Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtplanung**
Verfasser/in	Welsch-Egi, Gabriele
Vorlage Nr.	143/2023
Datum	16.06.2023

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	12.09.2023	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	14.09.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	28.09.2023	

Betreff:

Schöpflin Areal, 1. Änderung - Vorstellung der Planung

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan mit Abgrenzung des voraussichtlichen Geltungsbereichs, Stand 16.06.2023
Anlage 2 – Städtebaulicher Vorentwurf, Stand 01.06.2023
Anlage 3 – Quartierskonzept Parkierung und Mobilität Schöpflin-Areal Lörrach Brombach, Stand 31.07. 2023

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Der städtebauliche Vorentwurf soll als Grundlage für das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ herangezogen werden.
3. Das Quartierskonzept Parkierung und Mobilität Schöpflin-Areal Lörrach-Brombach wird zur Kenntnis genommen und fließt in den Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ mit ein.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Schöpflin Stiftung eine Regelung zur Sicherung eines Gehrechtes und des zweiten Rettungsweges für die neu errichtete Sporthalle zu erarbeiten. Grundlage hierfür sind die Überlegungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schöpflin-Areal“, auf die sich auch die Auslobung zum kooperativen Werkstattverfahren stützt.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Begründung:

Bisheriges Verfahren
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 Realisierung einer städtischen Sporthalle als Ersatz für die Brombacher Halle war Anlass für einen Wettbewerb, der zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schöpflin-Areal" führte. Dieser ist seit 02.03.2018 rechtskräftig. Das ca. 2,8 ha große Gebiet liegt am Schnittpunkt der Ortsteile Brombach und Hauingen und direkt angrenzend an die Mobilitätsdrehscheibe.

Realisiert wurde lediglich die Sporthalle, für das restliche Gebiet hatte die Schöpflin Stiftung als Eigentümerin die Projektumsetzung 2016 gestoppt und den Fabric-Prozess und damit eine völlige Neuorientierung eingeleitet.

Auf der Grundlage der partizipativen FABRIC Wunschproduktion und einem kooperativen Werkstattverfahren wurde seit Ende 2020 ein städtebaulicher Entwurf entwickelt.

„Dazu wurde von der Denkstatt sàrl ein Werkstattverfahren organisiert, in dem die kooperative Werkgruppe aus den Büros BeL, Clauss Merz, ifau und NL Architects von einem Verfahrensbeirat aus lokalen und internationalen Akteur:innen und Expert:innen sowie einem interdisziplinären Team aus Architekt:innen, Freiraum-, Energie- sowie Mobilitätsplaner:innen begleitet wurde.

Der gemeinsam entwickelte städtebauliche Ansatz wird von den Zielen der Schöpflin Stiftung getragen. Sie engagiert sich seit 2001 für kritische Bewusstseinsbildung, eine lebendige Demokratie und eine vielfältige Gesellschaft. Das Schöpflin Quartier soll ein Ort für echte Gemeinschaften sein; aus einer Kombination vielfältiger Quartiersnutzungen, die sich wechselseitig befruchten, soll ein lebendiger Ort des Austauschs, des gemeinschaftlichen Wohnens, Lernens und des Schaffens neuer Verbindungen zwischen Menschen entstehen. Zusammenleben und Aneignung soll ausprobiert und weiterentwickelt werden. Das Schöpflin Quartier will offen, niedrigschwellig einladend, zur Mitwirkung anstiftend, lebendig und sowohl in Bau als auch Nutzung nachhaltig sein.

Das neue Areal wird eine offensichtliche Verbindung zum bisherigen Stiftungsgelände besitzen, ist aber in seiner schwellenlosen Zugänglichkeit wesentlich öffentlicher angelegt. Zu den umliegenden Ortsteilen sollen starke Verbindungen entstehen, das Quartier soll nicht nur von den dort Wohnenden und Lernenden genutzt werden, sondern anzie-

hend für Nachbarinnen und Nachbarn sein. Die einladenden Angebote zum gemeinsamen Wohnen, Teilen, Lernen, Austausch oder einfach nur Dasein sind sowohl im Freiraum wie in den Gebäuden zu finden. Dafür sind die Erdgeschosse größtenteils öffentlichen oder zumindest kommunikativen Zwecken vorbehalten, konsumfreie Räume bieten Angebote zum zwanglosen Verweilen.

Im Sinne eines lebendigen, vielfältigen Quartiers kommt der Mischung unterschiedlicher Funktionen eine besondere Bedeutung zu. Prägend für das neue Schöpflin Quartier ist die Vielzahl öffentlicher Nutzungen im Erdgeschoss ebenso wie das große Angebot von Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Die Wohnnutzungen befinden sich in den Obergeschossen des Punkthauses, des Stadthauses, des Hauses an der Schopfheimer Straße, des Atelierhauses sowie des Universalhauses. Einzig das Obergeschoss des FABRIC-Hauses ist dem Verwaltungssitz der Stiftung gewidmet. Unter den einzelnen Gebäuden verteilen sich verschiedene innovative Wohnangebote, deren Anteil und Gestalt in den architektonischen Entwürfen weiter vertieft werden müssen. In den bisherigen Testplanungen wurden verschiedene innovative Wohnformen von Clusterwohnungen und Groß-WG über Wohnen für Auszubildende, etc. erprobt, die Verteilung und Festlegung zwischen konventionellen und innovativen Wohnformen steht noch aus. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Punkthaus
Das Erdgeschoss des Punkthauses wird vom Thema des Teilens geprägt. Neben einer gläsernen Hausmeisterei, einem Leihlager für Werkzeug, Maschinen und Nützliches, können auch Ausstellungen, ein Repairworkshop, eine Tauschbörse sowie mit der Mobilitätsdrehscheibe in Zusammenhang stehende Nutzungen unter dem Thema Teilen vorgesehen werden.
Im ersten Obergeschoss sind alternativ zu möglichen Wohnnutzungen Räumlichkeiten für eine Arztpraxis vorgesehen. Alle weiteren Geschosse dienen dem Wohnen.

Plankiosk
Die bisherige temporäre Nutzung kann verstätigt werden.

Stadthaus
Im Erdgeschoss können Dienstleistungen oder Handwerk vorgesehen werden. In den Obergeschossen ist Wohnen untergebracht.

Haus an der Schopfheimer Straße
Das Erdgeschoss ist im nördlichen, topografisch tiefer gelegenen, Teil, für Fahrradabstellräume vorgesehen, der südliche, straßenbegleitende Teil kann für Dienstleistungen und Handwerk genutzt werden.

Werkhaus
Im Erdgeschoss sind Räume für Workshops untergebracht.

Atelierhaus
Im Erdgeschoss sind Ateliers sowie ein Fahrradabstellraum untergebracht. In den Obergeschossen befindet sich Wohnen.

Universalhaus
Im Erdgeschoss ist ein Zentrum für Zukunftskompetenzen vorgesehen. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen.

FABRIC-Haus
Das Erdgeschoss wird durch den Check-In, einem Raum bestehend aus Empfang, Bistro, konsumfreier Sofa-City und Projektraum bestimmt. Im Obergeschoss befindet sich der Verwaltungssitz der Schöpflin Stiftung.

Entwicklung in Bauabschnitten
Das Areal soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Der erste Bauabschnitt gliedert sich in zwei Teile. Unabhängig von der Organisation der Baustelle für die Gebäude des ersten Bauabschnitts kann mit der Modellierung der Freianlagen und deren Bepflanzung im westlichen Teil des Geländes begonnen werden. Hier können die Freianlagen fertiggestellt werden, während im östlichen Teil jenseits der Baustelle für den ersten Bauabschnitt eine Interimsbepflanzung angelegt werden kann. Die Gebäude Punkthaus, FABRIC-Haus und Werkhaus sind für einen ersten Bauabschnitt vorgesehen, die Baustelle kann von der Franz-Ehret-Straße und der Schopfheimer Straße erschlossen werden. Nach deren Fertigstellung lassen sich die Freianlagen von Scharnierplatz, der Agora sowie die Umgebung anlegen."

(Auszug aus „Städtebauliches Konzept Schöpflin Quartier" vom 01.06.2023, Kooperative Werkgruppe FABRIC BeL, CM, ifau, NL)

Freiraumgestaltung
Bei der Freiraumgestaltung werden die Qualitäten des städtebaulich-architektonischen Konzeptes aufgenommen und nach „Außen" weiterentwickelt.

„Die **Agora** erhält eine offene Platzsituation und wird zum zentralen Treffpunkt. Die großen Bäume wie Linde und Ahorn sorgen für ein angenehmes Kleinklima. Die Agora ist von allen Seiten her erschlossen. Neben der Caféterrasse laden weitere Aufenthaltsmöglichkeiten wie ein Holzdeck zum Verweilen ein. Kulturelle Veranstaltungen wie Musik, Theater, Diskussionsforen, … sind erwünscht.

Zum **Wetland** (Geländetiefpunkt) führen die Regenwassermulden der Dächer- und Platzflächen. Durch einen Daueranstau (Lehmabdichtung) entsteht gleichzeitig ein interessanter „Urbaner Naturraum" zum Erleben und Ausruhen. Starkregen kann hier gepuffert werden, so dass der öffentliche Regenwasserkanal in der Franz-Ehret-Straße nicht belastet wird.

Die **Entrées** zum Park werden durch Baumsetzungen markiert.

Die **große Wiese mit Baumhainen, Jungwäldchen** und **Bewegungsparcours** beim Plankiosk verbindet die einzelnen Teilbereiche und schafft somit Großzügigkeit.

Die **Gartenfabrik** entlang den vorhandenen Privatgärten lädt zum „selber gärtnern" ein. Hier kommen Kräuter- und Gemüseliebhaber zusammen.

Das **Urwäldchen** kühlt das Areal, schafft neue Lebensräume und eine Artenvielfalt für Mensch, Tier und Pflanze.

Der **Schwitzkasten** bei der Sporthalle ist Teil des Bewegungsparcours. Er soll zum „spielerischen sich bewegen" und „testen" einladen.

Der **Scharnierplatz** im Norden vermittelt zum neu gestalteten Mobilitätshub.

Insgesamt soll das **Areal fußgänger- und fahrradfreundlich** sein, so dass nur wenige Stellplätze laut Verkehrsplanungsbüro Weeber und Partner an der Peripherie des Geländes zwischen Franz-Ehret-Straße und Punkthaus notwendig sind. Auch die Anlieferung erfolgt an dieser zentralen Stelle und soll dann von dort im Quartier verteilt werden."

(Auszug aus „Freianlagen-Erläuterungsbericht" vom 01.06.2023, Planstatt Senner – Marie Huber/Johann Senner – Landschaftsarchitekten – Überlingen/Stuttgart/München/ Berlin)

Rettungswege und Gehrecht

Die Sicherung des 2. Rettungsweges für die neu errichtete Sporthalle sowie das Gehrecht im Gebiet erfolgen in Abstimmung mit der Schöpflin Stiftung. Mit dem Gehrecht wird sichergestellt, dass für die Öffentlichkeit eine fußläufige Durchwegung des Areals von der Mobilitätsdrehscheibe Brombach bis zur Schopfheimer Straße gewährleistet ist, wie es bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schöpflin-Areal" sowie der Auslobung zum kooperativen Werkstattverfahren enthalten ist.

Grundlagen des Quartierskonzeptes Parkierung und Mobilität (Quartierskonzept)

Die in den Unterlagen dargestellte Umgestaltung der Franz-Ehret-Straße stellt lediglich eine Möglichkeit dar, deren Flächenbedarf in der aktuellen Planung des Schöpflin-Areals mitgedacht wird. Eine spätere Umsetzung ist jedoch an finanzielle, personelle aber auch technische (Leitungsführung, Abstände zur Schranke der Regio-S-Bahn etc.) Rahmenbedingungen gebunden. Sie kann daher keine Planungsabsicht, sondern lediglich eine Ideenskizze darstellen.

