

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 1 von 23

### **INHALT**

1	Allgemeines .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	3
1.3	Verfahren .....	5
2	Rahmenbedingungen / Fachplanungen .....	5
2.1	Flächennutzungsplan.....	5
2.2	Bestehender Bebauungsplan „Tumringen Süd“ .....	6
3	Plankonzept .....	7
3.1	Städtebau / Nutzungskonzept .....	7
3.2	Stellplatzkonzeption.....	9
4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise .....	12
4.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen / Nebenanlagen .....	12
4.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz aufgrund Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm.....	12
4.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Grünordnerische Maßnahmen .....	13
5	Örtliche Bauvorschriften .....	15
5.1	Dachgestaltung.....	15
5.2	Niederspannungsfreileitungen.....	15
5.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke / Müllbehälterstandorte.....	15
5.4	Einfriedungen.....	15
6	Umweltbelange .....	16
6.1	Umweltbericht .....	16
6.2	Artenschutz .....	16
6.3	Lärm.....	17
6.3.1	Verkehrslärm .....	18
6.3.2	Gewerbe- und Freizeitlärm .....	18
6.3.3	Nachbarschaft .....	20
6.4	Bodenverhältnisse / Bodenbelastungen .....	20
6.5	Starkregen .....	21
6.6	Kampfmittelgefahr.....	22
7	Ver- und Entsorgung.....	22
8	Städtebauliche Daten .....	22
9	Anlagen.....	23

## **BEGRÜNDUNG**

### **1 ALLGEMEINES**

#### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der demografische Wandel führt in Deutschland bis 2030 zu einem rasanten Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen um bis zu 50%. Dadurch werden bundesweit zwischen 300.000 und 500.000 zusätzliche Pflegeplätze benötigt<sup>1</sup>. Für den Landkreis Lörrach wird im selben Zeitraum mit einem Anstieg der Pflegebedürftigen um ca. 41,6% gerechnet<sup>2</sup>. Bei diesem allgemeinen Anstieg der Pflegebedürftigkeit ist auch die prognostizierte, steigende Heimquote zu berücksichtigen, die trotz der gesetzlichen Stärkung der ambulanten Pflege feststellbar sein wird. Die Gründe hierfür ergeben sich ebenfalls aus gesellschaftlichen Veränderungen heraus, die mit dem demografischen Wandel in Verbindung stehen:

- die Generationenrelation verschiebt sich zu Lasten der „Unterstützer“
- das Ausdünnen sozialer Netze durch steigende Mobilität (größere Entfernungen der Wohnstandorte der Kinder) und
- die steigende Erwerbstätigkeit von Frauen und der Trend zu kleineren Haushalten verringern das Unterstützungspotential der Pflegebedürftigen durch die Kindergeneration bzw. durch andere Angehörige zusätzlich.<sup>3</sup>

Darüber hinaus steigen auch die Anforderungen an die Betreuung, da mit steigendem Alter bestimmte Krankheitsbilder mit besonderem Pflegebedarf häufiger auftreten. So auch die jährlichen Neuerkrankungen an Demenz: bis 2050 werden jährlich ca. 40.000 Menschen neuerkranken, wodurch insgesamt eine Verdopplung der Erkrankten bis zu diesem Jahr feststellbar sein wird.

Mit den neuen Vorgaben der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO), spätestens ab Herbst 2019 in Pflegeheimen Einzelzimmer zu garantieren, verändern sich nun auch die Anforderungen an die Versorgungsstrukturen erheblich. Dadurch gehen zwangsläufig wichtige Pflegeplätze verloren, da an den meisten Standorten eine Umstrukturierung erfolgen muss.

Aufgrund der daraus resultierenden, dringenden Notwendigkeit neue Pflegeplätze zu schaffen, unterstützt die Stadt Lörrach das Vorhaben der GEVITA Management- und Verwaltungsgesellschaft mbH, das Betreuungsangebot am Standort der Gevita Residenz Lörrach im Ortsteil Tumringen zu erweitern und dadurch auch die Möglichkeit wahrzunehmen, eine Umstrukturierung im Sinne der LHeimBauVO vorzunehmen. Die Gevita Residenz bietet an diesem Standort bereits unterschiedliche Wohn- und Pflegeangebote an. Darunter Pflege- oder Servicewohnen, Tagesbetreuung sowie eine stationäre Pflege. Der Träger möchte nun als weiteren Baustein des Konzepts eine vollstationäre Pflegeeinrichtung speziell für Menschen mit Demenz realisieren.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Stadt die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen dafür schaffen und das im Jahre 2003 bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren weiterführen. Die Stadt geht damit einen wichtigen Schritt, um der kommunalen Herausforderung der nächsten Jahre zu begegnen.

<sup>1</sup> vgl. Georg Consulting (2016): Pflegeheimreport Deutschland 2030. Hamburg. S.34.

<sup>2</sup> vgl. Bertelsmann Stiftung (2018): Statistische Daten. Basisdaten Pflegevorausberechnung. <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/loerrach-loe+basisdaten-pflegevorausberechnung+2013-2030+tabelle> (letzter Zugriff: 09.03.2018).

<sup>3</sup> vgl. Georg Consulting (2016): Pflegeheimreport Deutschland 2030. Hamburg. S.34.

## BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 23

### 1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Tumringen im Nordwesten der Stadt Lörrach und schließt direkt an bereits bestehende Bebauung an. Begrenzt wird der Standort im Norden und Nordosten durch bestehende Wohnbebauung sowie Erschließungswege. Im Westen begrenzt der Stammachgraben und im Süden das Landschaftsschutzgebiet „Tüllinger Berg“ den geplanten Geltungsbereich. Östlich schließt der flussbegleitende, öffentliche Fuß- und Radweg mit den umliegenden Grünflächen an. Insgesamt umfasst die Fläche eine Größe von rd. 4.738 m<sup>2</sup>.

Aktuell befinden sich ein öffentlicher Spielplatz im Plangebiet sowie teilweise das Gelände eines Hundesportvereins. Der Spielplatz soll im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ca. 100 m nordwestlich verlagert werden und bleibt somit im direkten räumlichen Umfeld erhalten. Auch der angrenzende Hundesportverein soll kurz- bis mittelfristig an einen alternativen Standort verlagert werden.



Fuß- und Radweg entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze (links) und Blick auf den Spielplatz von Osten (rechts)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan. Das ursprüngliche Plangebiet umfasste ca. 8.500 m<sup>2</sup> und wurde gegenüber der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2003 insgesamt verkleinert.

Der im ursprünglichen Konzept vorgesehene Spielplatz wird in räumlicher Nähe zum jetzigen Spielplatz angelegt. Die ursprünglich dafür vorgesehene Fläche wird aus dem Plangebiet ausgeklammert. Der Hundesportplatz kann damit bis zur angestrebten Auslagerung am jetzigen Standort verbleiben.

Die ursprünglich im Konzept enthaltene zum Erhalt gekennzeichnete Baumreihe mit artenschutzrechtlicher Relevanz wird inklusive eines 4,0 m breiten Schutzstreifens ebenfalls aus dem Plangebiet herausgenommen. Ausgehend vom bestehenden Radwegnetz stehen aufgrund der jetzigen Plangebietsabgrenzung noch genügend Flächen zur Verfügung, um beispielsweise im Fall eines Radwegeausbaus darauf zurückgreifen zu können. Die Themen Arten- und Gewässerschutz sind für diesen Bereich dann in einem gesonderten Verfahren zu diskutieren.

In der untenstehenden Abbildung ist der Vorentwurf des Bebauungsplans abgebildet, in der auch der bisherige Geltungsbereich erkennbar ist.

**BEGRÜNDUNG**



Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Stammbachgraben“



Luftbild des Plangebiets mit schematischer Darstellung des Plangebiets, Quelle: Google Maps 2018

## BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 23

### 1.3 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt, somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine vollständige Umweltprüfung statt. Die Frühzeitige Beteiligung wurde bereits im Jahre 2003 auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans durchgeführt, der noch ein größeres Plangebiet umfasste. Die in diesem Rahmen eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden, soweit sie aufgrund der Projektweiterentwicklung noch Gültigkeit hatten, im Planungsprozess berücksichtigt.

Nach der Frühzeitigen Beteiligung folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit, den Trägern öffentlicher Belange und den sonstigen Behörden, für die Dauer eines Monats, erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden ebenfalls abgewogen und eingearbeitet. Nach Gesamtabwägung der Stellungnahmen wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

#### Verfahrensablauf:

17.07.2003	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB im Gemeinderat
04.08.2003 – 26.09.2003	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom 24.07.2003)
21.11.2019	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
16.12.2019 – 31.01.2020	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom 09.12.2020)
28.07.2020	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN / FACHPLANUNGEN

### 2.1 Flächennutzungsplan

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

## BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 23



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Quelle: Geoportal der Stadt Lörrach 2018

### 2.2 Bestehender Bebauungsplan „Tumringen Süd“

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert den bereits bestehenden Bebauungsplan „Tumringen Süd“ aus dem Jahre 1980. Dieser setzt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einen öffentlichen Spielplatz fest.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Am Stammbachgraben“ treten die Inhalte im überlagerten Bereich des oben genannten Bebauungsplans „Tumringen Süd“ außer Kraft.



Ausschnitt aus dem bestehenden BPL „Tumringen Süd“ mit schematischer Darstellung des Plangebiets, Quelle: Geoportal der Stadt Lörrach 2018

## BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 23

### 3 PLANKONZEPT

Der Neubau der Seniorenresidenz Lörrach soll an der Friedrich-Hecker-Straße in direkter Nachbarschaft zur Gevita Residenz errichtet werden. Die Bebauung bildet damit den Endpunkt der Wohnbebauung. Im östlichen und westlichen Bereich schließen an den Geltungsbereich der Fluss „Wiese“ und der Stammachgraben an. In der Höhe ist die Ausdehnung des Gebäudes durch eine Hochspannungsleitung begrenzt.

Da bereits eine Hochbauplanung für den Neubau vorgelegt wurde, die dem Bebauungsplan als Grundlage dient, wird diese im nachfolgenden Kapitel kurz erläutert. Die Entwicklung des hochbaulichen Konzepts wird durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Lörrach begleitet.

#### 3.1 Städtebau / Nutzungskonzept

Die Hochbauplanung sieht ein Pflegegebäude, bestehend aus zwei Gebäuderiegeln mit einem dazwischen liegenden Verbindungsgebäude vor. Der westliche Gebäuderiegel orientiert sich dabei an der vorhandenen Böschung und positioniert sich parallel zu der oberhalb liegenden Nachbarbebauung. Der östliche Gebäuderiegel ergänzt die östliche Nachbarbebauung. Insgesamt öffnet sich der Baukörper mit den eigenen Freiräumen zur „Wiese“, wodurch ein guter Übergang zu den Freiflächen im Süden entsteht.

Der Neubau soll an der Friedrich-Hecker-Straße einen Endpunkt mit großzügigem Vorplatz bilden und sich gleichzeitig in Richtung Süden zum Grünraum und zum Fluss hin öffnen.



Vorhaben im Schwarzplan (links) und zugehöriger Lageplan (rechts), Quelle: sander.hofrichter architekten GmbH 2018

Das Gebäude wird so gestaltet, dass es sich an die bestehende leichte Hanglage anpasst und jeweils nördlich (an der HAUPTerschließung) und südlich (zum Freiraum) ein barrierefreier Zugang entsteht. Von der Straße aus tritt der Baukörper somit zwei- bzw. dreigeschossig und vom südlich angrenzenden Freiraum drei- bzw. viergeschossig in Erscheinung.

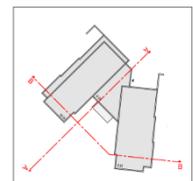
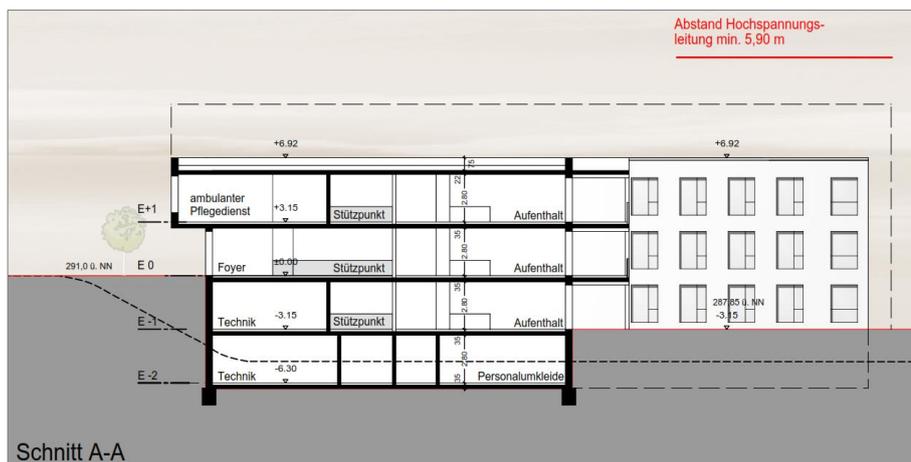
Der Vorplatz mit den Besucherstellplätzen wird direkt über die Friedrich-Hecker-Straße erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird im südöstlichen Bereich des Gebäudes angeordnet. Aus diesem Grund muss der östlich des Gebäudes bestehende Weg zur Erschließung genutzt werden. Um eine funktionierende Erschließung zu gewährleisten, wird der Weg von 3,0 m auf 4,5 m verbreitert. Im Bebauungsplan wird dieser als ver-

**BEGRÜNDUNG**

kehrsberuhigte Straße festgesetzt, um auch weiterhin eine sichere Erschließung für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten.



Visualisierungen, Quelle: sander.hofrichter architekten GmbH 2018



Schnitte und Höhenentwicklung, Quelle: sander.hofrichter architekten GmbH, Stand: 07.06.2019

Mit dem Neubau der Seniorenresidenz soll am Standort eine generationenübergreifende Begegnungsstätte mit dem Schwerpunkt Demenz geschaffen werden. Der Neubau soll Platz für ca. 78 Pflegeplätze und ca. 16 Tagespflegeplätze bieten.

In den beiden Pflegeriegeln sollen in drei Geschossen die Pflegezimmer untergebracht werden. Geplant ist, im oberen Geschoss eine zusätzliche Tagespflege und die Perso-

## BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 23

nalräume zu verorten. Im Kellergeschoss unter dem östlichen Baukörper sind eine Tiefgarage, Lager- und Technikflächen geplant.



Ansichten Ost und West, Quelle: sander.hofrichter architekten GmbH, Stand: 07.06.2019

### 3.2 Stellplatzkonzeption

Die für den Neubau erforderlichen Stellplätze (Kfz und Fahrrad) sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, worunter auch die Besucherstellplätze fallen. Diese ergeben sich aus dem Nutzungskonzept (Anzahl der Pflegeplätze, Anzahl der Mitarbeiter).

Das Nutzungskonzept sieht im Neubau insgesamt 78 stationäre Pflegeplätze und 16 Tagespflegeplätze vor. In der Nachbarschaft werden dafür min. 22 bzw. max. 26 Pflegeplätze wegfallen. Für das neue Pflegegebäude werden insgesamt ca. 35 Mitarbeiter benötigt, wobei 10 Mitarbeiter durch die Verlagerung der Plätze nur innerhalb der Gevieta „umziehen“. Es werden durch die Neuplanung am Standort somit 25 neue Arbeitsplätze geschaffen, die einen zusätzlichen Stellplatzbedarf generieren. Gemäß der LBO müssen für das Pflegegebäude selbst min. 8 Kfz-Stellplätze (darunter ein Stellplatz für einen Kleinbus der Tagespflege) und 8 Fahrradstellplätze für Mitarbeiter und Besucher bereitgestellt werden.

Das Pflegegebäude wird mit einer Tiefgarage geplant, in welcher 11 Kfz-Stellplätze und ca. 8 Fahrradstellplätze untergebracht werden sollen. Im Bereich der Einfahrt wird zusätzlich ein Warteplatz für den Bus der Tagespflege eingerichtet. Weitere Stellplätze (Kfz- und Fahrrad), insbesondere für Besucher, werden im Eingangsbereich an der Friedrich-Hecker-Straße untergebracht. Das Stellplatzkonzept sieht insgesamt 14 Kfz- und min. 8 Fahrradstellplätze vor und stellt somit mehr Stellplätze als baurechtlich notwendig zur Verfügung.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 10 von 23

Die Gevita ermöglicht ihren Mitarbeiter zusätzlich eine Teilnahme am Programm „Health mobility“, welches einen Anreiz für den Umstieg auf Fahrräder (auch E-bikes) bietet und finanziell gefördert wird. Hierdurch soll langfristig das Verkehrsaufkommen im gesamten Gebiet der Gevita Residenz durch Kraftfahrzeuge gesenkt werden.

### **4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Umgebung des Plangebiets ist bereits durch die Gevita Residenz geprägt, da sich dort bereits mehrere Gebäude des Trägers befinden. Durch den Neubau wird das Pflege- und Betreuungsangebot am Standort komplettiert. Entsprechend der Wohnbauflächen-Darstellung im Flächennutzungsplan und dem vorhandenen Gebietscharakter der Umgebungsbebauung, wird im Bebauungsplan deshalb ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden nur die folgenden Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Hiermit sollen störende bzw. flächenintensive Nutzungsarten und damit ein übermäßiger Besucherverkehr vermieden werden. Somit kann die Wohnnutzung als angestrebte Hauptnutzung am Standort gestärkt werden. Tankstellen werden außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen. Die bestehende Lage und Erschließung (Ende einer Stichstraße) wäre für solche Nutzungen zudem nicht optimal.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), zu den Gebäudehöhen (GH) und den zulässigen Vollgeschossen (Z) der Bebauung.

Es wird eine maximal zulässige GRZ von 0,45 festgesetzt. Hierdurch wird die nach der BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete minimal überschritten. Hierdurch soll eine effiziente Ausnutzung der Fläche ermöglicht und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Um im Sinne des Flächensparens eine angemessene Nutzung der Baufläche zu erreichen und darüber hinaus die für ein Pflegeheim notwendigen Außenbereiche, Erschließungs- und Stellplatzflächen herstellen zu können, wird zusätzlich auch eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zugelassen. Gerade für ein Pflegeheim ist die Anlage von gestalteten und barrierefreien Außenanlagen von hoher Bedeutung. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch eine höhere Versiegelung an dieser Stelle nicht zu befürchten. In der direkten Umgebung befinden sich großflächige Grünräume (Grünflächen entlang der Wiese und um den Stammbachgraben). An das Plangebiet schließt sich zudem die freie Landschaft an, welche durch das Landschaftsschutzgebiet zusätzlich geschützt wird. Durch die teilweise Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Anpflanzungen von Bäumen und Hecken und die Festsetzung der Begrünung unbebauter Flächen bebauter Flächen wird diese Überschreitung weiter minimiert und relativiert.

