtigt. Nähere Erläuterungen hierzu können der Anlage 1a (Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung) entnommen werden.

Am 21.11.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach in der Sitzung dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Am Stammbachgraben“ zugestimmt und beschlossen, diese Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einzuholen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 21.10.2019 und der öffentlichen Bauvorschriften vom 21.10.2019 jeweils mit Begründung vom 21.10.2019 und Umweltbericht vom 25.09.2019 und den Anlagen zum Bebauungsplan fand im Zeitraum von Montag, 16.12.2019 bis Freitag, 31.01.2020 statt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 4 Verbände/Vereine direkt über die öffentliche Auslegung informiert. Von der Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz

Oberbaden e.V. (ANUO) ging eine positive Stellungnahme ein. Den von 3 Stellungnahmen aus der Bürgerschaft eingereichten kann nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen werden bzw. werden diese zur Kenntnis genommen. Auf die als Anlage 1b beigefügte Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage wird verwiesen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage

8 der 19 am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, die in der Abwägungstabelle (Anlage 1b) abgebildet sind. In Spalte 1 finden sich der Text der Stellungnahme, in Spalte 2 der Abwägungsvorschlag der Verwaltung (Beschlussvorschlag).

Entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung (Spalte 2, Anlage 1b) führen die Anregungen zu erläuternden, hinweisenden bzw. klarstellenden Ergänzungen des Bebauungsplan-Textteils und haben keine inhaltlichen Änderungen zur Folge.

Eine erneute öffentliche Auslegung ist deshalb nicht erforderlich. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Am Stammbachgraben“ können somit zur Satzung beschossen werden.

Weiteres Vorgehen

Der Satzungsbeschluss ist im Anschluss öffentlich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung treten der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht bei der Stadtverwaltung eingesehen werden kann. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan wird eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB beigefügt.

Gerd Haasis
Fachbereichsleiter