Um den Bedarf der Entwicklung auf dem Schöpflin-Areal objektiv ermitteln zu können, wurde das Büro Weeber + Partner, Stuttgart mit der Erstellung eines Quartierskonzepts beauftragt. Das Büro hat sich in der Stadtforschung mit Konzepten zur Mobilität in Wohnquartieren bereits einen Namen gemacht. In das Konzept sind zahlreiche Rahmenbedingungen eingeflossen:

- Der planungsrechtliche Rahmen, vorgegeben durch die Landesbauordnung,
- die kommunalen Zielsetzungen der Stadt Lörrach,
- die örtliche Situation im Quartier,

- der heutige Mobilitätsmix in Lörrach sowie
- der heutige Mobilitätsmix im Quartier.

Neben den bestehenden Angeboten können im Konzept auch zusätzliche Maßnahmen vorgeschlagen werden, um den Stellplatzbedarf zu reduzieren.

Zusammenfassung der Untersuchung im Rahmen des Quartierskonzeptes
Das Quartierskonzept beleuchtet das Planungsvorhaben der Schöpflin Stiftung und die geplanten Maßnahmen im Quartier. Im Gutachten werden die verschiedenen Maßnahmen und Rahmenbedingungen gewichtet. Hieraus resultieren ein Stellplatzfaktor für die Wohnbebauung und eine Empfehlung für den Stellplatzbedarf der Sondernutzungen.

Im Quartier besteht heute folgende für das Quartierskonzept relevante Situation:

- eine sehr gute öffentliche Anbindung (gegeben),
- eine zentrale Lage mit geringen Reisezeiten ins Zentrum und anderen wichtigen Orten (gegeben),
- eine Nahversorgung und Nutzungsmischung im Quartier (gegeben),
- attraktive ergänzende Mobilitätsangebote inkl. Carsharing (geplant).

Die im Rahmen des Gutachtens zum Neubauvorhaben berücksichtigten Nutzungen und deren Größenordnung in Form der Nutzfläche in m^2 sind den Seiten 25-26 der Anlage 3 zu entnehmen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für alle künftigen Nutzungen auf dem Areal ein Faktor von 0,4 für Stellplätzen je Wohneinheit bzw. für den Stellplatzbedarf von Nicht-Wohnnutzungen sinnvoll ist. Für die vorliegende städtebauliche Konzeption ergibt dies eine Anzahl von insgesamt 44-45 Stellplätze. Dies entspricht einer Reduktion gegenüber dem regulären Stellplatzschlüssel der Landebauordnung (LBO) von 65-66 Stellplätzen.

Nächste Schritte
Im nächsten Schritt soll das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Voraussetzung hierfür ist der Beschluss, den Städtebaulichen Entwurf samt Quartierskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan heranzuziehen. Es wird empfohlen, den Bebauungsplan ähnlich laufender Bebauungsplanverfahren in einem 2-stufigen Verfahren, mit einer freiwilligen, frühzeitigen Beteiligung durchzuführen.

Zur Einleitung des 2-stufigen Verfahrens wird anschließend eine Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Durchführung des frühzeitigen Verfahrens erarbeitet. Hierzu wird der Vorentwurf des Bebauungsplanes entsprechend vorbereitet und als Anlage der Beschlussvorlage beigefügt.

Die notwendigen Fachplanungen und Gutachten werden, soweit nicht bereits erfolgt, beauftragt und in die Planung aufgenommen. Der Artenschutz muss gegebenenfalls im Bebauungsplanverfahren geklärt werden.

Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens und Auswertung der in diesem Rahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie von den Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen wird schließlich der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet und dem Gemeinderat zum Beschluss der Offenlage vorgelegt werden. In der dann folgenden förmlichen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung können Bürgerinnen und Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden erneut Stellungnahmen und Anregungen in das Verfahren einbringen.
Sofern aus Erkenntnissen der Offenlage Änderungen oder Ergänzungen erfolgen, wird der Entwurf erneut ausgelegt werden. Falls keine Änderungen oder Ergänzungen erfolgen, wird der Entwurf dem Gemeinderat zur Abwägung und zum Beschluss als Satzung vorgelegt werden.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleitung