



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtplanung**  
**Verfasser/in**                    Nöltner, Alexander  
**Vorlage Nr.**                      057/2023  
**Datum**                              28.03.2023

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	18.04.2023	
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Vorberatung	18.04.2023	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	20.04.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	04.05.2023	

### Betreff:

**Lauffenmühle next-innovation: städtebaulicher Strukturatlas**

### Anlagen:

1. Strukturatlas Lauffenmühle vom 04.04.2023 - Anlage 1
2. Präsentation zum Strukturatlas vom 05.04.2023 – Anlage 2
3. Auszug des Schlüsselprojektes „Lauffenmühle“ aus dem Integriertes Stadt-und Verkehrsentwicklungskonzept (ISEK) S. 136-137 - Anlage3
4. Übersichtsplan „Erhalt Bausubstanz“ vom 17.03.2023 – Anlage 4

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Strukturatlas Lauffenmühle vom 04.04.2023 zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, auf Grundlage des Strukturatlas Lauffenmühle den städtebaulichen Wettbewerb vorzubereiten.
3. Der Gemeinderat beschließt die Aktualisierung der zu erhaltenden Bausubstanz gemäß Anlage 4

### **Personelle Auswirkungen:**

keine

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die notwendigen Arbeiten und Aufgaben werden wieder weitergefördert.

### **Begründung:**

Das Areal der Lauffenmühle ist eine historische Chance für die Stadt Lörrach, jetzt die Voraussetzungen für Zukunftsbranchen zu bereiten, so wie die Stadt es in der Vergangenheit schon einmal im Bereich der Textilindustrie geschafft hat.

Die historische Entwicklung der Textilindustrie im Wiesental war auch deshalb erfolgreich, weil ein intelligentes Business-Ökosystem entstanden ist, beispielsweise mit spezialisierten Fabriken, ZuliefererInnen, PartnerInnen, GeldgeberInnen und staatlichen Unterstützungen usw..

Die zukünftige Struktur des Areals der Lauffenmühle schafft jetzt die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Ansiedlung der gewünschten Zielgruppe von Unternehmen: denn nachhaltige Unternehmen brauchen nachhaltige Gewerbegebiete.

Der Kern der Lauffenmühle-Wirtschaftsmarke „next innovation“ mit Themen rund ums Holz, ergänzt um solare Energie, Holz-Chemie, Bio-Chemie, Nachhaltigkeitstechnologien und zirkuläre Wertschöpfung soll Unternehmen, StartUps und Forschungseinrichtungen anziehen, die einen hohen Multiplikator-Wert erzeugen. Denn es ist zu beachten, dass in der Regel ein Industriearbeitsplatz in der Wertschöpfungskette bis zu weitere 1,2-3 neue, lokale Arbeitsplätze schaffen kann. Dies wäre bei der Ansiedlung städtischer Betriebe wie zum Beispiel Werkhof oder Feuerwehr nicht der Fall.

Das Integrierte Stadt- und Mobilitätsentwicklungskonzept (s. Anlage 3) sieht auf dem Lauffenmühle-Areal besonderes Entwicklungspotential. Es soll dort ein integrierter, klimaneutraler und arbeitsplatzintensiver Produktions- und Gewerbebestandort entstehen, der als auch als städtebaulich verbindendes Scharnier zwischen Brombach und Haagen, als Scharnier zwischen Innenstadt hin zu den nördlichen Ortsteilen dienen soll.

Ergänzende, nutzungsverträgliche Angebote wie eine Quartiersmensa, Kulturcafé, Mobilitätsstation oder eine Kindertageseinrichtung sollen die Attraktivität des Arbeitsstandorts und der angrenzenden Quartiere erhöhen. Gleichzeitig soll das gründurchzogenes Gewerbegebiet Teil des klimaangepassten Stadtraums werden und kleinteilige Aufenthaltsräume schaffen.

Gemeinsam mit dem Büro Pesch und Partner, einem renommierten Stadtplanungsbüro aus Stuttgart, wurde der Strukturatlas erarbeitet. Begleitend unterstützte das Büro ARGUS

studio aus Hamburg in den Fragen rund um die Mobilität, um auch in diesem Bereich modellhafte Ansätze im gewerblichen Bereich zu verfolgen.

