Lörrach

Lauffenmühle next innovation

Architektenkammer Baden-Württemberg
Registrierter Wettbewerb 2023-4-16

Stadt Lörrach

Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb „Lauffenmühle - next innovation“

Nichtoffener Realisierungswettbewerb mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb

und anschließendem Verhandlungsverfahren nach der VgV

Auslobung

21.09.2023

Abb. 1 Titelbild: Orthofoto, Stadt Lörrach

Inhalt

TEIL A Allgemeine Wettbewerbsbedingungen ... 6
A 1 Ausloberin ... 6
A 2 Projektleitung ... 6
A 3 Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung ... 6
A 4 Allgemeines ... 7
A 5 Anlass des Wettbewerbs ... 7
A 6 Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs ... 7
A 7 Art des Wettbewerbs ... 8
A 8 Zulassungsbereich und Wettbewerbssprache ... 9
A 9 Teilnahmeberechtigung ... 9
A 10 Teilnahmewettbewerb, Auswahl der Teilnehmer:Innen ... 10
A 11 Wettbewerbsteilnehmer:Innen (Bewerber:Innen bzw. Bewerbergemeinschaften) ... 14
A 12 Wettbewerbsunterlagen ... 15
A 13 Wettbewerbsleistungen ... 15
A 14 Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit ... 18
A 15 Abgabe der Arbeiten ... 18
A 16 Rückfragen und Rückfragenkolloquium mit Ortsbegehung ... 19
A 17 Preisgericht und Vorprüfung ... 19
A 18 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten ... 20
A 19 Prämierung ... 21
A 20 Weitere Beauftragung ... 21
A 21 Bindende Vorgaben ... 22
A 22 Abschluss des Wettbewerbs ... 22
A 23 Termine ... 24

Teil B Bestandsbeschreibung und Rahmenbedingungen ... 26
B 1. Die Stadt Lörrach ... 26
B 2. „Next innovation“ - die Wirtschaftsmarke der Lauffenmühle ... 33
B 3. Das Plangebiet - das Lauffenmühle-Areal ... 36
B 4. Übergeordnete Planungen, Planungsrecht und Fachplanungen/Konzepte ... 56

Teil C Aufgabenstellung ... 66
C 1. Ziele für das Lauffenmühlen-Areal und seine Nachbarschaft aus dem ISEK 2040 ... 66
C 2. Sanierungsziele für das Lauffenmühle-Areal aus der Vorbereitenden Untersuchung ... 67
C 3. Ziele für die räumliche und bauliche Struktur für das Lauffenmühle-Areal ... 68
C 4. Zukünftige Nutzungen, Nutzungsstruktur ... 70
C 5. Grünverbindung, Freiraumstruktur und Landschafts- und Ökosystem ... 75
C 6. Verkehr, Erschließung und Mobilitätskonzept ... 76
C 7. Umweltbelange ... 80

Teil D Wettbewerbsunterlagen ... 84

Lauffenmühle
next innovation

TEIL A

Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

TEIL A ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

A 1 Ausloberin

Stadt Lörrach
Luisenstraße 16
79539 Lörrach

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Jörg Lutz

A 2 Projektleitung

Fachbereich Stadtplanung der Stadt Lörrach
Alexander Nöltner und Burkhard Jorg

A 3 Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung

schreiberplan GmbH
Stadtplanung Architektur Landschaftsarchitektur

Talstraße 41
70188 Stuttgart

Telefon	0711 / 997 130-0
E-Mail	sp@schreiberplan.de
Internet	www.schreiberplan.de

Ansprechpartnerinnen: Irene Sperl-Schreiber, Galina Strumberger

A 4 Allgemeines

Der Durchführung des nichtoffenen Realisierungswettbewerbs mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb und anschließendem Verhandlungsverfahren nach der VgV (§§69ff., 78ff. VgV) liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 27.03.2013 zugrunde. Grundlage des Wettbewerbs sind außerdem die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure 2021 sowie das Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg für den „Städtebaulichen Entwurf als informelle Planung“. Die Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 sowie die genannten Regelwerke sind für die Ausloberin, die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, Mitglieder des Preisgerichts sowie für alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist.

Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat an der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 2023 – 4 – 16 registriert. Die Wettbewerbsauslobung ist Teil eines Vergabeverfahrens nach VgV und wurde gemäß Richtlinie 2014/24/EU im Supplement zum EU-Amtsblatt am 29.09.2023 an das EU-Amtsblatt versendet.

A 5 Anlass des Wettbewerbs

Lauffenmühle - next innovation
Ein wegweisendes Stadtplanungsprojekt der Stadt Lörrach mit Leuchtturmcharakter
Die Vision der großen Kreisstadt Lörrach mit rund 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Süden Baden-Württembergs nahe der Schweizer Grenze ist es, auf der rund neun Hektar großen Industriebrache des ehemaligen Textilunternehmens Lauffenmühle - Werk Wiese, inmitten der Stadt, das erste klimaneutrale Gewerbegebiet in Holzbauweise in Deutschland zu entwickeln. Dabei versteht sich das Gewerbegebiet in einer zeitgemäßen Ausprägung mit modernen Rahmenbedingungen für innovative Unternehmen. Die Vernetzung und Begegnung der Unternehmen und ihrer Beschäftigten untereinander und miteinander soll auf dem Areal gefördert werden. Es geht darum, Form und Inhalt miteinander zu verbinden, denn die Form (Holz) und Inhalt (Nachhaltigkeit) gehören zusammen.

Wunsch und Ziel ist es, den Standortvorteil im Südschwarzwald mit seinem großen Holzvorkommen zu nutzen und hier neue Wege in der Entwicklung von nachhaltigen Gewerbegebieten zu beschreiten. Kein Gewerbegebiet in Deutschland setzt diese Vision bisher so konsequent um. Das Holz soll sowohl als Baustoff als auch als Energieträger eingesetzt werden. Durch die Schädigung des Waldes infolge von Dürre und Borkenkäferbefall steht aktuell und in den kommenden Jahren im Schwarzwald viel Holz zur Verfügung. Im Vergleich zu anderen Energieträgern hat Holz den Vorteil, dass es auch als Energieträger in Bilanz CO^2-neutral und ein nachwachsender Rohstoff ist. Darüber hinaus soll dank der sonnenintensiven Lage im Süden der Republik die Sonnenenergie intensiv genutzt werden.

Die Vision hat auch das baden-württembergische Wirtschaftsministerium begeistert, sodass die Weiterentwicklung des Projekts bislang mit Städtebaufördermitteln von rund 9,1 Millionen Euro im Rahmen des Landessanierungsprogramms (LSP) fördert. Jüngst hat die Stadt im Rahmen des interministeriellen Förderprogramms Holzbau-Offensive BW weitere knapp 400.000 Euro an Fördermittelzuschuss erhalten.

