



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Eberhardt, Anne
Vorlage Nr. 030/2022
Datum 23.02.2022

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	10.03.2022	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	24.03.2022	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1"

- **Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“ zum Entwurf vom 29.09.2021, Anlage 1
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften vom 04.02.2022, Anlage 2
3. Satzung, Anlage 3
4. Planzeichnung mit Legende (M 1:500), Entwurf vom 29.09.2021/04.02.2022, Anlage 4

5. Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften Entwurf vom 04.02.2022, Anlage 5
6. Begründung vom 04.02.2022, Anlage 6
7. 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 7
8. Kampfmitteluntersuchung, Stand 19.05.2021, Anlage 8

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander stimmt der Gemeinderat den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend Spalte 4 (Beschlussempfehlung) der Anlage 1 zu.
3. Der Bebauungsplan „Niederfeld Rosenfeldspark- Änderung 1“ in der Fassung vom 29.09.2021/04.02.2022 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Niederfeld Rosenfeldspark – Änderung 1“ in der Fassung vom 04.02.2022 werden nach § 74 Abs. 1 und Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Der als Anlage 3 zu dieser Vorlage beigefügte Satzungstext wird beschlossen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Begründung:**Vorgang**

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 18.11.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den im Bereich des Rosenfelscampus bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die Erweiterung des Hans-Thoma-Gymnasiums zu ändern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde zeitgleich die Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Entwurfs des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Das Verfahren für die hierfür erforderliche Aufstellung des Bebauungsplans zusammen mit örtlichen Bauvorschriften wird unter dem Titel „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“ (Plannummer 016/15) geführt. Zweck der Bebauungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Erweiterung weiterer, benötigter Schulräume. Weitere perspektivische Entwicklungsflächen und Erweiterungspotentiale werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

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. Gleichzeitig dient die Erweiterung dazu, durch Umstrukturierung neue naturwissenschaftliche Räume zu schaffen. Aufgrund des 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.

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. 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 Bestandsschutz. 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.

Zu den weiteren Planinhalten / Festsetzungen wird auf den Textteil und die Begründung verwiesen (Anlage 4).

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.

Verfahren

Öffentliche Auslegung

Am 18.11.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Entwurf vom 29.09.2021 des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“ gebilligt und beschlossen diese gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einzuholen.

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum von Montag, den 06.12.2021 bis Freitag, den 21.01.2022 statt. Die Benachrichtigung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 29.11.2021 mit Stellungnahmefrist bis Freitag, den 21.01.2022.

Abwägung

In der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle sind die von der Öffentlichkeit sowie von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen aufgelistet und jeweils mit einem von der Verwaltung und dem Planungsbüro erarbeiteten Abwägungs- bzw. Beschlussvorschlag versehen. In Spalte 2 der Abwägungstabelle ist die Stellungnahme im Originaltext dargestellt, in Spalte 3 ist der Bewertungsvorschlag der Verwaltung und in Spalte 4 die Beschlussempfehlung enthalten. Ergänzend wird für die Abwägung auf die Begründung, die Fachgutachten und die übrigen Anlagen zu dieser Beschlussvorlage verwiesen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden sechs Verbände/Vereine direkt über die öffentliche Auslegung informiert. Von der Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz Oberbaden e.V. (ANUO) ist eine Stellungnahme eingegangen. Die eingegangene Stellungnahme wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zur Kenntnis genommen. Die Bürgerschaft hat keine Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung abgegeben.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

14 der 30 am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, welche in der Abwägungstabelle (Anlage 1) abgebildet sind. Entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung (Spalte 3, Anlage 1) führen die Anregungen lediglich zu einer geringfügigen Ergänzung. Bei der Ergänzung handelt es sich im Einzelnen:

- Im Textteil, Hinweis II. 3. Geotechnik, um die Aufnahme des Verweises auf die geotechnischen Regelung „DIN EN 1997-2“ bzw. „DIN 4020“ im Hinweis II.3. Bodenschutz

Für eine erneute öffentliche Auslegung besteht keine Notwendigkeit, da die Änderung des Hinweises keine Festsetzung betrifft.

Satzung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Niederfeld Rosenfelspark – Änderung 1“ vom 29.09.2021/04.02.2022 können zur Satzung beschlossen werden.

Weitere Vorgehensweise

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung sowie den in Bezug genommenen DIN-Vorschriften bei der Stadtverwaltung eingesehen werden kann.

Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter