



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Eberhardt, Anne
Vorlage Nr. 232/2021
Datum

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	28.10.2021	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	18.11.2021	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Niederfeld Rosenfeldspark - Änderung 1"

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit**
- **Auslegungsbeschluss**

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Anlage 1
2. Planzeichnung mit Legende (M 1:12.500), Entwurf vom 29.09.2021, Anlage 2
3. Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften und Begründung, Entwurf vom 29.09.2021, Anlage 3
4. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung für die Erweiterung des Hans-Thoma-Gymnasiums in Lörrach (Bebauungsplan „Niederfeld Rosenfeldspark – Änderung 1“, Stand 23.06.2021, TRUZ, Weil am Rhein, Anlage 4

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

2. Für das in Anlage 1 umgrenzte Gebiet ist gemäß § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“ aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
3. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanentwurf vom 29.09.2021 und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 29.09.2021 jeweils mit Begründung vom 29.09.2021 und den Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zu.
4. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 29.09.2021 und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften vom 29.09.2021 mit Begründung und Anlagen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
5. Der Aufstellungsbeschluss sowie der Auslegungsbeschluss sind ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Vorgang

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“ befinden sich das Hans-Thoma- und das Hebel-Gymnasium, beide verteilt auf mehrere Gebäude. Die Schülerzahlen sind in den letzten Jahren stetig gewachsen. Aktuell werden in beiden Einrichtungen zusammen rund 1.750 Schülerinnen und Schüler unterrichtet. Der anhaltende Trend legte bereits vor geraumer Zeit nahe, an einem geeigneten Standort innerhalb der Gesamtstadt Lörrach ein drittes Gymnasium zu errichten. Aus Gründen, die an dieser Stelle nicht weiter zu diskutieren sind, ist dieses Vorhaben in nützlicher Zeit nicht umzusetzen.

Deshalb soll auf dem Schulgelände an der Baumgartnerstraße zeitnah ein weiteres Gebäude errichtet werden. Dieses ist – auch bei einer großzügigen Interpretation aller Spielräume – auf der Grundlage des 1970 in Kraft getretenen alten Bebauungsplanes nicht mehr genehmigungsfähig. Mit dem Bebauungsplan „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“ soll das geltende Bauplanungsrechts entsprechend angepasst werden.

Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zum Erweiterungsbau (Umsetzungsvarianten) in unmittelbarer Nähe zum Bestandsschulgebäude durchzuführen und das Ergebnis bis spätestens Frühjahr 2021 vorzulegen. Gleichzeitig dient die Erweiterung dazu, durch Umstrukturierung neue naturwissenschaftliche Räume zu schaffen. Aufgrund des laufenden Verfahrens zur Findung der geeignetsten baulichen Lösung werden im Bebauungsplan flexible Festsetzungen zur Ausgestaltung des Erweiterungsbaus getroffen. Dadurch soll eine schnellstmögliche Umsetzung erreicht werden. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Stadtbau Lörrach GmbH beauftragt.

Verfahren

Das innerstädtische Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen fast ausschließlich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung oder Berichtigung ist nicht erforderlich.

Es gelten aktuell die Bebauungspläne „Niederfeld“ und „Niederfeld Rosenfelspark“. Das rund 16.500m² große Grundstück ist bestimmungsgemäß bebaut und genutzt. Um die Erweiterung des HTG bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, bedarf es einer Anpassung des geltenden Bauplanungsrechts hinsichtlich der GRZ und GFZ sowie des Baufensters.

Die Voraussetzungen sind damit gegeben, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Es gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren. Danach kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich, wohl aber eine artenschutzrechtliche Prüfung. Ebenso kann von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll zeitgleich die Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Entwurfs des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen werden.

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften

Das festgesetzte Baufenster ist weitgehend identisch mit der Plangebietsgrenze. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ 0,6 und einer GFZ von 1,4 soll eine zeitgemäße, bauliche Entwicklung über den Bestand hinaus ermöglichen, um den aktuellen Raumbedarf der beiden Schulen abdecken zu können. Durch die Erhöhung der GFZ besteht die Möglichkeit einer weiteren Aufstockung des Bestandes an geeigneter Stelle.

Auf dem überwiegenden Teil des Schulcampus werden wie bisher IV Vollgeschosse zugelassen. Lediglich für das „TonArt“-Gebäude Baumgartnerstraße 30 werden VI Geschosse festgesetzt, was die Bestandssituation wiedergibt. In Anbetracht des heterogenen Baubestands werden weder Trauf- noch Firsthöhen festgesetzt. Für die historischen, teils denkmalgeschützten Gebäude (Baujahr bis 1960) innerhalb des Plangebiets gilt Bestandschutz.

Es gilt die abweichende Bauweise. Auf dem Campus ist inzwischen ein Konglomerat unterschiedlicher Einzelbaukörper entstanden, die teilweise über Stege und Flure miteinander verbundenen werden. Dieses städtebauliche Prinzip soll fortgesetzt werden. Die Abmessungen der Einzelbaukörper richten sich nach den funktionalen Erfordernissen. In der Länge sollten sie dennoch 65 m nicht wesentlich (= max. 5%) überschreiten.

Um in Anbetracht des vorhandenen Nebeneinanders sehr heterogener Einzelgebäude eine einheitliche Dachform als gestalterische Klammer anzustreben, sind nur Flachdächer zulässig. Schulgebäude weisen in der Regel eine größere Grundfläche auf als die sie umgebende Bebauung. Um über die Länge den Eindruck eines geneigten Daches zu vermeiden, wird die Dachneigung auf 3 Grad begrenzt.

Zudem werden Festsetzungen zur extensiven Begrünung von Flachdächern und zur Oberflächengestaltung nicht bebauter oder als Pausenhof genutzter Freiflächen getroffen. Außerdem werden die Platanen und drei weitere großkronige Bäume mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse wurde ein hohes Quartierspotential für verschiedene geschützte Arten und Hinweise auf ihr tatsächliches Vorkommen im Plangebiet festgestellt. Vertiefte Untersuchungen für die darin genannten Arten sind im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht relevant; sie sollen aber vor künftigen Eingriffen in Gebäude oder Freiflächen durchgeführt werden.

Weitere Vorgehensweise

Nach dem Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften mit Anlagen durch den Gemeinderat werden die Dokumente voraussichtlich im Zeitraum vom Oktober/November für mindestens 30 Tage öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Anschließend soll der Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinderat zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden, um mit der darauffolgenden öffentlichen Bekanntmachung die Rechtskraft zu erlangen.

Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter