



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtentwicklung und  
Stadtplanung**  
**Verfasser/in**            Welsch-Egi, Gabriele  
**Vorlage Nr.**             188/2017  
**Datum**                    14.09.2017

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Anhörung	04.10.2017	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	12.10.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	19.10.2017	

### Betreff:

#### **Bebauungsplanverfahren "Schöpflin-Areal"**

- **Bericht über die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

### Anlagen:

1. Geltungsbereich des Plangebiets (Anlage 1)
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Anlage 2)
3. Satzung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften; Büro Wick+Partner, Stuttgart (Anlage 3)
4. Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, Büro Wick+Partner, Stuttgart (Anlage 4)
5. Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes, Büro Wick+Partner, Stuttgart (Anlage 5)
6. Begründung, Büro Wick+Partner, Stuttgart (Anlage 6)
7. Grünordnerischer Fachbeitrag, Büro Wick+Partner, Stuttgart vom 12.05.2016 (Anlage 7)
8. Schallprognose, Büro für Umwelt-Engineering, Dipl.-Min. Karl-Albrecht List, Bad Bellingen vom 09.11.2015 (Anlage 8)

9. Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für die Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 3008/2 (Schöpflin Areal) – Lörrach, Ortsteil Brombach – Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein vom 22.11.2013
10. Artenschutzrechtliches Gutachten von Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz, Garten- und Landschaftsplanung, Todtnauberg vom 11.08.2014
11. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Fledermäuse von Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz, Garten- und Landschaftsplanung, Todtnauberg vom 11.08.2014
12. Abwägungstabelle, Büro Wick+Partner, Stuttgart

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht über die Offenlage wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen werden nach Abwägung der öffentlichen Belange untereinander gemäß der als Anlage 12 beigefügten Abwägungstabelle beschieden.
3. Den aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes nachstehenden redaktionellen Ergänzungen der Hinweise (II Textliche Festsetzungen) wird zugestimmt:

3.1 Die Überschrift zu Ziffer II.2 wird ergänzt um den Begriff „Grundwasser“.

3.2 Die Ausführungen unter Ziffer II.2 Geotechnische Randbedingungen/ Baugrundgutachten/ Grundwasser werden wie folgt ergänzt: „Bohrungen jeglicher Art (z.B. Bohrpfähle), die in das Grundwasser reichen, müssen dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, angezeigt werden und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Für jegliche Bauwasserhaltungen ist ebenfalls ein Wasserrechtsantrag zu stellen. Anträge zu Wasserhaltungsmaßnahmen müssen nachweisen, dass die im Grundwasserzustrom gelegene Brauchwasserentnahme nicht beeinträchtigt wird.“

3.3 Ziff. II wird zur Information künftiger Bauherren über eine mögliche Belastung durch Radon, um den zusätzlichen Hinweis Ziff. 7 Radonvorkommen und – vorsorge im Textteil redaktionell wie folgt ergänzt:

„Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. Da es im Freien durch die Luft zu einer starken Verdünnung von Radon kommt, treten dort keine Belastungen auf. Innerhalb von Gebäuden können jedoch je nach geologischen Eigenschaften des Baugrunds und der Bauweise erhöhte Radonkonzentrationen entstehen.

Für die Bundesrepublik Deutschland liegt eine Karte aus dem Jahr 2004 über die Radonkonzentrationswerte in der Bodenluft vor, die vom Bundesamt für Strahlenschutz in Auftrag gegeben worden ist. Diese Karte basiert auf Radon-Messwerten, die in einem relativ groben Raster ermittelt worden sind. Sie liefert einen Anhaltspunkt über die Höhe des regional auftretenden Radonpotenzials. Kleinräumig, al-

so am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der örtlichen geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Gemäß der Radonprognosekarte ist im gesamten Stadtgebiet der Stadt Lörrach mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>- an zweithöchster Stufe von vier Belastungskategorien) zu rechnen. Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

Nähere Informationen: Empfehlungen des Bundesinstituts für Strahlenschutz über Maßnahmen zur Verringerung von Radon in der Raumluf "So hat Radon keine Chance", BfS-PM 05/05 vom 08.03.05."

4. Der Bebauungsplan einschließlich Örtlicher Bauvorschriften und Begründung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 LBO als Satzung beschlossen.

## **Personelle Auswirkungen:**

keine

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

## **Begründung:**

### **1. Bericht über das frühzeitige Beteiligungsverfahren / Verfahrensstand**

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 18. Dezember 2014 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet „Schöpflin-Areal“ einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB inklusive Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Demnach sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB entfallen. Darüber hinaus gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

In der gleichen Sitzung wurde beschlossen, mit den zum vorausgehenden Wettbewerb eingereichten Unterlagen des 1. Preisträgers die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.01. bis 14.02.2015 durchgeführt. Das artenschutzrechtliche Gutachten und die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Fledermäuse wurden mit ausgelegt. Am 21.01.2015 wurde ergänzend in einer öffentlichen Veranstaltung informiert. Die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden wurden mit Schreiben vom 12.01.2015 unterrichtet.

Am 26. Juli 2016 hat der Gemeinderat dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf „Schöpflin-Areal“ zugestimmt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 Abs.2 BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 29. Juli 2016 bekannt gemacht. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 08. August bis 16. September 2016 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04. August 2016 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme bis zum 16. September 2016 gebeten.

### **2. Anlass des Bebauungsplans**

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war der Erwerb einer rund 1,5 ha großen Brachfläche durch die Schöpflin Stiftung in unmittelbarer Nachbarschaft zu ihrem heutigen Anwesen und die Überlassung einer Teilfläche für die Reali-

sierung einer städtischen Sporthalle (dreiteilige Ballsporthalle mit Wettkampf- und beschränkter Veranstaltungsnutzung sowie Zuschauertribüne) als Ersatz für die jetzige Brombacher Halle. In Verbindung mit der Halle sollten Flächen/Räume für besonderen Bedarf (Stiftung/ortsansässige Vereine und Initiativen) angeboten werden.

### **3. Ziel / Inhalt des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schöpflin-Areal“ möchte die Stadt Lörrach eine für den Ortsteil Brombach maßstabsgerechte Siedlungsentwicklung sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Mischgebiet-Quartiers sowie die Realisierung einer Sporthalle schaffen. Das städtebauliche Konzept beruht auf dem Ergebnis des im Jahr 2014 gemeinsam mit der Schöpflin Stiftung ausgelobten einstufigen, nicht offenen Ideen- und Realisierungswettbewerbes.

Grundlagen für den Bebauungsplan sind die städtebauliche Überarbeitung des 1. Preisträgerentwurfes der Büros Wick+Partner und Glück+Partner, die daraus entwickelte Rahmenplanung des Büros Wick+Partner sowie der 1. Preisträgerentwurf des auf dem Rahmenplan aufbauenden Realisierungswettbewerbes vom September 2015 (Büro Thoma Lay Buchler Architekten).

Die Sporthalle wurde während der Planaufstellung am 03. August 2017 auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes nach § 33 BauGB (Planreife) genehmigt.

Das Jahr 2016 stellte für die Schöpflin Stiftung eine Neuorientierung dar und den Veränderungen im Vorstand folgte eine Überprüfung der mittel- und langfristigen Strategie auch im Hinblick auf das bisherige Projekt in direkter Nachbarschaft zur Stiftung. Im April 2017 tauschten sich deshalb Herr Oberbürgermeister Lutz und Herr Bürgermeister Dr. Wilke mit dem Vorstand und Beirat der Schöpflin Stiftung über die Zukunft des Schöpflin Areals in Brombach und über die weitere Kooperation zwischen Stadt und Stiftung aus. Anlass für das Gespräch war die Entscheidung des Stiftungsvorstands in eine weitere Konzeptionsphase für das Areal zu gehen. Im Juni startete die Schöpflin Stiftung einen partizipativen Planungsprozess, bei der besonders Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene als zentrale Zielgruppen der Stiftung eingeladen sind, um das künftige Areal mitzugestalten.

Sowohl die Stadt Lörrach als auch die Schöpflin Stiftung sind an einer städtebaulich attraktiven Entwicklung des Areals interessiert.

Da sich jedoch am prinzipiellen Anliegen der Stadt, die städtebauliche Ordnung an der zentralen Schnittstelle zwischen zwei Ortsteilen rechtlich zu sichern, nichts geändert hat, ist es das Ziel, den begonnenen Bebauungsplan nun zur Rechtskraft zu führen. Damit wird einerseits die bereits genehmigte Sporthalle planungsrechtlich gesichert und andererseits kann auf dieser Basis zu gegebener Zeit auf neue städtebauliche Ergebnisse in Form einer Bebauungsplanänderung reagiert werden.

### **4. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**

s. Abwägungstabelle des Büros Wick+Partner (Anlage 12)

Monika Neuhöfer-Avdic  
Fachbereichsleiterin