



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung und Baurecht**
Verfasser/in Gerd Haasis
Vorlage Nr. 075/2014
Datum 15.05.2014

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Anhörung	03.06.2014	
Ausschuss für Umwelt und Technik/ Betriebsausschüsse/ Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	05.06.2014	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	03.07.2014	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hugenmatt III,, (Wohnen)
- Bericht zur kooperativen Mehrfachbeauftragung
- Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebiets (Anlage 1)
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Anlage 2)
3. Artenschutzrechtliche Untersuchung
4. Bodengutachten
5. Steckbrief Klima
6. Sicherheitstechnische Stellungnahme
7. Untersuchung zu Schallimmissionen

Anlagen 3 bis 7 je eine Ausfertigung für die Fraktionen im Ortschaftsrat Brombach und Gemeinderat. Sollten weitere Ausfertigungen gewünscht werden, können diese im Fachbereich 2300 (Tel. 415-338) angefordert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Information zur kooperativen Mehrfachbeauftragung zur Kenntnis.
2. Für das Gebiet „Hugenmatt III (Wohnen)“ ist entsprechend des umgrenzten Bereichs gemäß Lageplan ein Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

In Lörrach ist die Nachfrage nach Wohnraum weiter ungebrochen hoch. Neben Maßnahmen der Innenentwicklung sollen auch neue Baugebiete dabei helfen, diese Nachfrage zu befriedigen. Entsprechend sind im Flächennutzungsplan 2022 des gemeinsamen Oberzentrums Lörrach - Weil am Rhein, Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen im Stadtgebiet Lörrach Wohnbaupotentialflächen ausgewiesen. Eine dieser Flächen ist die im Flächenprofil des Flächennutzungsplans als „Hugenmatt B“ bezeichnete Fläche im Ortsteil Brombach. Das Areal wird im Hinblick auf Lage und Einbindung, Standortgunst und Versorgung, Erschließung und Lärmbelastung insgesamt als bedingt für das Wohnen geeignet bewertet.

Aufgrund dieser Bewertung sowie der vorhandenen infrastrukturellen Vorbelastungen wurde im Jahr 2011 eine kooperative Mehrfachbeauftragung im Sinne einer Machbarkeitsstudie durchgeführt. Die Maßnahme wurde vom Land Baden-Württemberg im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ gefördert.

Im Ergebnis wurde deutlich, dass die insbesondere durch die umgebende Infrastruktur mit Nachteilen für das Wohnen belastete Fläche durchaus auch Vorteile und Qualitäten besitzt, wie das „Wohnen an der Wiese“, „Wohnen am Wald“ und Umstrukturierung der Wieseufer zum „Flusspark“. Das Wohngebiet Hugenmatt ist ein Teilgebiet des IBA-Projektes „Landschaft x Fluss = Wiesionen²“. Die aufgezeigten möglichen und notwendigen Qualitätsverbesserungen des Gebiets und der damit verbundene Aufwand für Lärmschutz und Geländemodellierung erfordert eine Neubewertung der finanziellen Auswirkungen. Die ursprünglich kalkulierten Einnahmen aus dem Verkauf der städtischen Grundstücke werden durch die zur Qualitätssteigerung des Standorts erforderlichen Maßnahmen größtenteils aufgewogen und stehen für andere Infrastrukturmaßnahmen nicht mehr zur Verfügung.

1. Ausgangslage und städtebauliche Situation

Die Flächen des Bereichs Hugenmatt liegen am Rand des Ortsteils Brombach, am Ortsausgang Richtung Wiesental. Im Westen grenzen ein bestehendes Wohngebiet mit einer Doppelhausbebauung aus den 1950er und 1960er Jahren sowie ein Gewerbebetrieb an. Im Norden werden die Flächen von der S-Bahnlinie Basel-Zell mit dahinterliegendem Geschosswohnungsbau begrenzt. In diesem Bereich verläuft in

Randlage eine 220 kV-Hochspannungsleitung. Im Osten grenzen die Flächen an den Fluss Wiese mit dahinterliegender B 317 und im Süden an die Schopfheimer Straße, mit anschließendem Waldhang. In diesem Bereich verläuft ein Gewerbekanal.

Die Flächen werden derzeit noch als Sport- und Übungsplätze vom Fußballverein Brombach genutzt. Die bestehende Tennishalle und Tennisplätze wurden aufgegeben. Die Halle wird zur Zeit zum Indoor-Carting genutzt. Sie soll mittelfristig abgebrochen werden, um eine Realisierung des Wohnbaus in Bauabschnitten zu ermöglichen. Die Stadt Lörrach ist Eigentümer der zu überplanenden Flächen. Für die Teilflächen der ehemaligen Tennisnutzungen besteht ein Erbbaurecht.

2. Kooperative Mehrfachbeauftragung

Unter Berücksichtigung der räumlichen und funktionalen Gegebenheiten wurden Ideen für ein städtebauliches Konzept für den Bereich Hugenmatt und dessen Einordnung in den Ortsteil Brombach entwickelt. Ziel war einerseits die Untersuchung verdichteter zukunftsfähiger Wohnstrukturen und andererseits die Integration in den Naturraum des angrenzenden Landschaftsparks „Wiese“.

Es wurden vier Teams aus Stadtplanern, Architekten und Landschaftsplanern beauftragt.

Vom Begleitgremium, bestehend aus Gemeinderäten, Vertretern der Fraktionen, der Ortsverwaltung Brombach, der Wohnbau Lörrach sowie der Stadtverwaltung, wurde die Arbeit des **Architekturbüros Morger + Dettli mit Westpol Landschaftsarchitekten** aus Basel als Grundlage für die weitere Bearbeitung empfohlen.



Bild: Entwurf Morger + Dettli mit Westpol Basel

Wertung des Begleitgremiums zum Entwurf Morger+ Dettli:

- einzige Arbeit, die ohne Lärmschutzwand an der Bundesstrasse auskommt
- starke strukturelle Reaktion auf Elemente des Umfeldes
- der Entwurf wandelt die meisten Nachteile des Standortes in Vorteile
- einzige Arbeit, mit zentralem Platz, der einen echten städtebaulichen Rahmen hat
- sehr urbane Struktur
- hohe Vielfalt in den einzelnen Feldern

- kritisch betrachtet wurden die Marktgängigkeit der Beispielgrundrisse und Erschließungsdetails

Eine Bewertung im Sinne der Festlegung einer Rangfolge war nicht Ziel des Verfahrens. Die Arbeiten der drei weiteren Teams werden im Folgenden mit der jeweiligen Bewertung des Begleitgremiums vorgestellt:

K9 Architekten, Borgards, Lösch, Piribauer, Freiburg mit AG Freiraum Dittus, Böhringer, Freiburg



Bild: Entwurf K9 Architekten mit AG Freiraum, Freiburg

Wertung des Begleitgremiums zum Entwurf K9:

- städtebauliche Figur in sich sehr stark und visuell wahrnehmbar
- Struktur ermöglicht hohe Flexibilität in der Realisierung
- Nordostecke kommt dem Fluss sehr nahe, bei einer Überarbeitung würde jedoch die städtebauliche Figur erheblich geschwächt
- durch merkliche Erhöhung der Anzahl der Mehrfamilienhäuser gibt es viele Wohnungen ohne Bodenanschluss, auch der daraus entstehende Tiefgaragenaufwand ist fraglich

Melder + Binkert, Freiburg mit Andreas Krause, Freiburg und



Bild: Entwurf Melder + Binkert mit Andreas Krause, Freiburg

Wertung des Begleitgremiums zum Entwurf Melder + Binkert:

- Gesamtfigur im Kontext zu wenig prägnant
- flächenintensive, einseitige Erschließung
- Parkierungskonzept fraglich (Akzeptanz, eingeschränkte Nutzergruppen)
- Struktur gibt wenig Potential zur Differenzierung
- gewählte Gebäudetypologie für Realisierung zu unflexibel (Dichte)

Mayer Bährle, Lörrach mit Henne und Korn, Freiburg



Bild: Entwurf Mayer, Bährle, Lörrach mit Henne und Korn

Wertung des Begleitgremiums zum Entwurf Mayer Bährle:

- Frage nach dem Verhältnis Kosten und Nutzen der Verlegung des Gewerbekanals, vor diesem Hintergrund wird das Konzept insgesamt hinterfragt

- Parkierungskonzept erscheint aufgrund der Entfernungen fragwürdig (Akzeptanz)
- Erschließungssystem fragwürdig (Einbahnstraßen werden kritisch gesehen)

3. Weiteres Vorgehen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der städtebauliche Entwurf in Zusammenarbeit mit dem Architektenteam Morger + Dettli und Westpol ausgearbeitet und konkretisiert. Der vorliegende Entwurf ist lediglich Arbeitsgrundlage der weiteren Ausarbeitung. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist eine Bürgerinformation geplant, in der die Planung der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt wird.

Bis zur Offenlage ist auch ein Workshop im Rahmen des IBA-Projektes geplant.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanaufstellung ist im Lageplan in Anlage 2 dargestellt.

5. Umweltrelevante Gutachten

Im Laufe des Verfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Im Vorfeld des Planverfahrens wurden bereits folgende Gutachten erstellt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit ausgelegt werden:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Bodengutachten
- Steckbrief Klima
- Untersuchung zur Seveso II-Richtlinie
- Untersuchung zu Schallimmissionen

6. Rechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbau-Potentialfläche dargestellt.

Für das Gebiet besteht der qualifizierte Bebauungsplan

- Nr. 204/06 Hugenmatt II seit 13.06.1980.

Er wird größtenteils vom neuen Bebauungsplan überlagert. Im überlagerten Teil sind Sportflächen und Baufenster für eine Tennishalle und ein Clubheim festgesetzt.

An das Planungsgebiet westlich anschließend, bestehen die einfachen Bebauungspläne

- Nr. 204/02 Hugenmatt seit 24.03.1954 und
- Nr. 204/03 Hugenmatt Änd. I seit 12.08.1955

Festgesetzt sind hier lediglich Straßen- und Baufluchten für ein Wohngebiet.

Eigentümer der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist die Stadt Lörrach. Für das Flst.-Nr. 3164/1 (ehemalige Tennishalle und -plätze) besteht ein Erbbaupachtvertrag. Eine Bebauung dieser Fläche kann erst in einem zweiten Bauabschnitt nach Auslaufen des Erbbaupachtvertrages im Jahr 2030 oder durch die Ablösung des Erbrechts realisiert werden.

Darüber hinaus befinden sich auf den Grundstücken Leitungen verschiedener Leitungsträger, deren Verlauf eventuell verändert werden muss, sowie Miet-/Pacht-/ und Gestattungsverträge, die im weiteren Verfahren zu erörtern sind.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Betrieb, der den Anforderungen der Seveso-II-Richtlinie unterliegt. Der gutachterlich ermittelte Mindestabstand der neuen Wohnbebauung zur Grundstücksgrenze des Betriebes von 20 m wurde vom Regierungspräsidium Freiburg in Frage gestellt. Er ist noch abschließend zu klären.

7. Erschließung

Die Flächen werden derzeit durch die Alte Straße erschlossen. Zugang und Zufahrt mit dem Fahrrad sind auch über die Gustav-Winkler-Straße möglich. Der gesamte Bereich ist über die Karl-Wenk-Straße an die Schopfheimer Straße und an den Ortsteil Brombach und das überörtliche Straßennetz angebunden. In Verlängerung der Karl-Wenk-Straße gibt es im Norden eine Fußgänger- und Radunterführung zur Querung der Bahnlinie. Der nächste S-Bahn-Haltepunkt ist der Bahnhof Brombach.

Für die neu geplanten Wohnbauten ist ein direkter Anschluss nach Süden an die Schopfheimer Straße geplant. Dieser führt über den unbebauten Teil des Erbpachtgrundstücks (ehemalige Tennisplätze). Ein Straßenanschluss nach Süden bereits für den ersten Bauabschnitt ist wünschenswert, bedarf jedoch der Abstimmung mit dem Erbpachtnehmer.

8. Kostenabschätzung

	1. Bauabschnitt	2. Bauabschnitt	Gesamt
<u>Nettobaulandfläche:</u>			16.000 m ²
1. BA (59%)	7.840 m ²		
2. BA (51 %)		8.160 m ²	
<u>Ausgaben:</u>			
Erschließung			1.200.000 €
1. BA (79 %)	948.000 €		
2. BA (21 %)		252.000 €	
Kanalbau			1.500.000 €
1. BA (79 %)	1.185.000 €		
2. BA (21 %)		315.000 €	
Artenschutz / Ausgleichsmaßnahmen			400.000 €
1. BA (68 %)	272.000 €		
2. BA (32 %)		128.000 €	
Geländemodellierung / Freiraumgestaltung/ Ausgleichsmaßnahmen			700.000 €
1. BA (75 %)	525.000 €		
2. BA (25 %)		175.000 €	
Planung			100.000 €
1. BA (100 %)	100.000 €		
2. BA (0 %)		0 €	

Gesamtaufwand:			3.900.000 €
1. BA (78 %)	3.030.000 €		
2. BA (22 %)		870.000 €	

<u>Geschätzte Erlöse aus Grundstücksverkauf</u> (bei einem Verkaufspreis von ca. 260 €/ m ²)			4.200.000 €
1. BA (49 %)	2.058.000 €		
2. BA (51 %)		2.142.000 €	
<u>Ergebnis aus Gesamtaufwand und Erlösen:</u>			300.000 €
1. BA	-972.000 €		
2. BA		1.272.000 €	

9. **Planungsziele**

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung eines Wohngebietes mit Freiflächengestaltung des Wiesevorlandes. Grundlage für die weitere Bearbeitung ist der städtebauliche Entwurf der Büros Morger + Dettli und Westpol, Basel
- Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes
- Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu Gebäudetypologien
- Festsetzungen zu den Erschließungsflächen
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung
- Festsetzungen zu erforderlichen Retentionsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Schwenzer

Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht