



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtplanung**  
**Verfasser/in**                von Rudorff, Gabriele  
   Holler, Christoph  
**Vorlage Nr.**                071/2022  
**Datum**                        03.06.2022

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Kenntnisnahme	21.06.2022	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	23.06.2022	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	07.07.2022	

### Betreff:

### Bühl III - Städtebaulicher Entwurf

### Anlagen:

Anlage 1 – Siegerentwurf des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs  
Anlage 2 – Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf, Stand: 09.06.2022

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Der städtebauliche Entwurf soll als Grundlage für den Bebauungsplan „Bühl III“ herangezogen werden.

### **Personelle Auswirkungen:**

keine

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

### **Begründung:**

#### **1. Entwicklung Bühl III von 1979 bis zum Siegerentwurf des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbes**

Im Jahre 1979 hat der Gemeinderat beschlossen, zur Abrundung des bestehenden Wohngebietes Bühl II die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen mit einzubeziehen und hierfür den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Umgriff des künftigen Baugebietes „Bühl III“ fußen grundlegend auf dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses von 1979 und entspricht im Wesentlichen der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Im Rahmen der FNP-Fortschreibung von 2010 wurde der Perimeter geändert. Die Planungen basieren nun auf diesen aktualisierten Gebietsumgriff.

Mitte 2019 wurde mit Anwendung des „Vier-Phasen-Modells“ zum einen die Bürgerschaft mittels öffentlichem Bürgerdialog in den Prozess der Planung einbezogen und zum anderen der betroffene Personenkreis zu einem Gespräch mit der Verwaltung eingeladen. Interessierte konnten sich hier über den Planungsstand informieren und auch Hinweise und Anregungen für das Wettbewerbsverfahren formulieren. Die Dokumentationen hierzu wurden der Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb beigelegt und können auf der Homepage der Stadt Lörrach nachverfolgt werden.

Um eine große Planungsvielfalt und Planungsqualität zu erhalten, wurde Ende 2019 bis Mitte 2020 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, verbunden mit der Zusage, dass das Siegerbüro mit einer vertiefenden Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes und des Bebauungsplanes beauftragt wird. Gegenstand des Wettbewerbs war die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für die bauliche und freiräumliche Entwicklung des Baugebiets „Bühl III“ in Lörrach. Der Perimeter des Wettbewerbes orientiert sich dabei ebenfalls an der Grenze der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche.

In der Preisgerichtssitzung im Juli 2020 wurde der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft mahl·gebhard·konzepte | Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Partnerschaftsgesellschaft mbB mit MAIER. NEUBERGER.ARCHITEKTEN GMBH | Architekten BDA Stadtplaner DASL, beide München zum Sieger gekürt. Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes wurden zudem Vergabegespräche mit den drei Bestplatzierten durchgeführt, wobei die Zweit- und Drittplatzierten auf das Gespräch verzichteten.

Nachfolgend wurde auf Basis des Siegerentwurfs, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts und anderer noch zu klärenden Belange, mit der Erstellung des vertiefenden städtebaulichen Entwurfes begonnen. In dieser nächsten Maßstabebene ging es um die konkrete Ausgestaltung des Wettbewerbsentwurfs.

Der städtebauliche Entwurf ist als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans sowie für die Entwurfsplanung der Straßen und der Ver-/Entsorgung zu sehen.

## **2. Ergebnis des überarbeiteten „städtebaulichen Entwurfs“**

### **Verkehrerschließung**

Erschlossen wird das Plangebiet hauptsächlich über die „Römerstraße“ sowie den „Ale-mannenweg“, über eine Ringerschließung, von der Stichstraßen abzweigen, die an die bereits vorhandenen Straßensysteme aus dem bebauten Siedlungsflächen/Bestandsgebiet anschließen und deren Regelquerschnitte aufnehmen. Einseitig angelegte Fußwege verlaufen entlang der Ringerschließung sowie talseitig in einer Stichstraße, um dort an den vorhandenen Straßenraum anzubinden.

### **Bebauung und Stellplätze**

Im Neubaugebiet „Bühl III“ sind Reihenhäuser (RH) und Mehrfamilienhäuser (MFH) geplant. Nur in besonderen städtebauliche Situationen sind davon Ausnahmen zulässig, weshalb der Entwurf 4 Doppelhauseinheiten aufweist.

Die Mehrfamilienhäuser verfügen jeweils über eine Tiefgarage oder Tiefgaragen-Verbund. Die Reihen- und Doppelhäuser haben jeweils einen Stellplatz (Carport) zugeordnet. Geplant wurde mit einem Stellplatzschlüssel von 1.0, welcher bereits ebenfalls im städtebaulichen Wettbewerb gefordert wurde. Öffentlicher Parkraum ist entlang der Ringerschließung vor den MFH und am Quartiersplatz vorgesehen. An den genannten Standorten werden Angebote für E-Ladesäulen und Car-Sharing integriert.

### **Quartiersplatz und Kita mit Wohnnutzung ab dem OG**

An der Ringerschließung ist im Osten ein Quartiersplatz vorgesehen, außerdem wird hier eine Fläche bzw. Standort für eine Kita in Kombination mit Wohnen ab dem 1.OG vorgehalten. Die Gebäude sind so angeordnet, dass das Baugebiet eine Blickbeziehung in die freie Landschaft ermöglicht.