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,4 festgesetzt. Gemeinsam mit den festgesetzten Gebäudehöhen und der jeweiligen Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) kann so sichergestellt werden, dass die Bebauung der Hangsituation angepasst bleibt.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 11 von 23

Mit der zulässigen GFZ 1,4 wird die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO von max. 1,2 für Allgemeine Wohngebiete ebenfalls geringfügig überschritten. Gemäß § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn hierzu 1. städtebauliche Gründe vorliegen und 2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die genannten Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein. Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich um ein innenstadtnahes Grundstück im Ortsteil Tumringen. Im Sinne des Flächensparens, der Nachverdichtung und der Verkehrsvermeidung wird eine hohe Dichte grundsätzlich als städtebaulich sinnvolle und wünschenswerte Antwort auf die hier vorliegende Standortqualität erachtet. Insbesondere weil an diesem Standort gesicherte Freiräume (Böschung, Fluss, Straße, Landschaftsschutzgebiet) vorhanden sind. Die entwickelte hochbauliche Lösung zur Nachverdichtung schafft darüber hinaus auch zusätzlichen zielgruppenorientierten Wohnraum, der in der Stadt Lörrach dringend benötigt wird. Die Gebäudeanordnung bietet ausreichende Abstände zu den vorhandenen Wohn- und Pflegegebäuden (Bebauung entlang der Friedrich-Hecker-Straße) und damit gute Möglichkeiten für eine Nachverdichtung, ohne die Besonnung, Belichtung und Belüftung – sowohl der Neubebauung als auch der bestehenden Gebäude – zu beeinträchtigen. Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere für die betroffene Nachbarschaft wurde im Rahmen der Planung und bei der Festlegung der Abstände und Gebäudehöhen in besonderem Maße berücksichtigt. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen können durchgehend eingehalten werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind trotz der hohen Grundstückversiegelung und baulichen Verdichtung nicht zu befürchten. Das Grundstück ist von ausreichend Grünbeständen (Böschung, Ufergehölze) und der Wasserfläche der „Wiese“ umgeben, womit die Verdichtung auf dem Baugrundstück durch nachbarschaftliche ökologische Strukturen bereits ausgeglichen ist.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) basiert auf der bereits durch das vom Architekturbüro sander.hofrichter architekten GmbH vorgelegten Hochbauplanung, die sich aus städtebaulicher Sicht gut in das Quartier einfügt (s. dazu auch Kapitel 3) und gleichzeitig die bestehende 110kv-Leitung berücksichtigt, die das Vorhaben bereits in der Höhe begrenzt (Mindestabstand zur Leitung: 3,0 m). Die zulässige Gebäudehöhe und die zulässige Zahl der Vollgeschosse werden im Baufenster gestaffelt festgesetzt. Im westlichen Baufensterbereich – und somit am Endpunkt der Friedrich-Hecker-Straße – sind eine größere Gebäudehöhe (13,8 m) und bis zu vier Vollgeschosse (IV) zulässig. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gebäudehöhe auf die festgesetzte Untergeschossfußbodenhöhe bezogen wird und das Gebäude ab der Erschließungsstraße (Höhe des Erdgeschosses) maximal dreigeschossig und mit einer ungefähren Höhe von max. 10,5 m in Erscheinung treten wird.

Die gewählten Gebäudehöhen passen aufgrund des geplanten Flachdaches in das Höhenprofil der Bestandsbebauung in der direkten Nachbarschaft (Höhe der Bestandsbebauung liegt zwischen 301 und 304 m ü. NN). Im östlichen Bereich des Baufensters ist die Ausnutzung in der Höhe etwas niedriger (11,0 m ab festgesetzter Untergeschossfußbodenhöhe), wobei auch nur noch drei Vollgeschosse (III) errichtet werden können. Die Untergeschossfußbodenhöhe von 287,7 m ü. NN stellt sicher, dass im Falle von Starkregenereignissen ein ausreichender Hochwasserschutz gewährleistet ist.

Durch die informelle Eintragung der Höhenlinien sowie einzelner Höhepunkte in der Planzeichnung wird der Geländeverlauf ersichtlich.

## BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 23

### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) in der Planzeichnung dargestellt. Das Baufenster sichert dabei bereits die städtebaulich angestrebte Gebäudekubatur, die sich an die Fluchten der Bestandsbebauung in der Umgebung anpasst und auf eine Öffnung der Bebauung zum Freiraum hin abzielt. Um Spielräume zu sichern, werden zusätzlich geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile / Dachvorsprünge zugelassen.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird definiert als offene Bauweise, so dass die Gebäude die erforderlichen Grenzabstände einhalten müssen, es können jedoch auch Gebäude mit einer Länge von über 50,0 m errichtet werden.

### 4.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen / Nebenanlagen

Um die Flächen außerhalb der Baufenster von dominanten, hochbaulichen Anlagen freizuhalten und das Freihalten von Gartenflächen zu unterstützen wird im Plangebiet festgesetzt, dass Tiefgaragen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig sind. Die Zufahrt der Tiefgarage darf jedoch auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Oberirdische Kfz-Stellplätze sollen im Plangebiet im Baufenster und in der dem Baufenster vorgelagerten Stellplatzzone (ST) zugelassen werden. Hierdurch wird unterstützt, dass in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unversiegelte Freiräume und Gartenflächen entstehen können. Die Stellplatzzone wurde bereits so angeordnet, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,5 m eingehalten wird, um die Einsehbarkeit und damit die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Zur Sicherung der Freiräume sowie des Fuß- und Radwegs im Süden des Plangebiets, wird die verkehrliche Erschließung der zulässigen Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze nur über die Friedrich-Hecker-Straße und den als verkehrsberuhigten Bereich festgesetzten Weg zugelassen.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 25,0 m<sup>3</sup> sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, um diese auf den Privatgrundstücken in einem Bereich zu konzentrieren. Um jedoch kleinere Geräteschuppen oder Gartenlauben etc. zuzulassen, können kleinere, hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit einem Bruttorauminhalt bis 25,0 m<sup>3</sup> auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (gem. § 14 (2) BauNVO), sind im gesamten Plangebiet zulässig, um bei der Realisierung und sich eventuell ergebender Erforderlichkeiten diesbezüglich den Versorgungsträgern einen gewissen Spielraum einzuräumen. Nebenanlagen müssen, ebenso wie Stellplätze, einen Abstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

### 4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz aufgrund Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde vorab eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. dazu auch Ziffer 6.3), die dazu beitragen soll, Regelungen im Bebauungsplan zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Allgemeinen Wohngebiet zu treffen.

Auf Basis der Ergebnisse werden im Bebauungsplan zum Schutz vor Verkehrslärm der B317 Festsetzungen zur Schalldämmung der Außenbauteile sowie in Bereichen mit

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 13 von 23

höheren Belastungen auch die Einrichtung von Lüftungen aufgenommen. Zum Schutz von Nutzungen wie Krankenhäuser und Pflegeanstalten vor Gewerbe- und Freizeitlärm werden ebenfalls Maßnahmen zur Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erforderlich. Hierbei handelt es sich um den Ausschluss von öffentbaren Fenstern an den betroffenen Fassaden. Für alle weiteren in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen sind keine Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Gewerbe- oder Freizeitlärm erforderlich.

### **4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Grünordnerische Maßnahmen**

Zur Minderung von Eingriffen in die Umwelt, zur Erhaltung landschaftsökologischer Funktionen und zur Eingrünung des Plangebiets werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die in Zusammenarbeit mit der Landschaftsplanerin Fr. Christine Siebert erstellt wurden und aus dem Umweltbericht hervorgehen.

So sind Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Damit wird den Aspekten des Wasser-schutzes Rechnung getragen, da die Grundwasserneubildung gefördert wird und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dach-eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelte Ausführung, die eine Kontamination des Bodens mit Metallionen unterbindet, zulässig.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist eine UV-anteilarne Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung zu verwenden (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Als CEF-Maßnahme sind im Plangebiet mehrere Nistkästen zum Schutz von verschiedenen Vogelarten anzubringen. Die Maßnahmen ergeben sich aus den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens.

Da im Plangebiet mit aufstauendem Hang- und Schichtenwasser zu rechnen ist, wird zum Schutze des Grundwassers festgesetzt, dass Gebäudeteile, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, als wasserdichte Wanne auszuführen sind. Zudem wird festgesetzt, dass Bauwerke den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreiten dürfen.

Zur Sicherung des Gewässerrandstreifens wird dieser auf einer Breite von 5,0 m in der Planzeichnung dargestellt und eine entsprechende Festsetzung für den Uferbereich des Stammbachgrabens formuliert. Eingriffe in dieser Fläche werden zur Entwicklung eines ökologisch wertvollen Ufergehölzsaumes ausgeschlossen. Zur standortgerechten Entwicklung sind dennoch verschiedene Maßnahmen durchzuführen (u.a. Herausnahme standortfremder Gehölze, Entfernen von Ablagerungen). Unzulässig sind neben baulichen Eingriffen auch die Anlage von Einfriedungen, Ablagerungen, Veränderungen der bestehenden Bodenstruktur sowie die Anwendung von Pestiziden und Düngemitteln. Des Weiteren wird festgesetzt, dass die beiden im Plangebiet liegenden Biotope zu erhalten sind.

Um eine Begrünung des Plangebiets zu erreichen, werden für das Baugebiet Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher werden jeweils Mindestqualitäten festgesetzt und Artenempfehlungen gegeben. So kann sichergestellt werden, dass im Plangebiet mindestens 3 Laubbäume gepflanzt werden. Zudem werden ökologisch wertvolle Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Um den durch den Bebauungsplan zulässigen baulichen Eingriff naturschutzrechtlich

## **BEGRÜNDUNG**

---

Seite 14 von 23

auszugleichen, wurden neben einer internen Maßnahme auch zwei externe Maßnahmen definiert und durch den Bebauungsplan entsprechend zugeordnet.

## **BEGRÜNDUNG**

### **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **5.1 Dachgestaltung**

Aufgrund der Rahmenbedingungen am Standort (Freileitung, Topografie) wird durch den Bebauungsplan als Dachform ein modernes Flachdach festgesetzt (Dachneigung zwischen 0 und 5°), da hierdurch eine bessere Ausnutzung der Geschossflächen bei geringerer Gebäudehöhe erreicht und zusätzlich eine Dachbegrünung mit ökologischen Vorteilen realisiert werden kann.

Die festgesetzte Dachbegrünung trägt neben den ökologischen Vorteilen auch zur Verbesserung der gestalterischen Wirkung der Dachfläche im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft bei. Aus diesem Grund wird auf mindestens 50% der Gesamtdachfläche eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstrathöhe von 12,0 cm festgesetzt. Die angestrebte Dachbegrünung dient neben der Wasserrückhaltung, Verdunstung und Klimaverbesserung auch der biologischen Vielfalt.

Aus gestalterischen Gründen gilt für Dächer von Nebengebäuden eine Dachneigung von 0° - 10°. Zusätzlich wird festgesetzt, dass diese ebenfalls extensiv zu begrünen sind.

Aus ortsgestalterischen Gründen und zur Vermeidung ortsuntypischer Materialien sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende und reflektierende Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren etc.).

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solaranlagen etc.) sollen im Plangebiet auf allen Dächern zugelassen werden. Eine Aufständigung ist dabei jedoch nur bis max. 0,5 m zulässig. Dadurch kann auch unterbunden werden, dass diese sich gestalterisch negativ auf das Ortsbild auswirken. Aus ebendiesem Grund ist auch festgesetzt, dass diese aus blendfreiem Material herzustellen sind.

#### **5.2 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

#### **5.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke / Müllbehälterstandorte**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine weitere Begrünung des Grundstücks sicherstellen und die Versiegelung auf das erforderliche Maß minimieren. Ebenso sollen unattraktive Müllbehälterstandorte optisch abgeschirmt und begrünt werden. Außerdem soll durch die Begrünung eine Verschattung dieser Plätze erfolgen, so dass die Entstehung von Gerüchen minimiert wird.

#### **5.4 Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen maximal eine Höhe von 1,5 m erreichen. Sockel und Mauern dürfen hingegen maximal eine Höhe von 0,5 m aufweisen, da diese viel massiver wirken als beispielsweise Zäune. Zur Straße hin soll das Grundstück offen erscheinen, sodass auch eine Nutzung des Fuß- und Radwegs für die Öffentlichkeit attraktiv bleibt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten haben, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 16 von 23

Maschendraht- und Drahtzäune sind aus gestalterischen Gründen zu begrünen oder als freiwachsende oder geschnittene Hecken auszuführen. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht als ortsuntypisches Material wird aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der hohen Verletzungsgefahr ausgeschlossen.

### **5.5 Umgang mit Niederschlagswasser**

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wurde festgesetzt, dass das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes direkt in den Stammachgraben einzuleiten ist. Alternativ ist auch die Rückhaltung in Retentionszisternen oder –mulden möglich, in denen das Regenwasser gesammelt und gedrosselt (max. 0,5 l/s je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) in die öffentliche Kanalisation bzw. in den Stammachgraben abgeleitet werden darf. Das Mindestrückhaltevolumen wird auf Basis eines Gutachtens des Deutschen Wetterdienstes festgesetzt, wodurch die bestmögliche Entwässerung der Flächen sichergestellt werden kann. Das Gutachten, das als Berechnungsgrundlage dient, kann bei der Stadt eingesehen werden.

Ein Anschluss von Drainagen an die öffentlichen Kanäle ist grundsätzlich nicht zulässig und kann nur im Ausnahmefall durch das Landratsamt Lörrach genehmigt werden.

### **5.6 Freiflächengestaltungsplan**

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass für jedes Baugesuch ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht wird, in welchem bereits die Bepflanzung des Grundstücks, die Baumarten, die Geländemodellierung sowie die gewählten Materialien zur Gestaltung von Belägen, Einfriedungen und Stützmauern ersichtlich werden. Der Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung, wodurch die Stadt Lörrach die Umsetzung der Gestaltungsprinzipien im Plangebiet sicherstellen kann.

## **6 UMWELTBELANGE**

### **6.1 Umweltbericht**

Der parallel zum Bebauungsplan durch die Garten- und Landschaftsplanerin Christine Siebert aus Kandern erarbeitete Umweltbericht liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans und weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und umweltrelevanten Maßnahmen werden soweit erforderlich in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

### **6.2 Artenschutz**

Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurden entsprechende Untersuchungen durch das Büro Kunz GaLaPlan durchgeführt. Zu den relevanten Artengruppen im Plangebiet zählen: Vögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse. Die Er-

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 17 von 23

gebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst. Für weitere Details wird auf die entsprechenden Gutachten (Stand: 08.07.2019 & 28.06.2019) verwiesen.

- **Vögel:** im Plangebiet können einige Vogelarten nachgewiesen werden, wobei es sich hierbei überwiegend um siedlungsfolgende Brutvögel mit hohen Bestandszahlen handelt. Um den Verlust von Bruthabitaten zu verhindern, muss die Rodung von Bäumen, Gehölzen und Sträuchern in der gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Auch Gebäude dürfen nur in den Wintermonaten entfernt werden. Zusätzlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da der Verlust von Biotopstrukturen innerhalb einer Brutperiode stattfinden wird. Deshalb sind insgesamt sechs Vogelnistkästen aufzuhängen (s. textliche Festsetzungen).
- **Reptilien:** die Begehungen haben ergeben, dass nur die Mauereidechse durch die Planung betroffen ist, wobei diese im Umfeld bereits an die bestehenden Störwirkungen im Gebiet (Fuß- und Radweg, Spielplatz, Gartennutzung, Hundesportverein) gewöhnt ist und die störungsarmen Bereiche als Habitat nutzt. In diesen Bereichen werden durch die Planung keine Eingriffe stattfinden, die das Habitat gefährden, dennoch besteht die Gefahr, dass Einzeltiere in den Gefahrenbereich geraten und dann geschädigt oder getötet werden. Daher ist als Vermeidungsmaßnahme die Errichtung eines Schutzzaunes während der Bauphase erforderlich. Des Weiteren ist eine Schädigung der Gesteins- und Bodenstrukturen bei einem möglichen Abriss des Gebäudes des Hundesportvereins auszuschließen, um überwinternde Tiere nicht zu gefährden.
- **Amphibien:** es konnten im Plangebiet selbst keine Amphibien nachgewiesen werden. Lediglich entlang des Stammachgrabens wurden im Jahr 2016 zwei Nachweise für wandernde Jungtiere des Grasfroschs gefunden. Als Fortpflanzungshabitat wird der Graben jedoch nicht genutzt. Insgesamt liegen die wichtigen Habitate für Amphibien außerhalb des Plangebiets. Um das Einwandern der Tiere in das Plangebiet während der Bauphase zu verhindern, ist ein Amphibienschutzzaun anzulegen. Zudem müssen die Arbeiten am Stammachgraben in den Aktivitätszeitraum der Tiere verlegt werden (Spätwinter / Frühjahrszeit).
- **Fledermäuse:** aus der Vorprüfung ging hervor, dass Fledermäuse durch das Vorhaben beeinträchtigt sein könnten. Aus diesem Grund wurden hierzu weitergehende Bestandsaufnahmen (Begehungen, Lautaufnahmen und Sonogramme) zwischen Mai und September 2018 angestellt. Obwohl Fledermäuse im Quartier vorkommen, konnten keine weiteren Hinweise auf Fledermausquartiere im Plangebiet entdeckt werden. Aus der Balzruferfassung im September gingen auch keine Hinweise auf ein Paarungsquartier hervor. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind somit nicht erforderlich. Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Individuen durch Rodungsarbeiten sind jedoch die zulässigen Rodungszeiträume (zwischen November und Ende Februar) zu beachten.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden in den Bebauungsplan soweit wie möglich durch Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen.

### **6.3 Lärm**

Obwohl der Standort der Gevita Residenz in direkter Nähe zu wertvollen Freiräumen liegt, kann auch die relative Nähe zur stark befahrenen B317 (Luftlinie ca. 65,0 m) nicht von der Hand gewiesen werden. Der Flusslauf der Wiese stellt dabei die einzige räum-

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 18 von 23

liche Trennung zur Bundesstraße und den anschließenden Gewerbeflächen dar. Zudem befindet sich in direkter Nachbarschaft eine Hundesportschule. Aus diesem Grund wurde bereits frühzeitig die Notwendigkeit einer schalltechnischen Überprüfung der Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärmwirkungen auf das Plangebiet erkannt und ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Dabei wurde auch untersucht, inwiefern durch die Planung selbst neue Lärmmissionen in der Nachbarschaft entstehen.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Verkehrs-, Gewerbe- und der Freizeitlärm planungsrechtlich berücksichtigt werden müssen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Für Details und ausführlichere Informationen wird auf das beiliegende Gutachten der Firma Fichtner Water & Transportation aus Freiburg (Stand: September 2019) verwiesen.

### 6.3.1 Verkehrslärm

Der auf der B317 entstehende Verkehrslärm sorgt bei Nacht zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in den oberen Stockwerken im südöstlichen Bereich der Fassaden. Für diese Fassadenbereiche empfiehlt der Gutachter die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden zwar in die Abwägung eingestellt, aus städtebaulichen Gründen jedoch verworfen, da infolge der örtlichen Situation (städtebauliche Beeinträchtigung, Verhältnismäßigkeit) aktive Schallschutzmaßnahmen als nicht vertretbar und sinnvoll erscheinen. Aufgrund des dringenden und sehr hohen Bedarfs an alten- und pflegegerechten Wohnungen und der großen sozialen Verantwortung gegenüber den betroffenen Personengruppen, wird im Abwägungsvorgang der zeitnahen Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum ein besonders hohes Gewicht eingeräumt. Ebenso wird besonders berücksichtigt, dass es sich bei der Mobilisierung des Standorts um eine effektive und flächensparende Entwicklung handelt. Durch die Planung wird ein Schallschutzkonzept entsprechend den Empfehlungen des Gutachters festgesetzt, das für die Innenräume einen hohen Schallschutz sichert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bietet.

### 6.3.2 Gewerbe- und Freizeitlärm

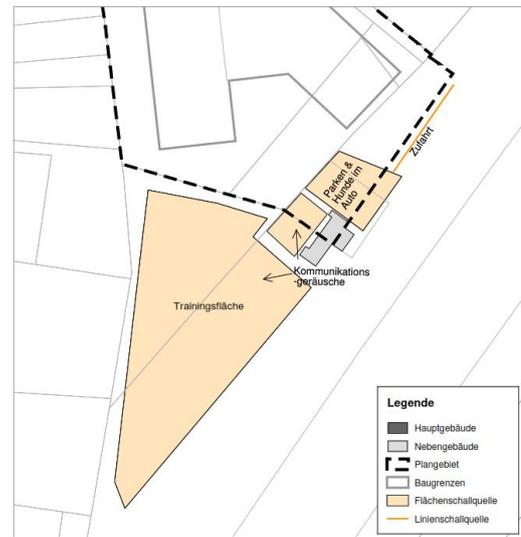
Direkt angrenzend an die B317 befinden sich einige Gewerbebetriebe. Innerhalb des Plangebiets bzw. südlich angrenzend befinden sich zudem auch Flächen des Hundesportvereins GHSV Lörrach.

Beide Lärmemissionstypen wurden im Rahmen des Gutachtens in Ansatz gebracht und entsprechend der TA Lärm (für das Gewerbe) bzw. der Freizeitlärmrichtlinie (für den Hundesport) beurteilt.

## BEGRÜNDUNG



Übersicht Lärmquellen Gewerbelärm  
(Quelle: Fichtner Water & Transportation 2019)



Übersicht Lärmquellen Freizeitlärm (Hundesport)  
(Quelle: Fichtner Water & Transportation 2019)

Hierbei konnte festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) durchgängig eingehalten werden können und keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Pflegeheime können als Nutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zwar realisiert werden, werden in der TA Lärm bezüglich der Lärmeinwirkungen jedoch strenger behandelt als „normale“ Wohnnutzungen. Die Grenzwerte sind dabei am Tag um 10 dB(A) und bei Nacht um 5 dB(A) niedriger angesetzt. Bei der weiteren Untersuchung der bereits vorliegenden Vorhabenplanung konnte deshalb festgestellt werden, dass es an allen untersuchten Immissionsorten des geplanten Pflegeheims zu Überschreitungen der TA Lärm (sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) kommt.

Zusätzlich wurde untersucht, welche Lärmemissionen durch den benachbarten Hundesportverein ausgelöst werden. Hierbei wurden im ersten Schritt Emissionsansätze aus der Literatur zu Hundesportplätzen angenommen und später auch Untersuchungen vor Ort durchgeführt, da die Ansätze aus der Literatur allgemein sehr hoch angesetzt werden und dadurch nicht immer die realistische Belastung widerspiegeln. Die nachgelagerten Untersuchungen ergaben tatsächlich eine geringere Belastung als angenommen, wodurch sich die Lärmbelastung für das Plangebiet gegenüber den vorherigen Annahmen reduzierte. Trotzdem müssen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei der Errichtung von Krankenhäusern und Pflegeanstalten entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Für sonstige Nutzungen, die in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, ist keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie feststellbar.

Um den Lärmschutz an den betroffenen Fassadenseiten mit den bisherigen Kenntnissen sicherzustellen, sind an den betroffenen Fassaden bei Räumen mit Fenstern bauliche Vorkehrungen am geplanten Pflegeheim zu treffen, sodass ausgeschlossen werden kann, dass in diesen Bereichen ein „maßgebender Immissionsort“ im Sinne der TA Lärm bzw. der Freizeitlärmrichtlinie entsteht. Darunter werden folgende Möglichkeiten genannt:

- Festverglasungen und Fenstersonderlösungen
- 2. Gebäudefassade vor der Hauptfassade
- Prallscheiben (etc.)

## **BEGRÜNDUNG**

Zum Schutz vor dem Gewerbe- bzw. Freizeitlärm kommt aktiver Lärmschutz nicht in Frage, da die Lärmeinwirkungen durch die bestehenden Nutzungen nicht punktuell aus einer Richtung entstehen, sondern von einigen Emissionsorten aus verschiedenen Richtungen hervorgerufen werden. Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand zum Schutz vor dem Gewerbelärm durch die Betriebe entlang der B317 und zum Hundesport in der direkten Nachbarschaft steht aufgrund ihrer Ausmaße zudem nicht im Verhältnis zum Nutzen.

### 6.3.3 Nachbarschaft

Im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans sind die Änderungen der Verkehrslärmsituation durch eine Realisierung des Bebauungsplans ebenfalls zu bewerten. Neben einer durch das Vorhaben zu erwartenden Zunahme des Verkehrslärms ist auch die absolute Höhe der zukünftigen Lärmbelastung in der schutzbedürftigen Nachbarschaft des Plangebiets bedeutsam.

Aufgrund der insgesamt geringen Verkehrsbelastungen der Erschließungsstraßen rund um das Plangebiets ist davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel des Verkehrslärms nicht über den hilfsweise heranziehbaren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für die jeweilige Nutzung liegen werden. Dementsprechend ergeben sich an den schutzbedürftigen Nutzungen in der direkten Nachbarschaft des Plangebiets durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine wesentlichen Erhöhungen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms. Auf der Bundesstraße 317 bestehen bereits heute hohe Verkehrsbelastungen. Der Anteil des durch die Planung erzeugten Verkehrs wird am Gesamtverkehr auf der Bundesstraße sehr gering sein. Eine Erhöhung der Beurteilungspegel des Verkehrslärms durch die zukünftig zulässigen Nutzungen im Plangebiet ist demnach nicht zu erwarten. Die Planung selbst wird somit nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung in der Nachbarschaft führen.

### 6.4 Bodenverhältnisse / Bodenbelastungen

Zur frühzeitigen Erörterung der Gründungssituation sowie zur Untersuchung der Bodenbelastung, wurde durch das Geotechnische Institut aus Weil am Rhein ein entsprechendes Gutachten erstellt.