A 6 Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs

Nun sollen die stadtplanerischen und freiräumlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Vision „deutschlandweit erstes klimaneutrales Gewerbegebiet in Holzbauweise“ am Standort der ehemaligen Lauffenmühle im Ortsteil Brombach in Lörrach in diesem städtebaulichen und freiraumplanerischen

Realisierungswettbewerb erarbeitet werden. Ein großes Augenmerk liegt dabei auf dem Grundsatz der Nachhaltigkeit des Vorhabens und der Integration des Areals in die umgebende Stadtstruktur. Dabei sind auch die Ziele der Klimaanpassung zu berücksichtigen u.a. für Hitze, Starkregen (z.B. Schwammstadt).
Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs ist es, einen im höchsten Maße innovativen und zukunftsorientierten städtebaulichen und freiräumlichen Entwurfsansatz für die Transformation des Lauffenmühle-Areals in ein modernes, klimaangepasstes und nachhaltiges Stadtquartier für überwiegend gewerbliche Nutzungen zu finden.

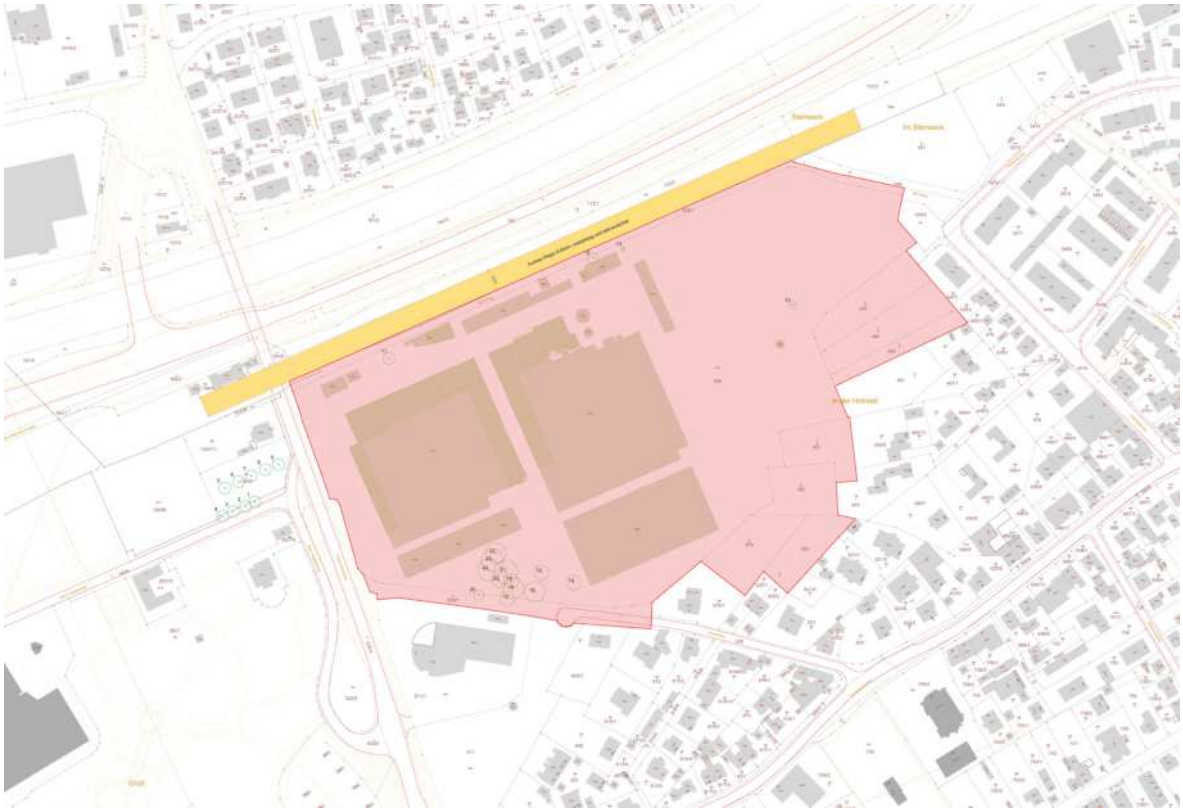


Abb. 2 Abgrenzung des Plangebiets (rote Fläche)

Die genaue Beschreibung des Wettbewerbsgebiets sowie der Aufgabenstellung gehen im Einzelnen aus Teil B und Teil C der Auslobung hervor.

A 7 Art des Wettbewerbs

Der Realisierungswettbewerb ist gemäß § 78 Abs. 2 S.2 VgV einem Verhandlungsverfahren nach § 17 VgV für die Vergabe des städtebaulichen Entwurfs vorgeschaltet und ist als nichtoffener städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem, qualifiziertem Bewerbungs- und Auswahlverfahren mit 15 teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften ausgelobt (vergl. auch Ziff. A 10). Die Teilnahme erfolgt anonym.

Der nichtoffene Realisierungwettbewerb richten sich an Stadtplaner:Innen mit Landschaftsarchitekt:Innen und ggf. Architekt:Innen (s. A 9).

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wird die Ausloberin mit den Preisträgern des Wettbewerbs ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb entsprechend der VgV für die Vergabe des städtebaulichen Entwurfs (gemäß Merkblatt 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg) durchführen (§ 14 Abs. 4 Nr. 8 VgV).

Die Wettbewerbsarbeiten werden dem Preisgericht anonym vorgelegt (§ 72 Abs. 2 S. 3 VgV).

A 8 Zulassungsbereich und Wettbewerbssprache

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Der Wettbewerb, wie auch die weiterführende Bearbeitung, wird in deutscher Sprache durchgeführt.

A 9 Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme am Wettbewerb berechtigt sind Bewerber:Innen bzw. Bewerbergemeinschaften, die die fachlichen Voraussetzungen erfüllen. Fachliche Voraussetzungen sind die Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Stadtplaner:In, Landschaftsarchitekt:In und Architekt:In gemäß Rechtsvorschrift des Herkunftsstaates.

Als Bewerber:In bzw. Bewerbergemeinschaft wird nur zugelassen, wer die beiden beruflichen Qualifikationen Stadtplaner:In und Landschaftsarchitekt:In erfüllt. Architekt:Innen sind nur gemeinsam mit Stadtplaner:Innen und Landschaftsarchitekt:Innen teilnahmeberechtigt.

Zugelassen sind Einzelbewerber:Innen und Bewerbergemeinschaften. Die geforderten Qualifikationen können demnach innerhalb des bewerbenden Büros (hausintern) oder durch mehrere Büros abgedeckt werden.