### **ÖPNV**

Das ÖPNV-Netz des bestehenden und geplanten Wohngebietes auf dem Bühl wird durch zwei Haltestellen innerhalb der Strukturen des Bühl II und der Neuerrichtung einer Haltestelle im geplanten Baugebiet Bühl III ergänzt. Die endgültigen Positionen der Haltestellen außerhalb des Plangebietes werden noch festgelegt. Die Bedienung der geplanten Haltestellen des Bühl III kann mit vorhandenen Kapazitäten nicht erfolgen. Daher werden

zusätzliche Fahrzeuge erforderlich und damit verbunden Mehrkosten bei der Anbindung entstehen.

### **Entwässerungsplanung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Zur Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser sind die Gebäude und Carports mit Gründächern auszustatten. Des Weiteren erfolgt eine Festsetzung von Retentionszisternen, die Regenwasser auf den Baugrundstücken aufnehmen und speichern. Das verbleibende, im Baugebiet anfallend Regenwasser wird mit einer neuen Leitungstrasse zum Dorfbach geführt. Hierzu ist eine 4 m breite Trasse, mit einem Leitungsrecht, im Bereich der RH-Bebauung im Übergang zum Bühl II notwendig, worauf die Bebauung Rücksicht nehmen muss. Die Zuleitung wird im Rahmen der Hochwasserschutzplanung für den Brombacher Dorfbach berücksichtigt.

Bei Starkregenereignissen folgen die Wassermengen in den Außengebieten zuerst dem natürlichen Geländeverlauf und werden dann über einen Außengebietsgraben am Rand des Baugebiets aufgenommen und nach Süden abgeleitet. Eine im Süden des Baugebietes liegende Retentionsmulde nimmt dieses Wasser auf und leitet es verzögert in das neue Leitungssystem weiter. Zusätzlich werden im Übergangsbereich des innergebietlichen Grünzuges oberhalb der Stichstraßen sowie der nördlichen Erschließungsstraße Notmulden angelegt, die Regenwasser im Starkregenfall aufnehmen und zurückhalten können.

### **Grünverbindungen und Aufenthaltsbereiche**

Das Baugebiet wird von einer innergebietlichen, mäandrierenden Grünverbindung durchzogen, die mit einem integrierten Weg und drei Aufenthalts-/Verweilbereichen sowohl in Bühl III den Norden mit dem Süden als auch Bühl II und Bühl III fußläufig verbinden soll. Die drei Aufenthalts-/Verweilbereiche weisen unterschiedliche Größen, Funktionen und Aufenthaltsqualitäten auf. Die Spielplätze oberhalb der Ringstraße im Süden und südlich des Keltenweges sollen als ein zusammenhängendes Element mit verschiedenen Angeboten je nach Nutzergruppe ausgestattet werden. Weitere kurze fußläufige Verbindungen bestehen zum Quartiersplatz, der geplanten Haltestelle im Quartier und dem Freiraum mit seinen anschließenden Naherholungspotenzialen. Die mäandrierende Grünverbindung dient zudem der Durchlüftung des Gebietes als Maßnahme der Klimaanpassung. Die integrierte Wegeverbindung kann jedoch nicht bei den Erschließungsbeiträgen berücksichtigt werden, weshalb die Kosten vom Haushalt der Stadt Lörrach zu tragen sind.

### **Artenschutz**

Im Vorfeld der Realisierung des Baugebietes sind CEF-Maßnahmen vor Erschließung des Baugebietes zwingend notwendig. Sie liegen teilweise außerhalb, im räumlichen Zusammenhang der künftigen Wohnbaufläche. Die CEF-Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Das Baugebiet wird von Nord nach Süd-Ost von einem Fledermauskorridor umschlossen, der die Funktion einer Leitstruktur hat. Mit ihr werden die Fledermäuse aus „Bühl II“ in die südliche offene Landschaft und Waldflächen weitergeleitet. Im Norden liegt die Leitstruktur zwischen dem bestehenden Wirtschaftsweg und den privaten Flächen der Mehrfamili-

enhausbebauung in einem 5 m breiten Schutzstreifen. Von dort verläuft sie parallel zum öffentlichen Wirtschaftsweg und Außengebietsgraben Richtung Süden. Durch Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bildet sie die abschließende Struktur zum Freiraum und soll Blickbeziehungen zur offenen Landschaft ermöglichen. Der Fledermauskorridor wird in ein System gemeinsam mit 2,5 m Wirtschaftsweg und 2,5 m Außengebietsgraben kombiniert.

### **Energiezentrale**

Im Zuge der Planungen zum „Bühl III“ wird auch eine Energiezentrale zur Versorgung des Neubaugebietes wie auch der angrenzenden Strukturen des „Bühl II“ mitgedacht.

Mit der Beschlussvorlage zum Standort der Energiezentrale (059/2022) folgte der Gemeinderat dem Vorschlag der Verwaltung das Flurstück 3799 („Alemannenweg“) als Standort für eine Energiezentrale juristisch und gutachterlich zu prüfen. Planungsrechtlich festgesetzt wird der Standort nach erfolgter Prüfung.

### **3. Zeitplan**

Der in der Anlage gezeigte städtebauliche Entwurf wird für die Erarbeitung des Bebauungsplanes „Bühl III“ herangezogen. Im Laufe der Bearbeitung kann es aus planungsrechtlichen und gutachterlichen Gründen zu Änderungen kommen.

Anschließend ist für das 3. Quartal 2022 die Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Umlegung vorbereitet sowie die Entwurfsplanung für Straße und Ver-/Entsorgung weitergeführt.

Der Bau der Erschließung ist in den Jahren 2024 und 2025 vorgesehen. In dieser Zeit sollen auch die Beratungen zu den Vergabekriterien für die Grundstücke erfolgen. Im Anschluss daran soll die Grundstücksvergabe zwischen 2025 und 2026 durchgeführt werden.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner  
Fachbereichsleiter