Der Strukturatlas zeigt basierend auf einer Grundlagenermittlung die funktionalen sowie räumlichen Abhängigkeiten des Areals auf und trägt die Planungsziele, welche Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung sind, grafisch zusammen. Der Strukturatlas stellt damit die Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb dar, indem die wichtigsten Aussagen zur Entwicklung des Areals wie Erschließung, Durchquerung, städtebaulicher Maßstäblichkeit oder Umgang mit vorhandener Bausubstanz vorbereitend für den Auslobungstext des städtebaulichen Wettbewerbes enthalten sind. Des Weiteren wird ein erster räumlicher Eindruck der baulichen Struktur des künftigen Gewerbegebietes gezeichnet, womit die Planungsziele der Stadt verdeutlicht werden, das deutschlandweit erste klimaneutrale Gewerbegebiet in Holzbauweise zu errichten.

Als Grundlage dafür wurden die Gemeinderatsbeschlüsse zur Entwicklung eines Gewerbebestandes mit dem zentralen Leitthema Holz (vgl. BV 041/2022) sowie zum Erhalt der vorhandenen Bausubstanz (vgl. BV 034/2022) herangezogen.

Die Größenordnungen der dargestellten Gewerbebetriebe sind dabei auf in Lörrach vorhandene sowie aktuellen Anfragen bei der WFL Wirtschaftsförderung Lörrach gestützt. Ein wesentliches Element der städtebaulichen Grundstruktur ist die Flexibilität und Modularität, sodass Baugrundstücke in ihrer Größe variieren können, ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand zu hervorzurufen.

So ist es möglich, dargestellte Gewerbeeinheiten zu verschmelzen, wie auch zu teilen. Im Rahmen des Strukturatlas wurde eine Gegenüberstellung zwei unterschiedlicher Ansätze der Entwicklung eines klimaangepassten Gewerbegebietes vorgenommen. Die Ansätze unterschieden sich dabei insbesondere in der Dimensionierung der zur Verfügung gestellten Grundfläche für gewerbliche Einheiten bzw. der begrünten Anteile innerhalb des Areals voneinander. Die Variante „niedrige Ausnutzung, hoher Freianteil“ (ca. 24.680 m<sup>2</sup> Grundfläche) bietet genügend Raum für Aufenthalt, Begrünung und Versickerung, aber weniger gewerbliche und gewerbeflankierende Nutzungen.

Die Variante mit einer „Variante hohe Ausnutzung, mittlerer Freianteil“ (ca. 35.140 m<sup>2</sup> Grundfläche) hingegen stärkt die Flächeneffizienz und nicht zuletzt die städtische Einnahmenseite durch den Verkauf oder die Verpachtung von mehr Gewerbefläche. Zudem wird damit der Druck zur Bedarfsdeckung an Gewerbeflächen in größerem Maße gedeckt, wodurch die Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Nutzungen auf der „Grünen Weise“ reduziert wird. Daher ist es strebsam, innerstädtische Potentialflächen effizient zu nutzen.

Neben der Verortung von Gewerbeeinheiten wurde im Strukturatlas auch eine potentielle Kita, eine Mobilitätsstation und ein Kulturcafé als zentralen Begegnungsorts mitgedacht, die die beiden „Eingänge“ in das Areal ausbilden können. Die Gewerbeeinheiten selbst unterscheiden sich in produzierendes Gewerbe, Werkraum für Pioniere, produktionsnahes

Gewerbe sowie gewerbliche Mischung. Sofern Betriebe ein räumliches Wachstum anstreben, wird auf die Devise „Erfolg führt nach oben“ gesetzt.

Das städtebauliche Grundgerüst wird besonders durch die Erschließungssituation bestimmt. Das Areal wird von der Straße „Beim Haagensteg“ erschlossen. Aufgrund des ost-west-geprägtem Arealzuschnittes liegt eine parallele Straßenführung/Achsenführung nahe, welche einen Ringschluss ausbildet, da das Wohngebiet mit der „Hofmattstraße“ nicht an das Areal für den motorisierten Verkehr angebunden werden soll. Hingegen ist eine Wege-führung für Fußgänger und Radfahrende angedacht.

Dabei ist die nördliche Achse vorrangig dem Langsamverkehr vorbehalten, während im Süden die Werksachse ausgebildet werden soll, die primär der Erschließung des motorisierten Verkehrs dient. Am nördlichen Rand des Gebietes zur Trasse der Regio-S-Bahn hin bilden Büro- und Verwaltungsgebäude einen Lärmriegel. Südlich an diese Werksachse anschließend ist eine dichte Riegelbebauung vorgesehen, die gleichzeitig Aufgaben des Lärmschutzes übernehmen soll. Um die Fläche der großen Werkshallen nach dem Rückbau (Werkraum für Pioniere und die gewerbliche Mischnutzung), auch zukünftig nutzen zu können, wurden im Rahmen des Strukturatlas die beiden Hallenstrukturen in kleinteiligere Hofstrukturen jeweils mit grünen Innenhöfen transformiert.

Dabei ist es vor allem wichtig, die künftigen Dachflächen als Freibereiche mit entsprechender Begrünung und Energiegewinnung zu nutzen. Die Stadtverwaltung empfiehlt die Variante mit einer hohen Ausnutzung bei niedrigerem Freianteil weiter zu verfolgen (s. Anlage 1).

Die Fläche rund um das denkmalgeschützte und zu erhaltene Brunnenhaus wurde als parkartige Grünfläche vorgeschlagen. Um die Beziehung und Vernetzung der angrenzenden Grünräume, insbesondere dem Grüt und entlang des Flusses Wiese, zu stärken, schlägt der Strukturatlas neben der Freifläche innerhalb des Areals auch eine Grünstruktur am süd-östlichen Rand des Areals vor, welche gleichzeitig als Abstandsgrün zwischen Wohn- und Gewerbenutzung sowie der Versickerung und dem Wasserkreislauf dient. Damit setzt bereits der Strukturatlas die Grundzüge des klimaangepassten Städtebaus um, welcher ebenfalls im städtebaulichen Wettbewerb gefordert wird um u.a. auch mit den Fragen von Starkregen einen guten Umgang zu finden.

Im Städtebaulichen Wettbewerb soll auch über vorgegebene Flächenansätze diese Ziele erreicht werden. Um ein wirtschaftlich und funktional funktionierendes Gewerbegebiet zu entwickeln, sollen von den teilnehmenden Büros mindestens 55 % der Arealfläche für Gewerbe nachgewiesen werden. Bei einem solch innovativen Ansatz, ist es wichtig eine möglichst geringe Erschließung zu planen, diese soll maximal 25 % der Arealfläche betragen. Für Grünflächen werden mindestens 20 % gefordert.

### **Erhalt von Bausubstanz:**

Des Weiteren hat der Strukturatlas bestätigt, dass die zu erhaltende Bausubstanz gemäß der Beschlussvorlage 034/2022 mit Beschlussfassung am 12.04.2022 städtebaulich inte-

griert werden kann. Aus Gründen einer guten Erschließung schlägt die Verwaltung vor, die Prüffälle der Gebäude VIa, VIb und XV rückzubauen. Auch ist dieser konsolidierte Rückbau kosteneffizienter. Das mineralische Rückbaumaterial wird dem zukünftigen Materialeinsatz auf dem Areal zur Verfügung gestellt.

Die Gebäude Ia, Ic und XIV sollen aufgrund ihrer geringen Flächeneffizienz durch neue Bauten ersetzt werden, hingegen sollen die Gebäude X und XII erhalten bleiben und zusammen mit dem Kesselhaus einen wichtigen Beitrag zur Identität des Areals leisten. Die bestehende Lagerhalle XVI bietet vor allem während der Bauarbeiten eine gute Möglichkeit, Wertstoffe und recyceltes Baumaterial geschützt und abgeschlossen zu verwahren. Es ist in konzeptioneller Klärung, inwieweit diese Halle in Zukunft genutzt werden kann, z.B. als geteilte Lagerfläche für arealansässige Unternehmen.

### **Weiteres Vorgehen:**

Um mit der Entwicklung des Areales weiterfortzuschreiten, soll auf Grundlage des Strukturatlases ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt werden, bei dem Architektur und Stadtplanungsbüros aufgerufen werden, im Rahmen der Auslobung den bestmöglichen Entwurf für das Areal vorzulegen. Die Wettbewerbsbetreuung wird dabei vom Büro Schreiberplan, ebenfalls aus Stuttgart übernommen.

Ziel ist es, den städtebaulichen Wettbewerb vor der Sommerpause zu starten.

Burkhard Jorg und Alexander Nöltner  
Projektleitung Lauffenmühle