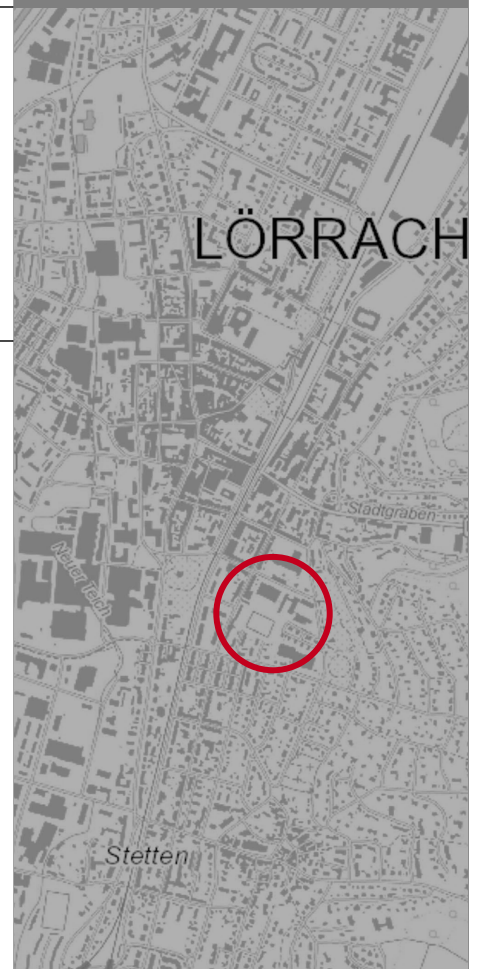


 **Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Niederfeld Rosenfelspark
- Änderung 1“ Plan Nr. 016/15**

Beschleunigtes Verfahren
gemäß § 13a BauGB



Im Auftrag der

Stadt Lörrach

Stand: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Entwurf vom 29.09.2021

Lörracher Stadtbau-GmbH

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach

Telefon: 07621/1519-80

mail@stadtbau-loerrach.de

www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

Satzung
der Stadt Lörrach
für
den Bebauungsplan „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“
und die Örtlichen Bauvorschriften „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“
Plan Nr. 016/15

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach den Bebauungsplan Nr. 016/15 und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

"Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1"

am __.__.2021 als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- 2. Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 3. Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
6. **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – Plan-SiG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Niederfeld Rosenfeldspark – Änderung 1" ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500 vom 29.09.2021
- den Textlichen Festsetzungen vom 29.09.2021

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 29.09.2021
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform

Beigefügt sind:

1. eine gemeinsame Begründung, vom 29.09.2021
2. eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung des Trinationalen Umweltzentrums e.V., Weil am Rhein vom 23.06.2021
3. ein Übersichtslageplan M 1:2.000 vom 29.09.2021

§ 4

Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“ überlagert

- eine Teilfläche des Straßen- und Baufluchtenplans „Niederfeld“ (Plan Nr. 016/04), endgültig festgestellt am 10. März 1953 sowie
- eine Teilfläche des Bebauungsplans „Niederfeld Rosenfelspark“ (Plan Nr. 016/07, in Kraft getreten am 21. Juli 1970.

Mit Inkrafttreten der Satzung „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“ werden die Festsetzungen für die überlagerten Bereiche außer Kraft gesetzt .

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Lörrach, den

Monika Neuhöfer-Avdić, Bürgermeisterin

Stadt Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“

In Ergänzung des Planteils gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Gemeinbedarfsfläche** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Schule

Zulässig sind alle dem Nutzungszweck dienende Haupt- und Nebengebäude sowie Nebenanlagen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl GRZ,
- die Geschossflächenzahl GFZ,
- die Zahl der Vollgeschosse,

entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,9 ist für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO (hier: Schulhof, Sport-, Spiel- und Bewegungsflächen) bei begründetem Bedarf zulässig.

3. **Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Es gilt die abweichende Bauweise:

- Zulässig sind Einzelbaukörper bis zu einer Länge von 65 m.
- Eine Überschreitung um max. 5% ist im begründeten Einzelfall zulässig.
- Die Einzelbaukörper können bei Bedarf durch Verbindungsbauten wie Flure und Stege untereinander verbunden werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck dienen, sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 5.2 Stellplätze und Garagen sind bei Bedarf ebenfalls innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 (2) BauNVO), sind im gesamten Baugebiet zulässig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Flachdächer, die nicht als Terrasse oder sonstige Freifläche genutzt werden, sind extensiv zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Die vegetationsfähige Substratschicht muss eine Mindeststärke von 12 cm aufweisen.

Für die Begrünung darf nur gebietsheimisches Saatgut bzw. Pflanzenmaterial lt. Pflanzenliste 1 verwendet werden. Es müssen mindestens 15 verschiedene einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden (Pflanzenliste 1).

- 7.2 Nicht für bauliche Anlagen oder als zugeordneter Pausenhof in Anspruch genommene Flächen sind als Grünflächen insektenfreundlich anzulegen und zu unterhalten. Zur Förderung der Biodiversität ist auf eine Vielfalt der Bepflanzung mit einheimischen Bäumen, Sträuchern (Pflanzenliste 2), Kletterpflanzen (Pflanzenliste 3) und Stauden zu achten. Die Anlage von Schottergärten oder ähnlich monotonen, nicht begrünten Flächen ist unzulässig.

- 7.3 Im Vorfeld geplanter Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz oder den Baumbestand sind nach Maßgabe der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse vertiefte Untersuchungen für Fledermäuse, Mauersegler und Alpensegler zu veranlassen und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz einzuleiten.
- 7.4 Bei Eingriffen in die Eidechsenhabitats sind Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen notwendig. Im Vorfeld des Eingriffs müssen flächenmäßig vergleichbare Ersatzhabitats in räumlicher Nähe und mit Anschluss an bestehende Grünstrukturen geschaffen werden.
- 7.5 Fassaden von Gebäuden, die auf einer Mindestbreite von fünf Metern keine Fenster oder andere Öffnungen aufweisen, sind mit geeigneten ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzenliste 3). Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Schlingende, rankende oder spreizklimmende Kletterpflanzen sind in einem Abstand von 2,50 m zu pflanzen, selbstklimmende Kletterpflanzen in einem Pflanzabstand von 5,00 m. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und 0,5 m tief sein und ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 1 m³ aufweisen."

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

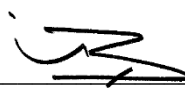
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Lörrach, den _____

Stadtbau Lörrach

Monika Neuhöfer-Avdić, Bürgermeisterin



ppa. Isolde Britz

ANHANG

II. HINWEISE

1. STRAHLENSCHUTZ

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen.

Es wird daher empfohlen, die mögliche Belastung des Baugrundstücks bereits vor der Bebauung zu ermitteln und die Radonproblematik bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

2. KAMPFMITTELFREIHEIT

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart hat auf Antrag der Stadt Lörrach für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“ eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Krieglufbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mitteilung des Kampfmittelräumdienstes nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden kann.

III. PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1:

Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe
Allium lusitanicum	Berglauch
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Anthyllis vulneraria	Gemeiner Wundklee
Aster amellus	Kalkaster
Aster linosyris	Goldhaaraster
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Calendula arvensis	Acker-Ringelblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbeldost
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Galium verum	Echtes Labkraut
Globularia punctata	Gewöhnliche Kugelblume
Helianthemum nummularium	Gewöhnliches Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hippocrepis comosa	Gewöhnlicher Hufeisenklee
Legousia speculum-veneris	Echter Frauenspiegel
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis

Pflanzliste 2:

Bäume

Als Pflanzqualität sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und Stammumfang 18-20 cm, auch in Sorten, zu verwenden.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher im Container 60-100 cm zu verwenden.

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Heckenpflanzen:

Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher im Container 60-100 cm zu verwenden.

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Taxus baccata	Gemeine Eibe

Pflanzliste 3:

<i>Actinidia arguta</i>	Strahlengriffel
<i>Akebia quinata</i>	Klettergurke
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Campsis radicans</i>	Klettertrompete
<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
<i>Clematis</i>	Waldrebe
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelleber
<i>Lonicera heckrottii</i>	Feuer-Geißschlinge
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich
<i>Wisteria floribunda/sinensis</i>	Blauregen

Stadt Lörrach

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten gem. § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Für Neu- und Anbauten in der Gemeinbedarfsfläche sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis einschließlich 3 Grad zulässig. Abweichende Dachformen historischer Gebäude haben Bestandsschutz.

1.2 Blendende Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen – ausgenommen Pausenhöfe – sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen sind nur für Wege und Zufahrten zulässig.

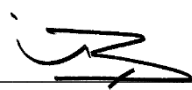
3. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind ausschließlich als Heckenpflanzungen oder als Drahtgeflecht- bzw. Metallzäune mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Stadt Lörrach, den _____

Stadtbau Lörrach

Monika Neuhöfer-Avdić, Bürgermeisterin



ppa. Isolde Britz

STADT LÖRRACH

 Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Niederfeld Rosenfelspark - Änderung 1“

Plan Nr. 016/15

 Begründung



INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3. Örtliche Bauvorschriften	11
4. Umweltbelange	12
5. Flächenbilanz / Kosten	13
6. Verfahrensübersicht.....	13

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“ der Stadt Lörrach misst rund 16.500 m². Er umfasst das Flurstück 641/3 sowie einen Teil des Flurstücks 619. Die betreffenden Flächen sollen zu einem Flurstück vereinigt werden. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2. Planungserfordernis und Ziele der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“ befinden sich das Hans-Thoma- und das Hebel-Gymnasium, beide verteilt auf mehrere Gebäude.

Die Schülerzahl ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Aktuell werden in beiden Einrichtungen zusammen rund 1.750 Schülerinnen und Schüler unterrichtet.

Schule	Schüler/Klassen										Schüler Gesamt	Klassen Gesamt
	Gymnasium											
Klassenstufe	5	6	7	8	9	10	Jgst. 1	Jgst. 2				
Hans-Thoma-Gymnasium	134,5	150,5	163,6	147,6	146,6	128,5	140,7	127,7				
Hebel-Gymnasium	77,3	81,3	85,3	75,3	71,3	62,3	90,5	56,3				
Schüler insgesamt	211,8	231,8	248,9	222,9	217	190	230,12	183,10				

Abb. 1: Belegung beider Gymnasien im 1. Schulhalbjahr 2021

Statistik: Stadt Lörrach

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“ sollen

- die GRZ und GFZ an die Erfordernisse angepasst,
- das Baufenster erweitert,
- und der Erhalt der alten Platanen gesichert werden.

1.3 Räumliche und strukturelle Situation

Das eigentliche Plangebiet umfasst über ein halbes Dutzend Schulgebäude sowie eine Sporthalle unterschiedlicher Bauzeit und architektonischer Ausprägung. Ihre Anordnung auf dem Campus folgt ausschließlich funktionalen Erfordernissen.



Abb. 2: Plangebiet und angrenzende Gebietsstruktur

Luftbild: Stadt Lörrach, eigene Darstellung

Östlich grenzt das Schulgelände an den Rosenfeldspark an; im Südwesten findet sich eine denkmalgeschützte Siedlung mit ehemaligen Meister- und Arbeiterhäusern der seinerzeitigen Suchard Schokoladenfabrik sowie Sportanlagen. Im Nordwesten wird das Plangebiet von der Kreuzstraße bzw. von Straßenrandbebauung begrenzt. Die Baumgartnerstraße im Nordosten dient sowohl den Gymnasien als auch der benachbarten Realschule als erweiterter Bewegungsraum.

Flächennutzungsplan

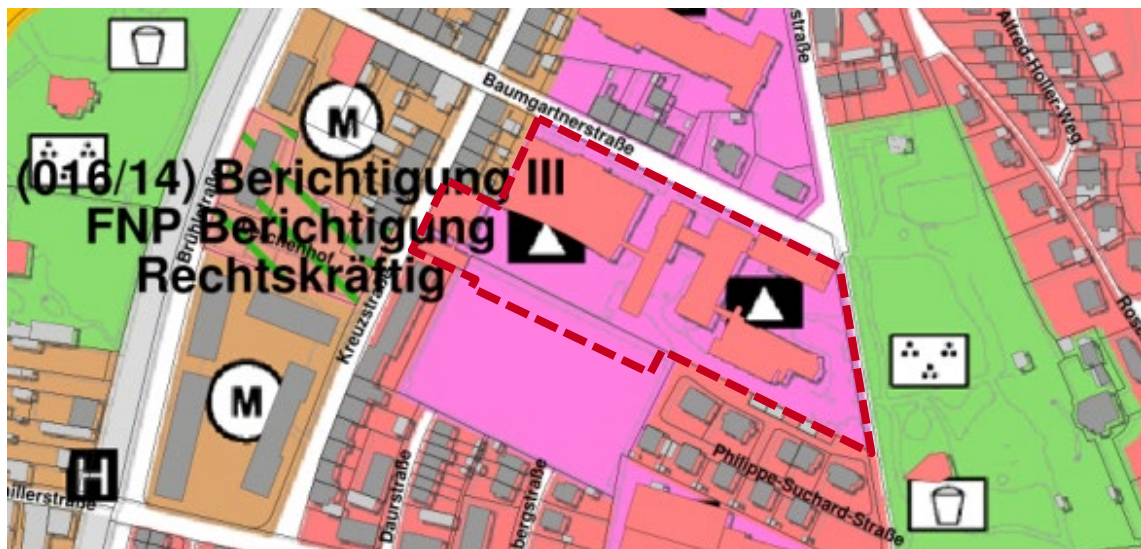


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

FNP: Stadt Lörrach, eigene Darstellung

Das gesamte Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.

Bebauungsplan „Niederfeld Rosenfeldspark“ – B-Plan Nr. 016/07

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niederfeld Rosenfeldspark“, in Kraft getreten am 21.07.1970.

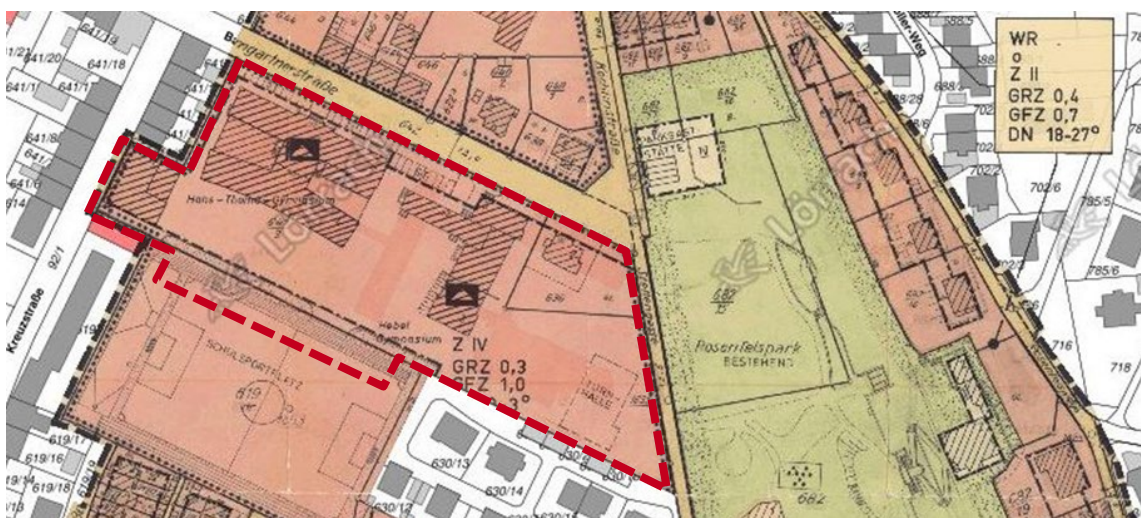


Abb. 4: Bebauungsplan „Niederfeld Rosenfeldspark“ mit Darstellung des überlagerten Bereichs

Bebauungsplan: Stadt Lörrach, eigene Darstellung

Das Areal wurde im Laufe von 50 Jahren nach Erfordernis der beiden Schulen bebaut. Der heutige Bestand überschreitet bereits das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Mit einem zusätzlichen Neubau wird das erst recht der Fall sein. Eine Entwicklung, die die Bebauung des Schulareals auf das im Bebauungsplan „Niederfeld Rosenfelspark“ festgesetzte Maß zurückführt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorstellbar. Der Bebauungsplan „Niederfeld Rosenfelspark“ wird deshalb in dem vom Bebauungsplan „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“ überlagerten Bereich aufgehoben.

Straßen- und Bauflichtenplan „Niederfeld“ –Plan Nr. 016/04

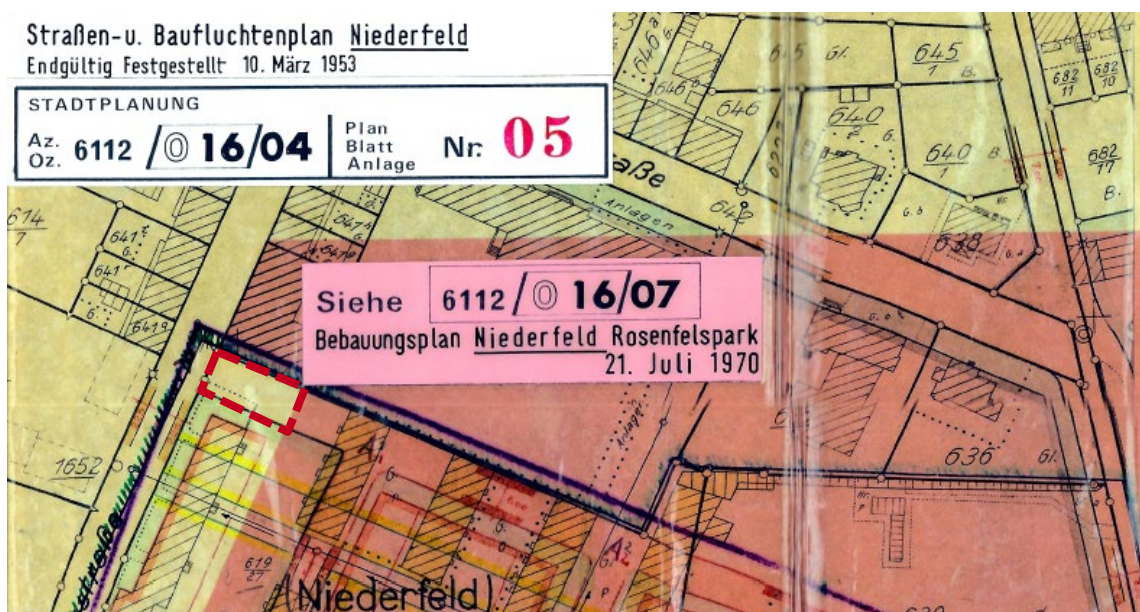


Abb. 5: Straßen- und Bauflichtenplan „Niederfeld“ mit Darstellung des überlagerten Bereichs

Bebauungsplan: Stadt Lörrach, eigene Darstellung

Die Lörracher Schulen, allen voran das Hans-Thoma-Gymnasium, nehmen seit Jahren mit großem Erfolg am Schülerwettbewerb „Jugend forscht“ teil. Mit dem 2018 errichteten *phaenovum* Schülerforschungszentrum Lörrach-Dreiländereck erhalten interessierte, hoch motivierte und talentierte Schülerinnen und Schüler die Möglichkeit, sich ohne Unterrichtsdruck und starrem Lehrplan kreativ zu entfalten und interdisziplinär selbstständig zu forschen.

Das ebenfalls auf „Stelzen“ stehende Gebäude füllt eine Baulücke zwischen der denkmalgeschützten Sporthalle und dem Gebäude Kreuzstraße 35. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich mit dem Flurstück Nummer 641/3 vereinigt.

Der Bereich des *phaenovum* wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“ einbezogen, um alle schulischen Einrichtungen künftig in einem Bebauungsplan zu erfassen. Der Straßen- und Baufluchtenplan „Niederfeld“ wird deshalb im überlagerten Bereich aufgehoben.

1.4. Verfahren nach Baugesetzbuch

Das innerstädtische Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen als Gemeinbedarfsfläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Es gelten der Bebauungsplan „Niederfeld“ und „Niederfeld Rosenfelspark“. Das rund 16.500 m² große Grundstück ist bestimmungsgemäß bebaut und genutzt.

Die Voraussetzungen sind damit gegeben, um 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 (4) BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich, wohl aber eine artenschutzrechtliche Prüfung. Ebenso kann von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen werden.

1.5. Planerisches Konzept

An geeigneter Stelle soll ein weiterer bedarfsgerechter Neubau für das Hans-Thoma-Gymnasium errichtet werden. Damit der Schulhof in seinen heutigen Abmessungen erhalten bleibt, ist wiederum ein „Stelzenbau“ im Gespräch, der an den dafür möglichen Stellen aber nicht unproblematisch erscheint: Zu nennen sind insbesondere die Verschattung bestehender Klassenräume und des Schulhofs sowie eine deutliche Verringerung der Aufenthaltsqualität im Freibereich. Deshalb sollen Alternativen geprüft werden. Da andere, ebenfalls zielführende Lösungen denkbar sind, werden im Bebauungsplan dazu keine Festsetzungen getroffen.

1.6. Infrastruktur

Die beiden Gymnasien sind selbst ein wichtiger Teil der städtischen Infrastruktur. Mit dem Bebauungsplan soll eine bedarfsgerechte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die leitungsgebundenen Medien sind ausreichend dimensioniert.

1.7. Verkehrliche Auswirkungen

Durch das Vorhaben ergeben sich keine verkehrlichen Auswirkungen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gemeinbedarfsfläche

Der Geltungsbereich wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Zulässig sind alle Nutzungen, die einen zeitgemäßen Schulbetrieb ermöglichen und die Umsetzung moderner pädagogischer Konzepte erlauben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die überbaubare Grundstücksfläche.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ 0,6 und einer GFZ von 1,4 soll eine bauliche Entwicklung über den Bestand hinaus ermöglichen, um den aktuellen Raumbedarf der beiden Schulen abdecken zu können. Erweiterungspotential für späteren Bedarf der Hebelschule besteht zwar im östlichen Bereich des Schulgeländes. Allerdings sollte eine weitere Verdichtung des Areal im Interesse ausreichend großer Bewegungs- und Freiräume nicht unbedingt angestrebt werden.

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 aber weder Trauf- noch Firsthöhen festgesetzt. Neubauten sollen und können sich damit bedarfs- und situationsgerecht in ihre bauliche Nachbarschaft einfügen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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 richtet sich nach den funktionalen Erfordernissen. In der Länge sollten sie aber 65 m nicht wesentlich (= max. 5%) überschreiten.

Das festgesetzte Baufenster ist weitgehend identisch mit der Plangebietsgrenze. Damit soll der größtmögliche Spielraum für die Entwicklung des Schulareals gewährleistet werden.



Abb. 6: Konglomerat unterschiedlicher Schulgebäude längs der Baumgartnerstraße

Bild: Stadtbau Lörrach

2.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen, die den schulischen Einrichtungen dienen, sind je nach Erfordernis innerhalb der gesamten überbaubaren Fläche zulässig.

2.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan dient der Anpassung des Baurechts an die aktuellen schulischen Erfordernisse. Das Areal ist bebaut, die Freiflächen dienen als Pausenhof und sind bis auf wenige kleine, unzusammenhängende Bereiche versiegelt.

Um wenigstens einen geringfügigen, ökologisch wirksamen Flächenanteil zu erhalten, werden Festsetzungen zur extensiven Begrünung von Flachdächern und zur Oberflächengestaltung nicht bebauter oder als Pausenhof genutzter Freiflächen getroffen.

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 Eingriffen in Gebäude oder den Baumbestand durchgeführt werden.

Bei Eingriffen im Bereich von Eidechsenhabitaten sind Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen notwendig.

2.6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Acht alte Platanen bilden eine gestalterische Einheit mit dem historischen Gebäude des HTG und der denkmalgeschützten Jugendstil-Sporthalle. Sie tragen zur Aufenthaltsqualität des Schulhofes bei, verbessern das Kleinklima und sind nach der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse des Trinationalen Umweltzentrums e. V., Weil am Rhein, Brut- und Nahrungshabitat für verschiedene Vogel- und Fledermausarten.

Beide Überlegungen zusammen gaben den Ausschlag, die Platanen sowie drei weitere großkronige Bäume mit einem Erhaltungsgebot zu versehen.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften dienen im Allgemeinen dazu, innerhalb eines größeren baulichen Zusammenhangs ein Minimum an einheitlicher Gestaltung zu sichern. In Anbetracht des vorhandenen Nebeneinanders sehr heterogener Einzelgebäude soll zumindest bei Neu- und Anbauten eine einheitliche Dachform als gestalterische Klammer angestrebt werden. Zulässig sind deshalb dafür nur Flachdächer. Schulgebäude weisen in der Regel eine größere Grundfläche auf als die sie umgebende Bebauung. Um über die Länge den Eindruck eines geeigneten Daches zu vermeiden, wird die Dachneigung auf 3 Grad begrenzt.

Für die historischen, teils denkmalgeschützten Gebäude (Baujahr bis 1960) innerhalb des Plangebiets gilt Bestandsschutz.

Um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft auszuschließen, sind blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungen nicht zulässig.

3.2. Gestaltung unbebauter Flächen

Neben den bebauten Flächen führen die Schulhöfe zu einem hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets. Um ein Mindestmaß an gewachsenem Boden zu erhalten, sind mindestens 10% der Fläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Es dürfen nur einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. (siehe Pflanzenliste 2)

Schotter- und Kiesflächen sind nur für Wege und Zufahrten zulässig.

3.3. Einfriedungen

Die Einfriedung des Schulgeländes dient vor allem dazu, unbefugten Aufenthalt außerhalb der Schulzeiten zu unterbinden.

Einfriedungen in Nachbarschaft zum Rosenfelspark und zur angrenzenden Wohnbebauung sind im Interesse eines gestalterisch harmonischen Übergangs nur als Drahtgeflecht- bzw. Metallzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

4. UMWELTBELANGE

Auf dem untersuchten Areal befinden sich die Schul- und Verwaltungsgebäude des Hans-Thoma-Gymnasiums und des Hebel-Gymnasiums, der Schulsportplatz, sowie der Außenbereich mit Pausenhof und Schulgarten. Im Außenbereich ist ein Großteil der Flächen versiegelt. Bei den vorhandenen, meist kleinteiligen Grünflächen handelt es sich in der Regel um Ziergehölz-Rabatten und kleinere artenarme Rasenflächen. Eine Ausnahme bildet lediglich der Schulgarten mit kleinen Beeten und mehreren angelegten Biotopen.

Ein weiteres Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 1.000 m² hat vor diesem Hintergrund nur marginale Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

4.1. Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Um auszuschließen, dass durch die Planung bzw. deren Vollzug Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten, hat das Trinationale Umweltzentrum e.V., Weil am Rhein, im Frühjahr und Frühsommer 2021 eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse des Plangebiets mit folgendem Ergebnis vorgenommen:

Die Untersuchung der bestehenden Gebäude hat ergeben, dass fast jedes der Gebäude im Untersuchungsgebiet Potential für Fledermausquartiere und/oder Gebäudebrüter besitzt. Sowohl in den Innenräumen, u.a. den Dachböden der älteren Gebäude, als auch an der Fassade der Gebäude konnten zahlreiche Hinweise auf Nutzungen durch Gebäudebrüter und Fledermäuse erfasst werden. Hinzu kamen direkte Sichtungen verschiedener Arten.

Eine Sanierung/Renovierung der Gebäude und Rodung der Bäume ist aus Gutachtersicht nicht ohne artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Um das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern, sind im Vorfeld der geplanten Eingriffe geeignete Maßnahmen zu ergreifen (CEF-Maßnahmen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen).

Vor Eingriffen in die Eidechsenhabitate müssen Ersatzhabitate in räumlicher Nähe mit Anschluss an bestehende Grünstrukturen geschaffen werden.

Empfehlung für vertiefte Untersuchungen:

Aus gutachterlicher Sicht sollte aufgrund des überwiegend hohen Quartierpotentials und der gefundenen Hinweise auf Fledermäuse ergänzend eine Überprüfung auf tatsächlich vorhandene Fledermaus-Wochenstuben stattfinden.

Aus gutachterlicher Sicht wird ferner empfohlen, eine Kartierung der tatsächlichen Nistplätze in der aktiven Zeit der Mauersegler/Alpensegler durchzuführen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind vertiefte Untersuchungen für Fledermäuse, Mauersegler und Alpensegler noch nicht relevant. Die empfohlenen Begehungen sollten jedoch im Vorfeld konkreter Bauvorhaben veranlasst und durchgeführt werden.

5. FLÄCHENBILANZ / KOSTEN

Flächenübersicht

Gemeinbedarfsfläche 16.483,0 m² (100,0%)

Kosten

Es entstehen Kosten für die Planung einschließlich der erforderlichen Fachgutachten. Die Kosten werden von der Stadt Lörrach übernommen.

6. VERFAHRENSÜBERSICHT

__.__.2021	Aufstellungsbeschluss
__.__.2021	Offenlagebeschluss
__.__.2021	Bekanntmachung der Offenlage
__.__.2021 - __.__.2021	Offenlage
__.__.2021	Satzungsbeschluss

Stadt Lörrach, den _____

Stadtbau Lörrach

Monika Neuhöfer-Avdić, Bürgermeisterin



ppa. Isolde Britz