Zur Erkundung des Bodens wurden an mehreren Stellen im Plangebiet Bodenproben mit Endtiefen zwischen 1,8 und 9,0 m entnommen und diese dann geotechnisch untersucht und drei Mischproben chemisch analysiert. Im Ergebnis besteht der Untergrundaufbau aus Wiesenschottern (fluvioglaziale Schüttungen der Wiese). Darauf folgen Auffüllungen mit Tiefen zwischen 0,6 bis 4,0 m und der Mutterboden (schluffig-kiesiger Sand) mit einer Tiefe von ca. 0,2 m. Die chemische Bodenanalyse ergab, dass in allen Bodenproben leicht erhöhte Arsengehalte enthalten sind. Dies ist typisch für Ablagerungen im Wiesental. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Bodenmaterial zwischen Z0 und Z1.1 klassifiziert werden kann. Aufgrund des leicht erhöhten Arsengehaltes könnte es zu Einschränkungen beim Wiedereinbau kommen.

Im Rahmen der geotechnischen Beurteilung wurden auch die Wasserverhältnisse im Boden untersucht. Das Grundwasser fließt innerhalb der Wiesenschotter und liegt somit relativ tief. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wiesewasserspiegel (Vorflutniveau) korrespondiert. Durch zusätzliche Betrachtung der Daten von nahegelegenen Messstellen, der aktuellen Hochwassergefahrenkarten und der Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages von ca. 0,6 m wird im Gutachten ein Bemessungswasserstand von 285,0 m ü. NN angenommen. In Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen kann es auch zu dem Auftreten von Sicker- bzw. Schichtwasser oder Hangwasser kommen. Somit kann es zur Beeinflussung des Bau-

## BEGRÜNDUNG

Seite 21 von 23

körpers durch Schichtwasser kommen und es wird empfohlen, in das Erdreich einbindende Bauteile gegen Bodenfeuchte und drückendes Wasser auszubilden. Dies wurde zum Schutze des Grundwassers auch als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Gutachten wird auf die Lage des Plangebiets in der Erdbebenzone 3 hingewiesen. Die Zone 3 kategorisiert die Gebiete in Deutschland mit der höchsten Erdbebengefährdung, was bei der Bauwerksbemessung berücksichtigt werden muss.

Für Details und ausführlichere Informationen wird auf das beiliegende Gutachten (Bericht über die geotechnischen Untersuchungen, Stand: 23.11.2018) verwiesen.

### 6.5 Starkregen

Eine Hochwasser- bzw. Überflutungsgefahr wird überwiegend mit der Lage in direkter Nähe zu Oberflächengewässern in Verbindung gebracht. Klassische Hochwasserschäden werden hierbei durch die Ausuferung der Gewässer verursacht. Das aufgrund des Klimawandels immer stärker in den Fokus tretende Thema Starkregen kann hingegen als standortunabhängiges Phänomen bezeichnet werden, welches fast alle Kommunen betrifft und nach Angaben der Versicherungswirtschaft einen vergleichbaren Anteil der versicherten Überflutungsschäden verursacht wie Hochwasserschäden durch ausufernde Gewässer. Die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden Württemberg (LUBW) schreibt hierzu folgendes: *„Starkregen sind gekennzeichnet durch extrem kurze Vorwarnzeiten sowie eine unsichere Warnlage und wirken sich zum Teil außerhalb und unabhängig von Gewässern aus. Aufgrund der zeitlich und räumlich hoch variablen Niederschlagsverteilung können potenziell alle Regionen von Starkregen betroffen sein.“* (LUBW (2016): *Kommunales Starkregennagement in Baden-Württemberg*, S.7). Aus diesem Grund hat der Landkreis Lörrach das Leuchtturmprojekt EroL (**E**rosionsereignisse durch Starkregen im Markgräflerland) ins Leben gerufen. Ziel des Projekts ist die Erstellung von Gefahrenkarten (Starkregenereigniskarten), die Identifikation von Risikogebieten und die Entwicklung eines entsprechenden Handlungskonzepts für mehrere Gemeinden im Landkreis, um diese bei der Anpassung an den Klimawandel zu unterstützen.

Die ersten Ergebnisse zeigen, dass viele Gebiete großflächig durch solche Ereignisse betroffen sein können. Das vorliegende Plangebiet ist aufgrund der topografischen Lage und des im Westen verlaufenden Stammbachgrabens gefährdet, da dieser bei Regenereignissen eine wichtige Ableitungstrasse für das gesamte Quartier darstellt. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Abstands im Falle von Überschwemmungen wurde in der Hochbauplanung bereits eine entsprechende Höhenlage des Gebäudes berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt, sodass Gefahren auch bei einer flächenhaften Überflutung der Fläche weitgehend ausgeschlossen werden können.

## BEGRÜNDUNG

Seite 22 von 23



Starkregengefahrenkarten (SRGK) im Bereich des Bebauungsplangebiets für ein seltenes Abflussereignis (statistisches Niederschlagsereignis von 1,0 h, alle 30,0 Jahre), Quelle: Geoportal Landkreis Lörrach 2019

### 6.6 Kampfmittelgefahr

Für das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt, um sicherzustellen, dass eine sichere bauliche Erschließung des Gebiets möglich ist. Da die Auswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben hat, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink-, und Löschwasser (48 m<sup>3</sup> für 2 Stunden) ist bereits über die bestehenden Leitungen sichergestellt. Auch die Entsorgungsinfrastruktur (Schmutzwasser / Regenwasser) kann durch die bereits vorhandenen Kanäle bereitgestellt werden. Für das anfallende Niederschlagswasser ist geplant, dieses in den Stammbachgraben einzuleiten.

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine 110kv-Leitung (s. Kapitel 3.1), die durch die Vorhabenplanung nicht beeinträchtigt werden darf. Aus Sicherheitsgründen ist hierbei auch entsprechender Abstand zwischen der Leitung und dem Gebäude einzuhalten. Dieser muss mindestens 3,0 m betragen. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe kann ein Mindestabstand zur Leitung von mehr als 5,0 m sichergestellt werden.

## 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	3.941,0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	314,0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	426,0 m <sup>2</sup>
Gewässerflächen (Stammbachgraben)	ca.	57,0 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>4.738,0 m<sup>2</sup></b>

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

## **BEGRÜNDUNG**

---

Seite 23 von 23

### **9 ANLAGEN**

Artenschutzrechtliche Prüfung  
Büro Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg  
Stand: 08.07.2019

Untersuchung der Fledermäuse unter  
Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange  
Büro Stauss & Turni aus Tübingen  
Stand: 12.11.2018, ergänzt am 28.06.2019

Schalltechnische Untersuchung  
Büro Fichtner GmbH & Co. KG aus Freiburg  
Stand: September 2019

Bericht über die geotechnischen Untersuchungen  
für den Neubau eines Pflegeheims  
Geotechnisches Institut GmbH aus Weil am Rhein  
Stand: 23.11.2019