Zulässig sind folgende Bewerber:Innen-Konstellationen bzw. Bewerbergemeinschaften:

- Stadtplaner:Innen mit Landschaftsarchitekt:Innen
- Stadtplaner:Innen mit Landschaftsarchitekt:Innen und mit Architekt:Innen

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung Stadtplaner:In, Landschaftsarchitet:In und Architekt:In zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG „Berufsanerkennungsrichtlinie“ gewährleistet ist, und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Auslobung nachweisen kann.
Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn der satzungsgemäße Geschäftszweck Planungsleistungen sind, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Außerdem müssen die/ der zu benennende bevollmächtigte Vertreter*In und die/der Verfasser*In der Wettbewerbsarbeit die oben genannten fachlichen Anforderungen erfüllen (§ 4 Abs. 1 RPW 2013). Es genügt auch, wenn die juristische Person einen für die Durchführung verantwortlichen Berufsangehörigen nach § 75 Abs. 1 VgV benennt (§ 75 Abs. 3 VgV).

Bewerbergemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft die fachlichen Anforderungen und die Bewerbergemeinschaft insgesamt die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllt (§ 4 Abs. 2 RPW 2013).

Mehrfachbeteiligungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Bewerbergemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten.

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW 2013 beschrieben.

Die Teilnahmeberechtigung ist von jedem Teilnehmer eigenverantwortlich zu prüfen und zu belegen.

Die Federführung liegt bei der Stadtplanerin bzw. dem Stadtplaner, die Bewerbergemeinschaft hat diese/n als bevollmächtigte/n Vertreter:In zu benennen. Die Stadtplanerin bzw. der Stadtplaner ist für die Wettbewerbsleistung verantwortlich.
Eine Zusammenarbeit mit Fachplaner:Innen für Mobilität, Schallschutz, Energie, grün-blaue Infrastruktur, Umwelt- und Naturschutz, Immobilienwirtschaft, Quartiersentwicklung, Transformation, Baukultur, Kreislaufwirtschaft und Stadtklima o.ä. wird innerhalb einer Beratungsleistung empfohlen.

Sachverständige, Fachplaner:Innen oder andere Berater:Innen müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

A 10 Teilnahmewettbewerb, Auswahl der Teilnehmer:Innen

A 10.1 Grundsätze

Die Gesamtzahl der Teilnehmer:Innen (Bewerber:Innen/ Bewerbergemeinschaften) am Wettbewerbsverfahren wird auf 15 beschränkt. Davon wurden 5 Teilnehmer:Innen von der Ausloberin vorab benannt. 10 weitere Teilnehmer:Innen (Bewerber:Innen/ Bewerbergemeinschaften) werden im Bewerbungs- und Auswahlverfahren des Teilnahmewettbewerbs ausgewählt.
Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber:Innen, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Planungsaufgabe werden eindeutige und nicht diskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren differenziert.

A 10.2 Zulassung

Zum Teilnahmewettbewerb wird nur zugelassen, wer das Formular der Bewerbererklärung bei der Ausloberin über die Vergabeplattform https://www.subreport.de/Exxxxxxxxx abgefragt und fristgerecht auf derselben Vergabeplattform elektronisch in Textform eingereicht hat. Eine andere Form der Bewerbung als von der Ausloberin vorgegeben, ist nicht zugelassen. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Werden mehr Unterlagen eingereicht als gefordert, bestimmt die Submissionsstelle, welche Unterlagen zugelassen werden. Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Mehrfachbewerbungen führen zum Ausschluss des/der Bewerbers/Bewerberin bzw. der Bewerbergemeinschaft.

A 10.3 Zulassungskriterien

Durch die Erfüllung aller **formalen Zulassungskriterien** qualifiziert sich die Bewerberin, der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft für das Auswahlverfahren im Realisierungswettbewerb.

Formale Zulassungskriterien sind:

- fristgerechter und vollständiger Eingang der Bewerbung
- Bewerbererklärung (ausgefüllter Bewerbungsbogen) mit Name der Bewerberin/ des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft, in Textform nach § 126b BGB (Bei juristischen Personen des bevollmächtigten Vertreters/ der bevollmächtigten Vertreterin der Bewerberin/ des Bewerbers)
- Name des/ der federführenden Stadtplaner:In in Textform nach § 126b BGB (in der Bewerbererklärung)
- Eigenerklärung, dass die vorgegebene berufliche Qualifikation vorliegt, in Textform nach § 126b BGB (in der Bewerbererklärung)
- Eigenerklärung der Bewerberin/ des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft, dass keine Teilnahmehindernisse gemäß § 4 (2) RPW vorliegen (in Textform in der Bewerbererklärung)
- Eigenerklärung der Bewerberin/ des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft, dass keine Ausschlussgründe gemäß § 123 GWB vorliegen (in Textform in der Bewerbererklärung)
- Eigenerklärung der Bewerberin/ des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft, dass keine Ausschlussgründe gemäß § 124 GWB vorliegen (in Textform in der Bewerbererklärung)
- Eigenerklärung, dass im Auftragsfall eine Berufshaftpflichtversicherung von 3 Mio. für Personenschäden und 1 Mio. für sonstige Schäden abgeschlossen wird (in Textform in der Bewerbererklärung)
- Eigenerklärung bzgl. des 5. EU-Sanktionspaketes (Bezug zu Russland)

Hinweis: Das Vorliegen der Berufsqualifikation ist im anschließenden Verhandlungsverfahren nachzuweisen.

A 10.4 Auswahl der Teilnehmer:Innen/Arbeitsgemeinschaften

Wenn alle formalen Zulassungskriterien (s. Ziff. A 10.3) erfüllt sind, hat sich die Bewerberin, der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft für das Auswahlverfahren qualifiziert.

Den Nachweis der fachlichen Eignung erbringen die Bewerber:Innen/ Bewerbergemeinschaften anhand von Referenzen in Form von insgesamt **zwei Projektblättern**, in denen sie/er darlegt, inwieweit sie/er den Auswahlkriterien genügt.

Mindestanforderungen:
Beide Referenzen (Projektblatt 1 und Projektblatt 2) müssen jeweils mindestens einen Wertungspunkt erhalten und den in Ziff. A 10.5 genannten Auswahlkriterien entsprechen. Sollte eine Referenz nicht eingereicht werden, bzw. mit null Punkten bewertet werden, führt dies zum Ausschluss der Bewerbung.

Projektblatt 2 muss ein anderes Projekt darstellen als das Projektblatt 1.

