Wir begrüßen Sie zur ANWOHNERINFORMATION

heute

Mittwoch, 15. Januar 2020



GEVITA

Residenz Lörrach

HINWEISE

- Teilnehmerliste
  … bitte tragen Sie sich in die ausgelegten Listen ein

- Getränke am Saaleingang
  … Sie bedienen sich bitte selbst || ein DANKE- Schweinchen sagt Danke!

- WC´s finden Sie im Erdgeschoss
  … an Rezeption nach links, dann linke Seite

- Ihre Fragen
  … gerne zwischendurch
  … gerne auch am Ende der Vorträge

GEVITA
Residenz Lörrach

THEMEN

- Veranstaltung der Stadt Lörrach
  … wir freuen uns als Initiator und Gastgeber
- Die Arbeit und die Aufgaben der GEVITA Residenz Lörrach
  …. Einblicke und Ausblick
- Auswirkungen der Vorschriften der LandesheimBauVerordnung (2009)
  … eine Vorschrift zur Abschaffung von Pflegeplätzen in DZ
- Eine neuer Zweig der GEVITA soll entstehen
  … und sich harmonisch und positiv ins Quartier integrieren

GEVITA
Residenz Lörrach

Arbeit und Aufgaben der GEVITA Residenz Lörrach

Beginn unserer Arbeit im Jahr 1993

- 116 seniorengerechte Wohnungen
  - … Versorgung in der häuslichen Gemeinschaft
- 84 vollstationäre Pflegeplätze
  - … stationäre Pflege mit 2 pauschalen Pflegesätzen
- 2004 Gründung ambulante (interne/externe) Dienste
  - … Grund- und Behandlungspflegeleistungen
- 16 Tagespflegeplätze
  - … ca. 45 Gäste, wechselnde Anwesenheiten
- Kooperation mit der Lebenshilfe Lörrach
  - … GEVITA erbringt Behandlungspflegeleistungen

GEVITA
Residenz Lörrach

Arbeit und Aufgaben der GEVITA Residenz Lörrach

Fortführung unserer Arbeit für die Menschen….

- **Niederschwellige Betreuungsangebote**
  … Betreuung, Ansprache, Begleitung
- **Hauswirtschaftliche Hilfen**
  … in der eigenen Häuslichkeit
- **Umfangreiche Beratungsangebote**
  … für unseren Kunden, Bewohner und Interessenten
- **Partner der Stadt Lörrach**
  … bei der Beratung und Versorgung von Menschen im Quartier

GEVITA
Residenz Lörrach

Arbeit und Aufgaben der GEVITA Residenz Lörrach

Die Menschen in der GEVITA als Mitarbeitende
… arbeiten in den Bereichen:

- **Pflegedienst**
  … voll- und teilstationär | ambulant (innerhalb & außerhalb)
- **Küche / Restaurant**
  … sorgen für tägl. wohlschmeckende Speisen- & Getränkeversorgung
- **Hauswirtschaft & Reinigung**
  … damit es immer sauber, ordentlich ist und sich alle Wohl fühlen
- **Haustechnik**
  … Kompetenz auf vielen Ebenen.., so funktioniert Alles

GEVITA
Residenz Lörrach

Arbeit und Aufgaben der GEVITA Residenz Lörrach

Die Menschen in der GEVITA als Mitarbeitende
… arbeiten in den Bereichen:

- **Verwaltung**
  … sorgt für die richtigen Info´s an der richtigen Stelle und rechnet ab
- **Sozialdienst**
  … ohne ideenreiche, begabte Menschen „nichts los“
- **Beratung**
  … bei uns treffen Sie auf viel Kompetenz und engagierte Menschen
- **Rezeption**
  … das „Aushängeschild“ der GEVITA | immer für Alle ein offenes Ohr
- **Leitungsteam**
  … Denkfabrik, Führungsaufgaben, Steuern und Trobleshooter

GEVITA
Residenz Lörrach

Motivation und Bedarf
…sprechen für den Erweiterungsneubau

Beschützende Wohngruppe
… mit 22 Bewohner // 16 Pflegekräfte // 13,6 Vollzeitstellen

Auswirkungen LHeimBauVO
… GEVITA: Abbaupflicht für alle Pflegeplätze in DZ (-11 * / -5 **)
… Stadtgebiet
Lörrach: Abbauverlust i.H.v. 81 von 447 Heimplätzen

Pflegeplatzbedarf im LK Lö
… Prognose des LK:
Zusatzbedarf bis 2025: 270 bis 330 Heimplätze
Zusatzbedarf bis 2030: > 650 Heimplätze

---

* im Bereich der stationären somatischen Pflege (von insg. 58 Pl.)

** im Bereich der beschützenden Wohngruppe / Demenz (von insg. 22 Pl.)

GEVITA Residenz Lörrach

Verbraucherfreundliche Pflegheime im LK Lö.



GEVITA Residenz Lörrach

GEVITA Neubauvorhaben

ENB
GEVITA
Residenz Lörrach

Visualisierung



a|sh

GEVITA
Residenz Lörrach

GEVITA Neubauvorhaben

E N B
GEVITA
Residenz Lörrach

Visualisierung



a|sh

GEVITA
Residenz Lörrach

Stadt Lörrach

Frau M. Neuhöfer-Avdić	Bürgermeisterin
Frau D. Becker	fsp.stadtplanung
Herr M. Peters	a-sh Architekten

GEVITA
Residenz Lörrach

Stadt Lörrach

- Ortsteil Tumringen -

Anwohnerinformation
zum Bebauungsplan „Am Stammbachgraben“



am 15.01.2020

Anlass, Ziel & Zweck

- Neubau eines Pflegeheims mit Schwerpunkt Demenz durch die Gevita, aufgrund…
  - allgemeinen Anstiegs der Zahl der Pflegebedürftigen,
  - steigender Heimquoten,
  - Anstiegs der Anforderungen in der Pflege hinsichtlich verschiedener Krankheitsbilder wie Demenz,
  - neuer Vorgaben der Landesheimbauverordnung (ab Herbst 2019 Einzelzimmer)

- Stadt möchte das Vorhaben am bereits durch Pflege & Betreuung geprägten Standort durch das Schaffen der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen unterstützen

- Vorhabenplanung ist bereits weit vorangeschritten (Gestaltungsbeirat) und liegt dem Bebauungsplan zugrunde

Plangebiet im Luftbild



Plangebiet im FNP



Plangebiet im bestehenden BPL

BPL „Tumringen Süd“, 1980



Verfahren

- Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat am 17.07.2003 – Wiederaufnahme des Verfahrens im Jahr 2017 (neuer städtebaulicher Vertrag)

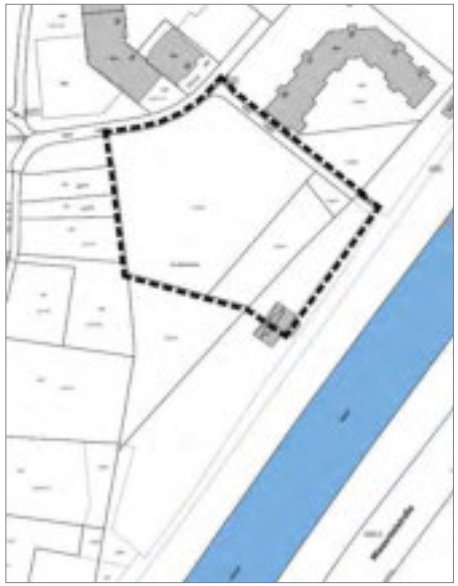
- Zweistufiges Regelverfahren mit Umweltbericht
  1. Frühzeitige Beteiligung - § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (04.08.2003 – 26.09.2003)
  2. **Offenlage - § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

- Gutachten
  - artenschutzrechtliche Prüfung / Untersuchung Fledermäuse
  - schalltechnische Untersuchung
  - geotechnische Untersuchung

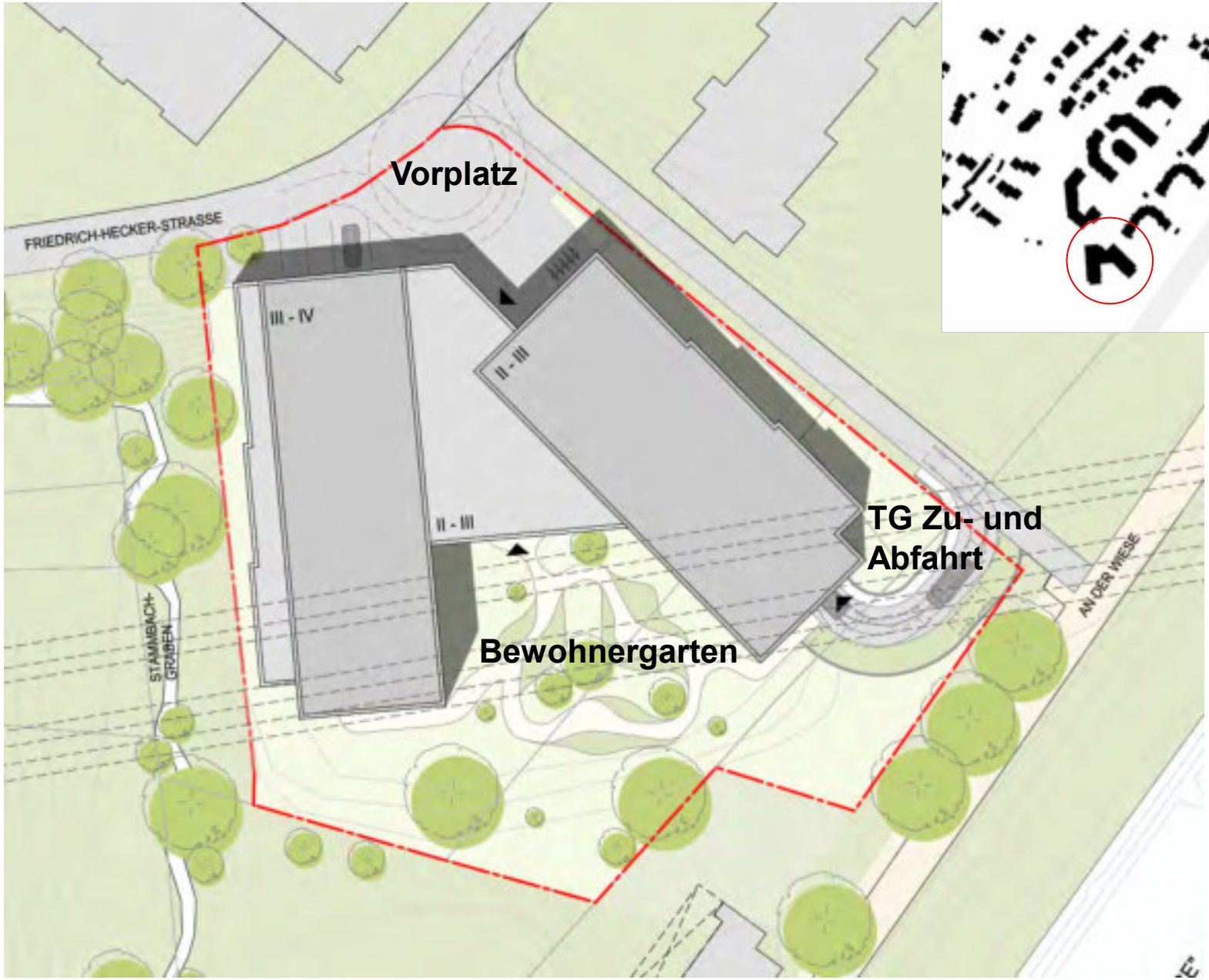
Geltungsbereich

- Verkleinerung des Geltungsbereichs
  - Größe des Plangebiets 2003: 8.500 m²
  - Aktuell: 4.738 m²
- Gründe für Anpassung:
  - Bebauungsplanverfahren sollte unabhängig von der Verlagerung des Hundesportplatzes erfolgen, da diese nach damaligem Stand parallel zum Zeitpunkt der beabsichtigten Projektumsetzung nicht möglich schien
  - Fuß- und Radweg sowie artenschutzrechtlich relevante Baumreihe werden aus dem BPL herausgenommen → auf Fläche kann dann im Falle eines Radwegeausbaus zugegriffen werden





Vorhabenplanung
- sander.hofrichter architekten -



Vorhabenplanung
- Grundriss Ebene -2 -



Funktion E-2:

- Personalumkleiden
- Tiefgarage
- Lagerflächen
- Technik

a|sh

Vorhabenplanung
- Grundriss Ebene -1 -



Funktion E-1:

- Pflegestation mit 2 Wohnbereichen à 13 Pflegezimmer
- Insgesamt 78 Pflegeplätze
- Pflegezimmer entlang der Längsseiten der Fassade
- Aufenthaltsbereiche Richtung Grünraum / Fluss
- Zugang Bewohner- / Demenzgarten

Vorhabenplanung
- Grundriss Ebene 0 -



Funktion E0:

- Pflegestation mit 2 Wohnbereichen à 13 Pflegezimmer
- Insgesamt 78 Pflegeplätze
- Pflegezimmer entlang der Längsseiten der Fassade
- Aufenthaltsbereiche Richtung Grünraum / Fluss
- Haupteingang über Vorplatz

Vorhabenplanung
- Grundriss Ebene +1 -



Funktion E+1:

- Pflegestation mit 2 Wohnbereichen à 13 Pflegezimmer
- Insgesamt 78 Pflegeplätze
- Pflegezimmer entlang der Längsseiten der Fassade
- Aufenthaltsbereiche Richtung Grünraum / Fluss

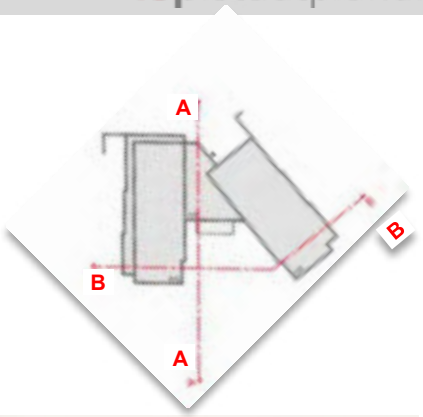
Vorhabenplanung
- Grundriss Ebene +2 -

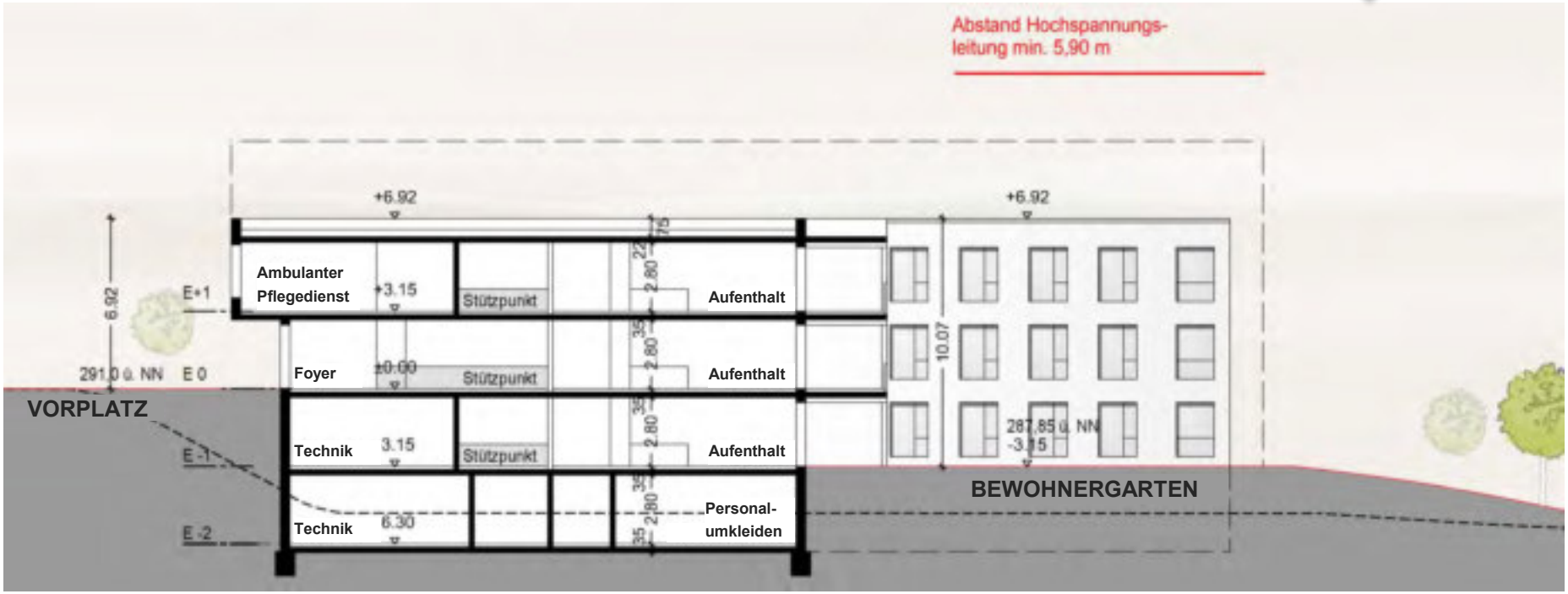


Funktion E+2:

- Tagespflege
- Multifunktionsraum
- Personalaufenthalt

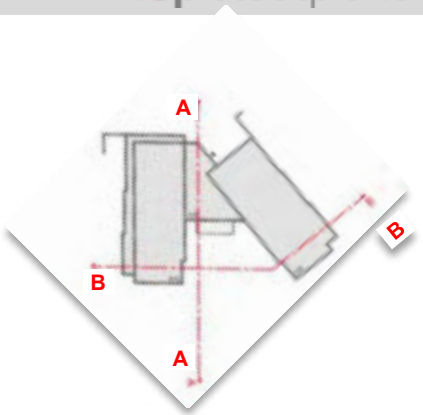
Vorhabenplanung
- Schnitt A-A -

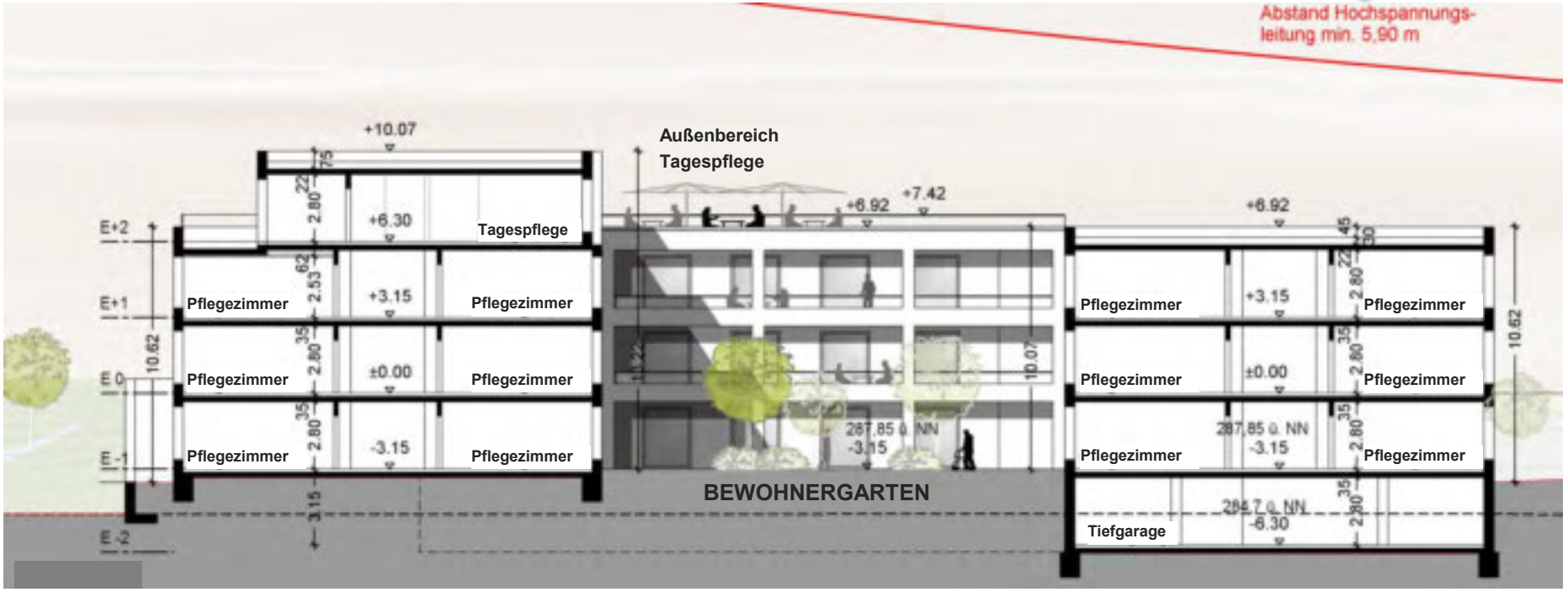




a|sh

Vorhabenplanung
- Schnitt B-B -





a|sh

Vorhabenplanung
- Ansicht Nord -



a|sh

Vorhabenplanung
- Ansicht Süd -



a|sh

Vorhabenplanung
- Ansicht Ost -



a|sh

Vorhabenplanung
- Ansicht West -



Vorhabenplanung
- Visualisierungen -



Vorhabenplanung
- Visualisierungen -







Vorhabenplanung
- Visualisierungen -







Entwurf BPL

- Vorhabenplanung ist Grundlage für BPL-Entwurf

- Festsetzungen basieren auf der vorgelegten Architektenplanung, darunter:
  - Baufenster
  - Gebäudehöhen
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Dachform

- Vorhabenplanung und BPL-Entwurf berücksichtigen folgende Rahmenbedingungen:
  - Landschaftsschutzgebiet „Tüllinger Berg“
  - Gewässerrandstreifen im Bereich Stammbachgraben
  - 110kv-Leitung (Abstand min. 3,0 m nach oben)



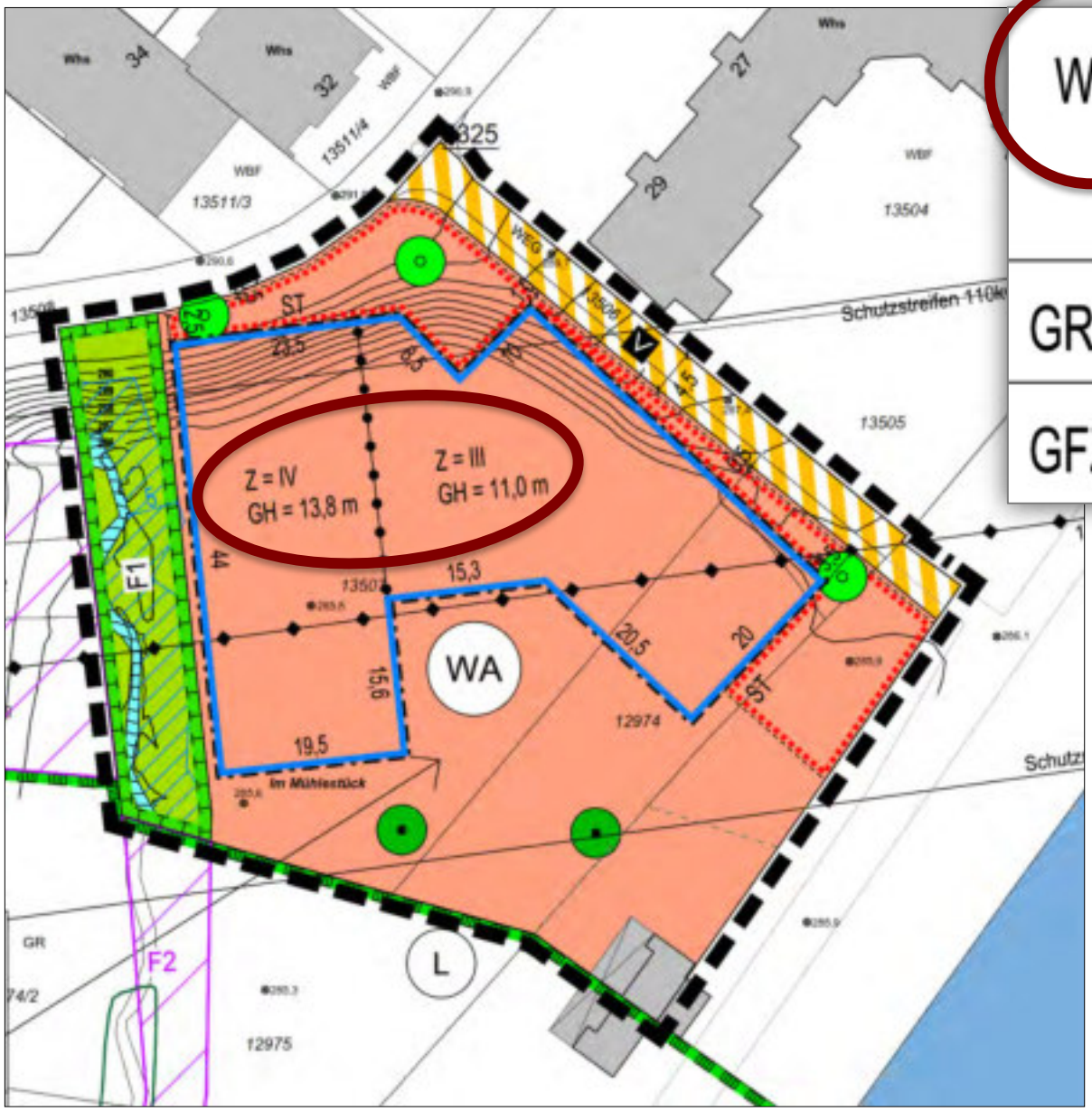


Entwurf BPL


Z = IV
GH = 13,8 m
Z = III
GH = 11,0 m
WA
F1
F2
L
ST
WEG
Schutzstreifen 110kv-Le
Im Mühlestück
13505
13504
12974
12975
Z / GH
= s. Eintrag
Planzeichnung
a

Entwurf BPL

- Art & Maß -



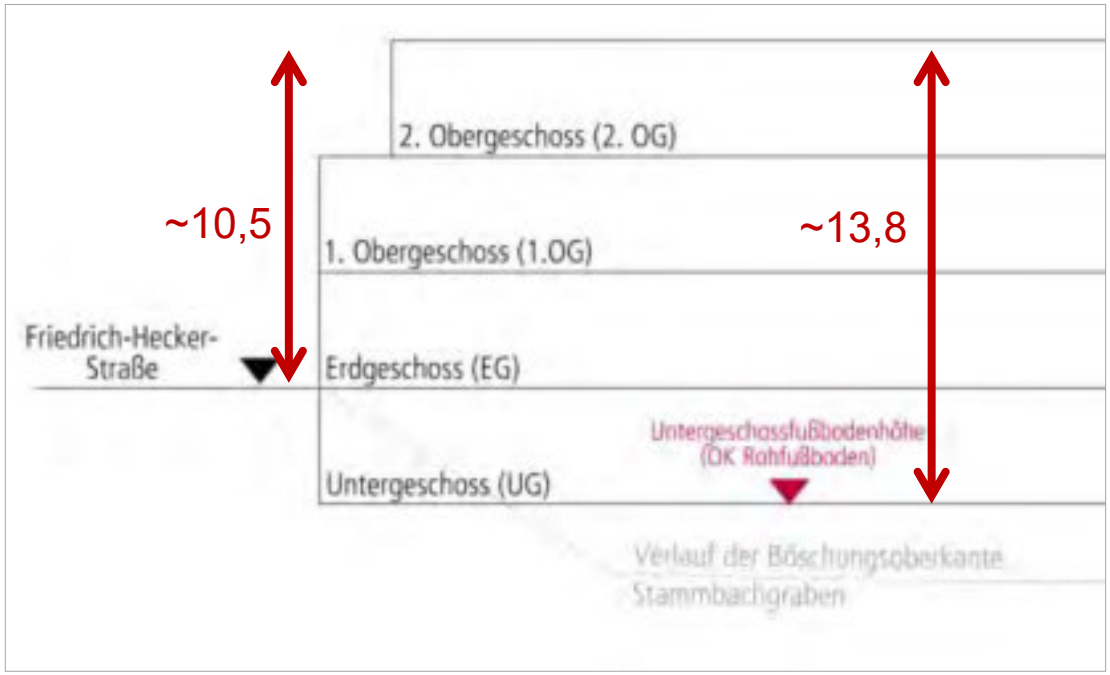
WA	Z / GH = s. Eintrag Planzeichnung
GRZ 0,45	a
GFZ 1,4	FD 0° - 5°

Entwurf BPL

- Art & Maß -

- Gebäudehöhen bezieht sich auf die Untergeschossfußbodenhöhe (287,7 m ü. NN)

- Gebäude wird ab Friedrich-Hecker-Straße maximal dreigeschossig in Erscheinung treten (Höhe: ca. 10,5 m)





Entwurf BPL

- Überbaubare Flächen & Bauweise -

- abweichende Bauweise (a) – offene Bauweise ohne Längenbeschränkung
- Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4/ GFZ 1,2) → städtebauliche Gründe
- weitere Überschreitung der GRZ bis 0,7 für Nebenanlagen, Zufahrten etc.



WA	Z / GH = s. Eintrag Planzeichnung
GRZ 0,45	a
GFZ 1,4	FD 0° - 5°

Entwurf BPL

- Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen -

- Tiefgaragen (außer Zufahrten), Garagen & Carports: nur im Baufenster zulässig
- Stellplätze: im Baufenster und in der hierfür vorgesehenen Zone (ST)
- Nebenanlagen: ab einem Volumen von mehr als 25 m³ nur im Baufenster





Entwurf BPL

- Lärmschutz -

- Verkehrslärm:
  - Überschreitungen der Grenzwerte bei Nacht in den oberen Etagen
  - Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im BPL (Schalldämmung der Außenbauteile, Belüftung von Schlafräumen)

- Freizeit- & Gewerbelärm:
  - Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden für Allgemeine Wohngebiete eingehalten
  - für Pflegeheime gilt eine höhere Schutzwürdigkeit
  - Festsetzungen im BPL – es darf kein Immissionsort entstehen (keine öffenbaren Fenster, 2. Gebäudefassade)

- Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft:
  - keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu erwarten, da entstehende Verkehrsbelastung gering bleibt
  - durch die Planung wird es nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmbelastung in der Umgebung kommen



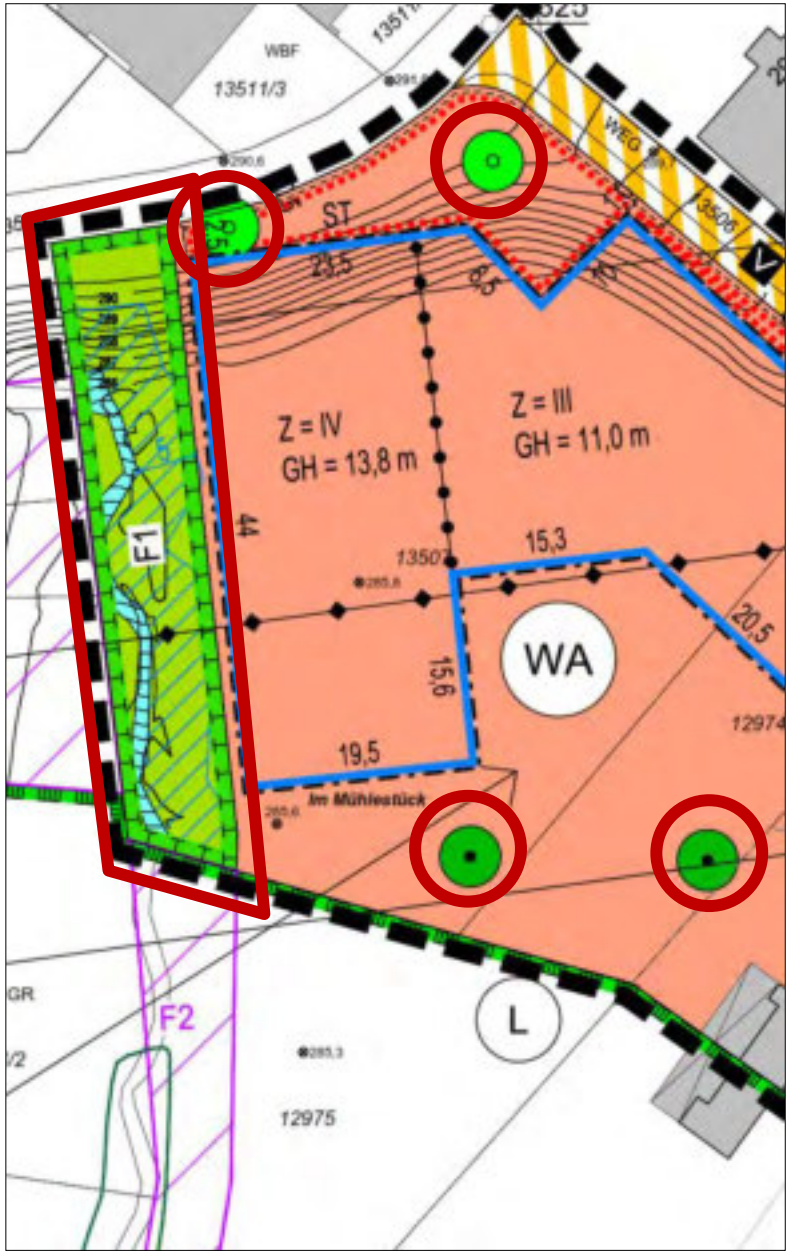
Übersicht Lärmquellen (Quelle: Fichtner Water & Transportation 2019)

Entwurf BPL
- Grünordnung -

- Grünordnerische Festsetzung ergeben sich aus den Vorgaben zum Artenschutz sowie aus der Freiraumplanung

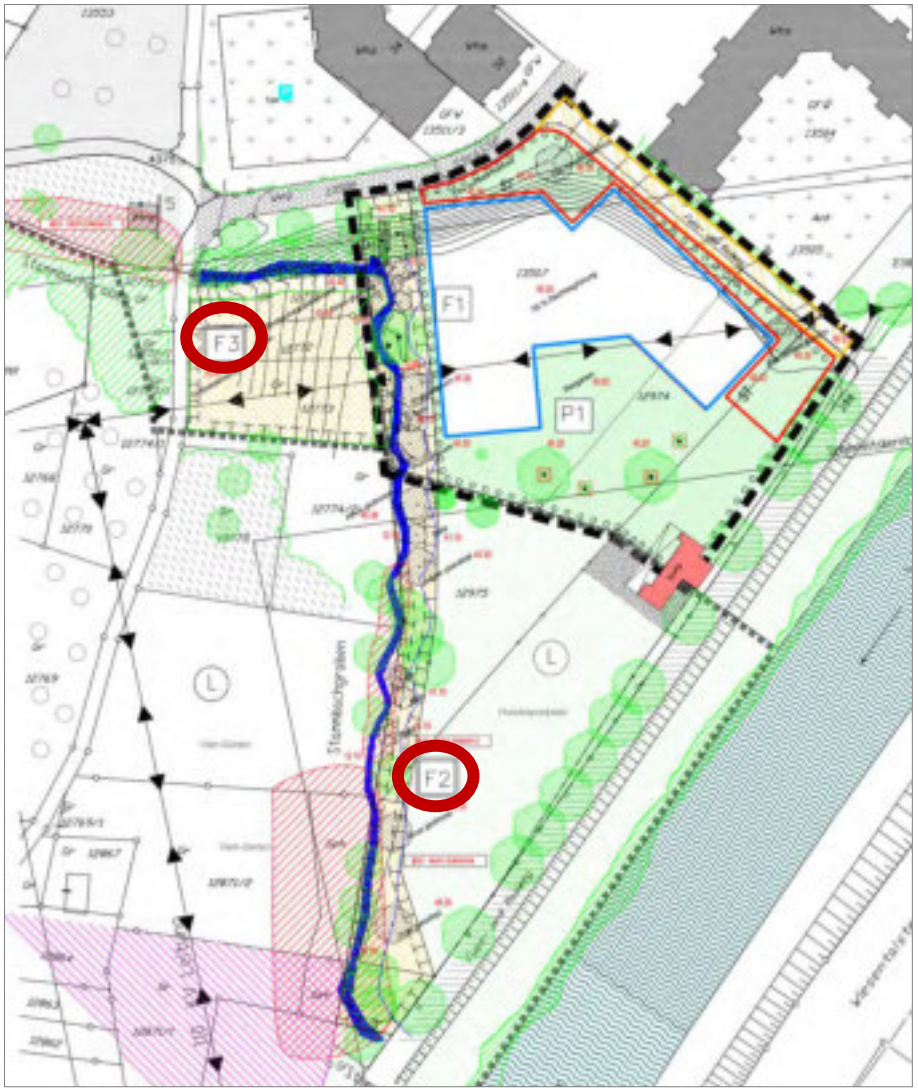
- Baumpflanzungen an markanten Stellen & Baumerhaltungen

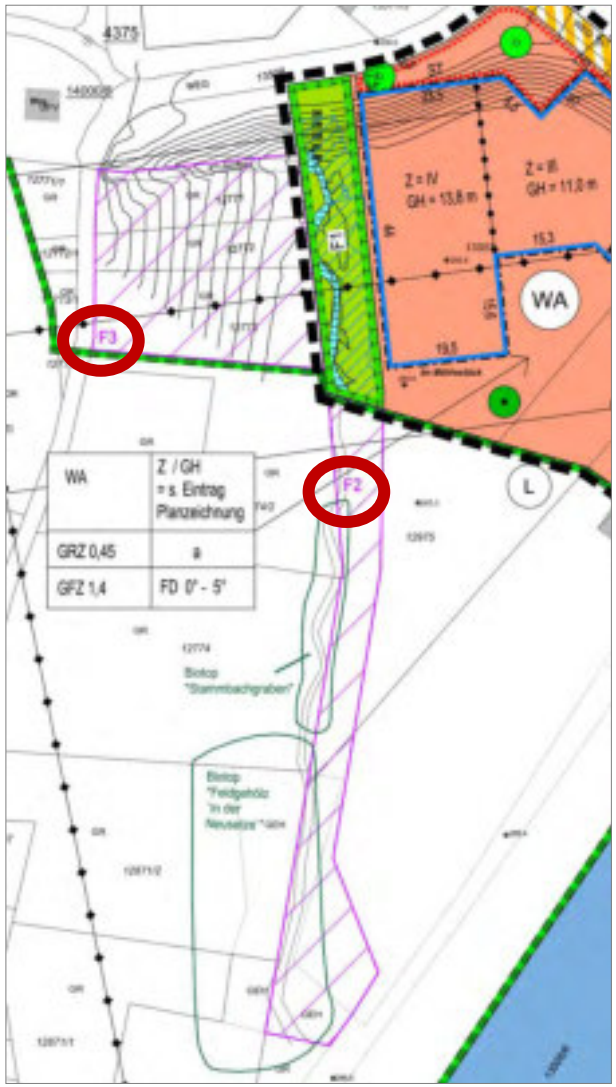
- weitere Festsetzungen:
  - wasserdurchlässige Bodenbeläge
  - Beleuchtung (vogelfreundlich, insektenfreundlich)
  - Dachbegrünung / Dacheindeckung
  - gärtnerische Gestaltung
  - Bepflanzung der Baugrundstücke



Entwurf BPL
- Grünordnung -

- Eingriffe sind größer als der mögliche Ausgleich im Plangebiet
  → Ausgleich an externer Stelle erforderlich (Fläche F2 und F3)





Entwurf BPL

- Örtliche Bauvorschriften -

- Dachgestaltung:
  - Flachdächer, 0 – 5°, auf min. 50% der Gesamtdachfläche zu begrünen
  - Anlagen für solare Energiegewinnung sind zulässig
- Grundstücksgestaltung:
  - Begrünung und gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
  - Abschirmung von Nebenflächen (Mülltonnenplätze, Lagerplätze etc.) gegenüber öffentlichen Räumen
- Einfriedungen:
  - Einfriedungen sind nur in Form von Bepflanzungen zulässig, Höhe: max. 1,5 m
  - Einfriedung muss Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen haben, um Verkehrssicherheit zu gewähren
  - Blech, Kunststoff, Glasbaustein und Beton sind unzulässig
- Umgang mit Niederschlagswasser
  - Einleitung in den Stammbachgraben
  - Alternativ ist auch eine Rückhaltung zulässig
- zur Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen

Entwurf BPL



WA	Z / GH = s. Eintrag Planzeichnung
GRZ 0,45	a
GFZ 1,4	FD 0° - 5°

Vielen Dank für Ihr Interesse!