Das Auswahlgremium überprüft und bepunktet die dargestellten Referenzen mit maximal 6 möglichen Punkten.
Dies bedeutet, dass zunächst die Bewerber*Innen/ Bewerbergemeinschaften mit der maximalen Punktezahl von 6 Punkten zum Realisierungswettbewerb zugelassen werden. Haben mehr Bewerber*Innen/

Bewerbergemeinschaften als die zu ermittelnden 10 Teilnehmer:Innen die 6 Punkte erreicht, entscheidet das Los. Liegen weniger Bewerbungen in der Kategorie „6 Punkte“ als die zu ermittelnden 10 Teilnehmenden vor, werden aus den Bewerbungen mit 5 erreichten Punkten die notwendige Anzahl an Teilnehmenden ausgelost. Dieses System setzt sich dann entsprechend in der Kategorie „4 Punkte“ fort etc.

A 10.5 Auswahlkriterien

Referenzprojekt 1: Vergleichbarer Städtebaulicher Entwurf oder eine vergleichbare städtebauliche Planung (max. 3 Punkte)
Nachweis eines aussagekräftigen Referenzbeispiels in Form eines städtebaulichen Entwurfs oder einer vergleichbaren städtebaulichen Planung im Maßstab 1:1000 oder 1:500 und der Aussagetiefe eines städtebaulichen Entwurfs. Der Fertigstellungszeitraum der städtebaulichen Planung muss nach dem 01.01.2013 liegen.

Das Referenzprojekt muss mindestens eine Größe von 1 ha haben.
Der Bewerber, die Bewerberin bzw. die für die Planung vorgesehene Persone muss die Leistungen der benannten Referenz selbst erbracht haben. Es kommen auch Referenzen in Betracht, welche die Bewerberin/ der Bewerber oder die von ihr/ihm für die Planungsleistung vorgesehene Person als verantwortliche Projektleiterin bzw. verantwortlicher Projektleiter in einem anderen Büro eigenständig abgewickelt hat, wenn dies die Büroinhaberin, der Büroinhaber des anderen Büros schriftlich bestätigt. Diese Bestätigung ist der Bewerbung beizufügen.

Angaben zum Referenzprojekt in der „Bewerbererklärung“ und Darstellung auf einem Projektblatt (1 DIN A3-Seite, Datei-Format: pdf) mit Angaben zu:

- In „Bewerbererklärung“: Projektbezeichnung und Ort, Auftraggeber:In, Größe des Plangebiets in ha, Nutzungsarten, Aufteilung der Nutzungsarten in BGF, Urheber:In (=Name der Bewerberin, des Bewerbers), erbrachte Leistungsphasen (Grundlagenermittlung, Vorentwurf, Entwurf), ggf. Nachweise zum Thema Klimaanpassung, Nachhaltigkeit und Umwelt (siehe Bewertung.)
- Auf Projektblatt 1: Pläne (mind. Lageplan), Abbildungen/ Piktogramme, Erläuterungen, ggf. Erläuterungen zum Thema der Nachhaltigkeit, Klimaschutz/Klimaanpassung oder Umwelt, die über das normalübliche Maß hinausgehen (siehe Bewertung).

Bewertung:

Das Referenzprojekt entspricht den Anforderungen an diese Aufgabe wenig
= 1 Punkt

- Größe des Plangebiets > 1 ha

Das Referenzprojekt entspricht den Anforderungen an diese Aufgabe in Teilen
= 2 Punkte

- Größe des Plangebiets > 1 ha und
- gemischte Nutzungen (mindestens 50 % Gewerbenutzung in Gewerbegebietscharakter in m^2 der Gesamt-BGF)

Das Referenzprojekt entspricht den Anforderungen an diese Aufgabe in Teilen
= 2 Punkte

- Größe des Plangebiets > 1 ha und
- Behandlung der Themen Nachhaltigkeit und Umwelt, Transformation und Baukultur die über das normalübliche Maß hinausgehen (z.B. Passivhaussiedlung, Solarsiedlung, innovative Wandelareale, o.ä. oder auch zertifizierte Projekte z.B. nach Umweltzeichen, DGNB, BNB, LEED, BREEAM o.ä., oder auch Ökobilanzierung (LCA), Lebenszykluskostenberechnung (LCC) o.ä., etc.

Das Referenzprojekt entspricht den Anforderungen an diese Aufgabe voll umfänglich = 3 Punkte

- Größe des Plangebiets > 3 ha und
- gemischte Nutzungen (mindestens 50 % Gewerbenutzung in Gewerbegebietscharakter in m² der Gesamt-BGF)
- Behandlung der Themen Nachhaltigkeit und Umwelt, Transformation und Baukultur die über das normalübliche Maß hinausgehen (z.B. Passivhaussiedlung, Solarsiedlung, innovative Wandelareale, o.ä. oder auch zertifizierte Projekte z.B. nach Umweltzeichen, DGNB, BNB, LEED, BREEAM o.ä., oder auch Ökobilanzierung (LCA), Lebenszykluskostenberechnung (LCC) o.ä., etc.)

Referenzprojekt 2: Wettbewerbserfolg im Städtebau

Achtung: Referenz 2 muss eine andere Referenz darstellen als Referenz 1.

Nachweis einer erfolgreichen Teilnahme (Preis, Ankauf/Anerkennung oder Teilnahme) an einem regelgerechten Planungswettbewerb nach GRW/RPW (bei ausländischen Bewerbern vergleichbare Wettbewerbserfolge) der letzten 10 Jahre (ab 01.01.2013, Datum der Preisgerichtsitzung) bis zum Tag der Bewerbungseinreichung zu einem städtebaulichen Projekt. Mehrfachbeauftragungen/VOF- bzw. VgV-Verhandlungsverfahren, Investorenauswahlverfahren o.ä. sind als Nachweis nicht zugelassen.

Darstellung auf 1 DIN A3- Seite (Format pdf oder jpg).

Nachweis z.B. durch Kopie des Preisgerichtsprotokolls, Bestätigung der auslobenden Stelle, Veröffentlichung bei competitionline, wb aktuell o.ä.
Bewertung:
1. Preis = 3 Punkte
2. Preis / 3. Preis = 2 Punkte
Weitere Preise/ Anerkennung = 1 Punkt

A 10.6 Auswahlgremium

Die Prüfung der Zulassungskriterien sowie die Prüfung der Auswahlkriterien anhand der Projektblätter, mit anschließender Zuordnung der Punkte, erfolgt durch Alexander Nöltner und Burkhard Jorg (Fachbereich Stadtplanung der Stadt Lörrach).
Das verfahrensbetreuende Büro bereitet die Unterlagen für das Auswahlgremium vor.
Die anschließende Losziehung erfolgt im Beisein einer vom Verfahren unabhängigen Person (Mitarbeiter:In der Stadt Lörrach).

Das Auswahlverfahren wird dokumentiert. Alle Bewerber:Innen bzw. Bewerbergemeinschaften erhalten über das Ergebnis des Auswahlverfahrens Nachricht.

A 10.7 Bewerbung

Eine Bewerbung ist nur mit den von der Ausloberin ausgegebenen formalisierten Bewerbungsunterlagen (Formular „Bewerbererklärung“), den geforderten Nachweisen sowie den zwei beigefügten Projektblättern (Referenz 1 und 2) im Format pdf möglich. Die „Bewerbererklärung“ ist vollständig und gut lesbar in Textform nach § 126b BGB auszufüllen.

Die Bewerbung ist nur gültig, wenn alle blau markierten Felder - soweit zutreffend - ausgefüllt und an

den entsprechenden Stellen mit Namenseintrag versehen sind. Fehlende, unvollständige und fehlerhafte Unterlagen werden nicht nachgefordert.

A 10.8 Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen bestehen aus:

- Information zum E-Vergabeverfahren und zur E-Vergabeplattform
- Bewerbererklärung
- Auslobung Teil A - C

Die vollständig ausgefüllte Bewerbererklärung ist mit den geforderten Angaben, Erklärungen und Nachweisen zwingend innerhalb der Bewerbungsfrist auf die Vergabeplattform subreport ELViS unter https://www.subreport.de/Exxxxxxxxxxx hochzuladen. Schlusstermin Eingang der Bewerbererklärung ist der 31.10.2023 um 9:59:59 Uhr.
Bewerbungen, die an diesem Tag nach 10:00 Uhr eintreffen, können nicht mehr berücksichtigt werden.
Alle Bewerber:Innen haben für den rechtzeitigen Bewerbungseingang Sorge zu tragen.

Am 31.10.2023 nach 10:00 Uhr werden die Bewerbungen im Beisein von zwei Personen der Ausloberin/ der Submissionsstelle über die Vergabeplattform geöffnet. Die Öffnung der Bewerbungen wird dokumentiert.

A 11 Wettbewerbsteilnehmer:Innen (Bewerber:Innen bzw. Bewerbergemeinschaften)

Im Zuge des Teilnahmewettbewerbs werden folgende 10 Teilnehmer:Innen bzw. Arbeitsgemeinschaften ausgewählt:

- xy
- xy
- xy
- xy
- xy
- xy
- xy
- xy
- xy
- xy

Folgende 5 Teilnehmer:Innen bzw. Arbeitsgemeinschaften wurden nach denselben Kriterien des Teilnahmewettbewerbs vorab durch die Ausloberin benannt:

- asp Architekten GmbH, Stuttgart/Berlin mit
  bauchplan).(Landschaftsarchitekten und Stadtplaner PartG mbB
- Karres en Brands, Hamburg
- MUST Städtebau GmbH BDA, Köln
- urbanista GmbH & Co KG, Hamburg mit NN.
- ASTOC architects and planners GmbH, Karlsruhe/Basel

Durch die Teilnahme an der genannten planerischen Untersuchung erkennt die Teilnehmerin, der Teilnehmer bzw. die Arbeitsgemeinschaft die Bedingungen der gesamten Auslobung an.

Sollten ausgewählte Bewerber:Innen/ Bewerbergemeinschaften von der Teilnahme zurücktreten, behält sich die Ausloberin vor, Nachrückern, in der Reihenfolge der weiteren Einzellosziehung, die Teilnahme zu ermöglichen. Dies kann bis zum Tag des Rückfragenkolloquiums geschehen und wird den übrigen Teilnehmern mit Beantwortung der Rückfragen mitgeteilt.

A 12 Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:
- den Allgemeinen Wettbewerbsbedingungen (Teil A der Auslobung)
- der Beschreibung der Rahmenbedingungen und der Bestandssituation (Teil B der Auslobung)
- der Beschreibung der Aufgabenstellung (Teil C der Auslobung),
- den Wettbewerbsunterlagen in den Anlagen (Teil D der Auslobung),
- Gipsmodell M 1:1.000, (Größe 81 cm x 49 cm).

Die Auslobung und die Wettbewerbsunterlagen werden den Teilnehmer:Innen am 23.11.2023 über einen Downloadlink zur Verfügung gestellt.

Die Ausgabe der Gipsmodelle erfolgt ab dem 23.11.2023 durch einen Kurierdienst.

Die zur Verfügung gestellten Zeichendateien, Gutachten und Dokumente dürfen ausschließlich zum Zweck der Wettbewerbsteilnahme verwendet werden.

A 13 Wettbewerbsleistungen

Jede:r Teilnehmer:In darf nur eine Planung auf 2 Plänen DIN A0 Hochformat, gerollt, einreichen. Varianten sind nicht zulässig. Nicht geforderte Leistungen oder mehr als 2 Pläne DIN A 0 Hochformat werden nicht zur Beurteilung zugelassen. Im Einzelnen werden von den Teilnehmer:Innen folgende Leistungen gefordert:

A 13.1 Leitidee

Herleitung einer Leitidee für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Plangebiets „Lauffenmühle“ als textliche Erläuterung, Piktogramme, Bilder etc. in möglichst knapper, übersichtlicher Form.

A 13.2 Erläuterungen und skizzenhafte bzw. piktographische Darstellungen

um die stadträumliche und freiräumliche Planung vor dem Hintergrund der Aufgabenstellung darzustellen. Der Maßstab und die Darstellungsart sind frei wählbar.
Schemazeichnungen, Piktogramme, skizzenhafte räumliche Darstellungen, ggf. ergänzt durch kurze, stichwortartige Texte, mit Aussagen zum Beispiel:
- zum Leitbild, Atmosphäre und Charakter des Baugebiets,
- zur städtebaulichen und freiräumlichen Konzeption im Kontext des angestrebten Holzbaus
- zur Erschließungs- und Mobilitätskonzeption,
- zur Verdichtung von Baustrukturen und Nutzungen in der Vertikalen (Nutzungsstapelung, Erweiterungsflächen etc.) im Kontext des angestrebten Holzbaus,
- zur Nutzungszonierung
- zum Immissions- und Emissionsschutz,
- etc.

A 13.3 Erläuterungen und skizzenhafte bzw. piktographische Darstellungen zu Bauabschnitten

Der Maßstab und die Darstellungsart sind frei wählbar.
Schemazeichnungen, Piktogramme, skizzenhafte räumliche Darstellungen, ggf. ergänzt durch kurze, stichwortartige Texte, mit Aussagen zur Bauabschnittsbildung und Flexibilität der Bauabschnittsbildung und Baustruktur.

A 13.4 Erläuterungen und skizzenhafte bzw. piktographische Darstellungen zur Grün- und Freiflächenkonzeption und zu den Umweltbelangen

Der Maßstab und die Darstellungsart sind frei wählbar.
Schemazeichnungen, Piktogramme, skizzenhafte räumliche Darstellungen, ggf. ergänzt durch kurze, stichwortartige Texte, mit Aussagen zu :

- den Grün- und Freiflächen
- zur stadtklimatischen Konzeption
- zum Niederschlagswassermanagement
- zu den ökologischen Belangen
- zum Artenschutz
- etc.

A 13.5 Perspektivische Darstellung in Skizzenform

Eine frei wählbare perspektivische Darstellung (Größe maximal DIN A3) zur Erläuterung der Planung. Fotorealistische Darstellungen (Renderings) werden nicht zugelassen.

A 13.6 Schwarzplan (Maßstab 1:5.000)

Mit Darstellung der angrenzenden Umgebungsbebauung. Es sind ausschließlich Gebäude darzustellen; im Schwarzplan sollen keine weiteren Informationen (z.B. Straßen, Grünzüge etc.) dargestellt werden.

A 13.7 Lageplan (Maßstab 1:1.000)

Mit Darstellung der städtebaulichen Entwurfsidee, der übergeordneten Verknüpfungen und Zusammenhänge als Dachaufsicht mit Darstellung:

- der geplanten übergeordneten stadträumlichen Strukturen ,
  (Quartierscharakteristika, Straßenräume, Wege, Platzräume, Freiräume, Blickbezüge),
- der Bebauungsstruktur inkl. Geschosszahlen und Dachformen,
- der Nutzungsangaben,
- der Erschließungs- und Verkehrskonzeption
  - Fuß- und Radwegenetz
  - Motorisierter Individualverkehr (MIV)
  - Mobilitätspunkte bzw. Mobilitätshubs (z.B. inkl. Ladesäulen/Carsharing etc.)
  - Öffentliche und private Parkierungsschwerpunkte
    (Einschrieb der Stellplatzzahl)
  - Lage der Zufahrten und Eingänge,
- der Gestaltung der öffentlichen Freiräume sowie der Wege, Straßen und Platzräume und Darstellung der raumbildenden Vegetation,
- der Freiraumstrukturen und Einbindung in die Umgebungsstruktur,
- der ökologischen Verknüpfungsstruktur,
- der grün-blauen Infrastruktur.

A 13.8 Städtebaulicher Vertiefungsbereich, Ausschnitt/Format jeweils DIN A4 - DIN A3 (Maßstab 1:500)

Darstellung von zwei frei wählbaren Quartiersausschnitten mit:

- den geplanten Gebäude,

- den wesentlichen Gebäudefunktionen /-nutzungen,
- der Lage der Zufahrten, Eingänge etc.
- der Gestaltung der Straßen und Platzräume,
- der Grünstrukturen (Klimaanpassung, Schwammstadt etc.),
- der Verkehrsflächen

A 13.9 Schnitte/ Schnittansicht (Maßstab 1:500)

Ein/e aussagekräftige/r Schnitt/Schnittansicht durch einen Vertiefungsbereich (Ziff. A 13.8) mit anschließenden/ benachbarten Strukturen, mit Darstellung der geplanten Gebäude mit Geschossigkeit, Dachform etc. zur Erläuterung der Maßstäblichkeit der Bebauung und der Freiräume.

A 13.10 Flächenermittlung

Rechnerischer Nachweis der städtebaulichen Kennwerte und Stellplätze auf Grundlage des vorgegebenen Formblatts (Anlage D 20) sowie flächige Darstellung der Berechnung im digitalen Prüfplan. U.a.:

- Flächenaufstellung nach Nutzungen (Bauflächen (braun), Verkehrsflächen (grau), Grünflächen (grün), Wasserflächen (blau), ggf. etc.),
- Anteile der überbauten Fläche,
- Angabe der Geschossflächen getrennt nach Nutzungen,
- Fahrrad-Stellplätze und Pkw-Stellplätze nach Nutzungen.

A 13.11 Prüfpläne

Es ist zusätzlich zu den Präsentationsplänen ein Satz Vorprüfpläne DIN A0 Format für die Vorprüfung in Papierform genordet und gerollt abzugeben.
Die Berechnungen der städtebaulichen Kennwerte aus Ziff. A 13.10 sind als Nachweis in einem digitalen Lageplan in leicht nachprüfbarer Weise farblich differenziert darzustellen (siehe Ziff. A 13.10).

A 13.12 Datenträger

Die folgenden Unterlagen sind im genannten Format auf einem Datenträger abzugeben:

- Präsentationspläne pdf und jpg,
- Flächenermittlung (Formblatt) pdf und xlsx,
- digitaler Lageplan mit Darstellung der städtebaulichen Kennwerte aus Berechnungsformblatt im Format vwx oder dwg/dxf,
- Lageplan vwx oder dwg/dxf,
- Einzelkomponenten der Pläne wie Schwarzplan, Übersichtsplan, Lageplan, Konzeptpiktogramme etc. sind für die anschließende Dokumentation im Format jpg ebenfalls auf dem Datenträger abzugeben.

A 13.13 Verfassererklärung und Ausstellungskarte

Entsprechend dem vorgegebenen Formblatt (Anlage D 21) in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag.

Für die Ausstellung wird eine Karte im Format DIN A5 gemäß mit den Namen der Verfasser:Innen und aller Beteiligten in einem undurchsichtigen mit der Kennzahl versehenen und verschlossenen Umschlag benötigt.
Verfassererklärung und Ausstellungskarte dürfen aus Gründen der Anonymität nicht auf dem Datenträger abgespeichert werden.

A 13.14 Gipsmodell im Maßstab 1:1.000

Einfaches Massenmodell in weiß (alle Einbauten in komplett weiß) auf geliefertem weißem Grundmodell.

A 14 Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit

Sämtliche Wettbewerbsleistungen sind **anonym** zu halten. Die Teilnehmer:Innen haben ihre Wettbewerbsarbeiten in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen arabischen Zahl (max. 1 cm hoch und max. 6 cm breit) zu versehen.

A 15 Abgabe der Arbeiten

Die Leistungen Ziff. A 13 sind anonym an der nachfolgend genannten Adresse abzugeben:

schreiberplan GmbH
Stadtplanung Architektur Landschaftsarchitektur
Talstraße 41 (Eingang b über Julienstraße, Dachgeschoss)
70188 Stuttgart

Spätester Abgabetermin für die Leistungen Ziff. A 13.1 bis A 13.13 ist der 01.02.2024 (Datums-/ Post-/Tagesstempel). Kennwort „Lauffenmühle“.

Spätester Abgabetermin für die Leistungen Ziff. A 13.14 (Modell) ist der 15.02.2024 (Datums-/ Post-/Tagesstempel). Kennwort „Lauffenmühle“.

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt:

- das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, wenn die Arbeit bei der Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird (Anlage V Nr. 2 RPW 2013),

- die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, wenn die Arbeit bei der angegebenen Adresse persönlich abgegeben wird. Hinweis: Das Büro schreiberplan ist **Mo - Do zwischen 9:00 Uhr und 17:00 Uhr** besetzt. Eine persönliche Abgabe nach 17:00 Uhr am Abgabetag oder eine Abgabe an einem Freitag ist nicht möglich.

Die Teilnehmerin, der Teilnehmer bzw. die Arbeitsgemeinschaft sorgt dafür, dass sie/er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann.

Da der (Datums-/Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift der Ausloberin zu verwenden. Die Arbeiten müssen für den Empfänger kostenfrei zugestellt werden.
Pläne/ Modelle, die **nach dem 22.02.2024** im Büro schreiberplan eingehen, trotz fristgerechtem Datum auf dem Einlieferungsschein, können aus zeitlichen und organisatorischen Gründen nicht mehr berücksichtigt werden.

A 16 Rückfragen und Rückfragenkolloquium mit Ortsbegehung

Rückfragen zur Wettbewerbsauslobung können bis einschließlich **30.11.2023, 16:00 Uhr** über die Wettbewerbsbetreuung mit der Mail wettbewerbe@schreiberplan.de an die Ausloberin gerichtet werden (Betreff: Rückfragen WB Lauffenmühle).

Fristgerecht eingegangene Rückfragen werden von der Ausloberin ggf. in Abstimmung mit dem Preisgericht im Rahmen des Rückfragenkolloquiums beantwortet.

Am 11.12.2023 führt die Ausloberin ein Rückfragenkolloquium mit geführter Ortsbegehung durch.
Treffpunkt ist um 10:30 Uhr, am Werkseingang, Beim Haagensteg 4, Lörrach-Brombach.
Während des Rückfragenkolloquiums können weitere Fragen gestellt werden.

Die Beantwortung aller Rückfragen wird allen Beteiligten des Wettbewerbs bis 14.12.2023 zugesandt und ist verbindlicher Bestandteil der Wettbewerbsauslobung.

Im Sinne der Gleichbehandlung hat jeder weitere Meinungsaustausch der Verfasser mit Mitgliedern des Preisgerichts, den Vertreter:Innen der Ausloberin zu unterbleiben. Verstöße können zum Ausschluss der Teilnehmerin/ des Teilnehmers führen.

A 17 Preisgericht und Vorprüfung

Die eingereichten Wettbewerbsarbeiten werden durch ein Preisgericht beurteilt. Dieses wurde in folgender Besetzung durch die Ausloberin bestimmt und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört (Namen in alphabetischer Reihenfolge):

A 17.1 Fachpreisrichter (mit Stimmrecht)

Jules Beckers, Architekt, Amsterade
Dea Ecker, Architektin, Heidelberg
Prof. Dr. Ing. Annette Hafner, Architektin, Bochum
Prof. Frank Hovenbitzer Architekt, Lörrach
Prof. Dr. Ing. Michael Koch, Architekt und Stadtplaner, Berlin
Axel Lohrer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, München
Markus Müller, Architekt und Stadtplaner, Stuttgart
Monika Neuhöfer-Avdić, Architektin und Stadtplanerin, Bürgermeisterin der Stadt Lörrach

A 17.2 Stellvertretende Fachpreisrichter (ohne Stimmrecht)

Prof. Ludger Dederich, Architekt, Rottenburg
Susanne Fischer, Stadtplanerin, Basel
Andy Schönholzer, Landschaftsarchitekt, Zürich

A 17.3 Sachpreisrichter (mit Stimmrecht)

Hubert Bernnat, Fraktion SPD der Stadt Lörrach
Fritz Böhler, Fraktion Grüne der Stadt Lörrach
Silke Herzog, Ortsvorsteherin Brombach
Margarete Kurfeß, Fraktion Grüne der Stadt Lörrach
Matthias Lindemer, Fraktion Freie Wähler der Stadt Lörrach
Ulrich Lusche, Fraktion CDU der Stadt Lörrach
Jörg Lutz, Oberbürgermeister der Stadt Lörrach

A 17.4 Stellvertretende Sachpreisrichter (ohne Stimmrecht)

Monika Haller, 1. Stellvertreterin Ortsvorsteherin Brombach
Jörg Müller, 1. Stellvertreter Ortsvorsteher Haagen
Horst Simon, Ortsvorsteher Haagen

A 17.5 Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

Michael Jäger, Fridays for future Lörrach
Tim Siemens, Holzbauoffenisve, MLR BW
Alexander Nöltner, Stadt Lörrach Stadtplanung
Burkhard Jorg, Stadt Lörrach Stadtplanung
Klaus Dullisch, Stadt Lörrach Tiefbau
Britta Staub-Abt, Stadt Lörrach Umwelt und Mobilität
Marion Ziegler-Jung, Stadt Lörrach Wirtschaftsförderung WFL
Alexander Maas, Wirtschaftsregion Südwest GmbH
Dr. Felix Laib, Dr. Dröscher, Tübingen
Martin Randelhoff, Argus Studio, Hamburg

A 17.6 Vorprüfung

Irene Sperl-Schreiber, Stadtplanerin, Architektin, Landschaftsarchitektin, schreiberplan GmbH
Natalie Maierhofer, Stadtplanerin, schreiberplan GmbH
Valerie Schrodi, Stadtplanerin, schreiberplan GmbH

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige oder Vorprüfer:Innen zu benennen.

A 18 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

A 18.1 Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- fristgerecht eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen und keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- in den wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang (Ziff. A 13) entsprechen,
- die bindenden Vorgaben der Auslobung in Teil A erfüllen (Ziff. A 21).

A 18.2 Beurteilungskriterien

- Leitidee (Aussagekraft und Plausibilität insbesondere zum Thema Holzbau und Klimaanpassung),
- Städtebauliche Konzeption und Einbindung in umgebende Strukturen
- Freiräumliche Konzeption und Einbindung in umgebende Strukturen
- Erschließungskonzeption und Mobilitätskonzept
- Bauabschnittsbildung
- Flexibilität der städtebaulichen- und freiräumlichen Grundstruktur
- Nachhaltigkeit, Stadtklima, Ökologie
- Wirtschaftlichkeit

Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung der Kriterien dar. Das Preisgericht behält sich eine weitere Differenzierung der Kriterien vor.

A 19 Prämierung

Jede Teilnehmerin, jeder Teilnehmer bzw. jede teilnehmende Arbeitsgemeinschaft erhält für eine zulassungsfähige Wettbewerbsarbeit ein Bearbeitungshonorar von 5.000 € netto.

Die Ausloberin stellt darüber hinaus für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 110.000 Euro netto zur Verfügung. Die Wettbewerbssumme ist auf Basis des Merkblatts 51 „Städtebaulicher Entwurf“ der Architektenkammer Baden-Württemberg zuzüglich eines Faktors 1,5 und zuzüglich des Modells und der Perspektive als Sonderleistungen ermittelt.

1. Preis	36.300 € netto
2. Preis	24.200 € netto
3. Preis	16.500 € netto
4. Preis	11.000 € netto
Anerkennung(en)	22.000 € netto

Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Verteilung der Preissummen und eine abweichende Anzahl an Preisen und Anerkennungen beschließen.

Bei nachträglicher Feststellung einer/eines nicht teilnahmeberechtigten Teilnehmer:In wird im Falle der Zuerkennung eines Preises oder Anerkennung dieser aberkannt und auf die übrigen Preise und Anerkennungen verteilt.

A 20 Weitere Beauftragung

Im Anwendungsbereich der VgV wird die Ausloberin alle Preisträger:Innen zur Auftragsverhandlung einladen und zur Abgabe des Erstangebots für die Planungsleistung „Städtebaulicher Entwurf“ auffordern. Die dabei anzuwendenden Auftragskriterien und ihre Gewichtung sind wie folgt festgelegt:

Zuschlagskriterium	Gewichtung in Wichtungspunkten	Bewertung mit 0-5 Punkten Max. erreichbare Wertungs-punkte
1. Leistungsfähigkeit des Projektteams	**15**	**75**
Fachkompetenz des vorgesehenen Projektteams und der einzelnen Projektmitarbeiter:Innen	(10)	(50)
Ablauforganisation und Zusammenarbeit innerhalb des Projektteams einschließlich Kommunikation mit Externen	(5)	(25)
2. Wettbewerbsergebnis (1 Preis = 5 Punkte; 2. Preis = 4 Punkte; 3. Preis = 3 Punkte; 4. Preis = 2 Punkte).	**45**	**225**
3. Weiterentwicklungspotenzial des Wettbewerbsergebnisses (auf Basis der Beurteilung aus dem Preisgerichtsprotokoll)	**20**	**100**
4. Honorarangebot/ Nebenkosten	**20**	**100**
Erreichbare Gesamtpunktzahl	100	500

Die Ausloberin wird eine Bieterin/ einen Bieter bzw. eine Bietergemeinschaft (Team aus Stadtplaner:In, Landschaftsarchitekt:In und ggf. Architekt:In entsprechend des Teilnahmewettbewerbs) mit der Komplettierung des Wettbewerbsbeitrags zum städtebaulichen Entwurf gemäß Merkblatt 51 der AKBW beauftragen, sobald und soweit der Gemeinderat der Stadt Lörrach die Weiterführung der Planung für das Lauffenmühle-Areal beschließt. Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb erbrachte Leistungen bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Leistungen der Bauleitplanung über alle Leistungsphasen gem. § 19 HOAI zu vergeben. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

Der ausgewählte Preisträger, die ausgewählte Preisträgerin bzw. die ausgewählte Arbeitsgemeinschaft verpflichtet sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung zumindest des städtebaulichen Entwurfs zu übernehmen.

Bei der weiteren Planung und Umsetzung des Areals „Lauffenmühle“ bzw. Teilbereichen davon, sollen Preisträgerinnen und Preisträger sowie die entsprechenden Sachverständigen und Fachplaner:Innen dieses Wettbewerbs berücksichtigt werden, z.B. als gesetzte Teilnehmerinnen und Teilnehmer in Realisierungswettbewerben für z.B. Neubauten oder auch bei der Freianlagenplanung, oder bei erforderlichen Fachgutachten etc.

A 21 Bindende Vorgaben

Alle Angaben der Auslobung Teil A sind bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung vorab zum Ausschluss von der Beurteilung führen. Die Leistungen Ziff. A 13 sind im Wesentlichen zu erbringen.

Darüber hinaus enthalten die Bestandsbeschreibung und Rahmenbedingungen (Teil B) sowie die Aufgabenstellung in Teil C der Auslobung keine bindenden Vorgaben, deren Nichteinhaltung vorab zum Ausschluss von der Beurteilung führen würde.

A 22 Abschluss des Wettbewerbs

A 22.1 Ergebnis

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmenden das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es so bald wie möglich öffentlich bekannt.

A 22.2 Ausstellung und Nutzung

Alle Wettbewerbsarbeiten werden vom 02.03.2024 bis zum 09.03.2024 in Lörrach öffentlich ausgestellt. Weitere Angaben zur Ausstellung werden Anfang 2024 noch bekannt gegeben.

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die Ausloberin ist berechtigt, die Wettbewerbsarbeiten des entsprechenden Wettbewerbsteilnehmers unter Angabe des Namens zu veröffentlichen sowie für den vorgegebenen Anlass zu verwenden (Urheber- und Nutzungsrecht regelt § 8 Abs. 3 RPW).

Die übrigen Wettbewerbsarbeiten können nach Abschluss der Ausstellung abgeholt werden. Zeitraum und Ort werden noch bekannt gegeben. Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmende und bei Übernahme der Versandkosten zurückgesandt. Erfolgt keine Aufforderung innerhalb der dann genannten Frist, erklärt damit der Teilnehmende bzw. die Teilnehmende auf sein/ ihr Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten.

A 22.3 Nachprüfung

Auf die Rügeobliegenheiten gemäß § 160 Abs. 3 GWB wird hingewiesen.
Die Zulässigkeit eines Nachprüfungsantrags setzt voraus, dass die geltend gemachten Vergabeverstöße innerhalb von 10 Kalendertagen nach Kenntnis bzw. - soweit die Vergabeverstöße aus der Bekanntmachung oder den Vergabeunterlagen erkennbar sind - bis zum Ablauf der Teilnahme- bzw. Angebotsfrist gerügt wurden (§ 160 Abs. 3 S. 1 Nrn. 1 bis 3 GWB). Ein Nachprüfungsantrag ist ebenfalls unzulässig, soweit mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind (§ 160 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 GWB). Des Weiteren wird auf die in § 135 Abs. 2 GWB genannten Fristen verwiesen.
Wenn der Zuschlag bereits wirksam erteilt worden ist, kann dieser nicht mehr vor der Vergabekammer angegriffen werden (§ 168 Abs. 2 Satz 1 GWB). Die Zuschlagserteilung ist möglich 10 Kalendertage nach Absendung der Bekanntgabe der Vergabeentscheidung per Fax oder per E-Mail bzw. 15 Kalendertage nach Absendung der Bekanntgabe der Vergabeentscheidung per Post (§ 134 Abs. 2 GWB).

Zuständige Vergabekammer:
Vergabekammer Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe
Durlacher Allee 100
Karlsruhe76137 - Deutschland
Telefon: +49 721926-8730
E-Mail: vergabekammer@rpk.bwl.de
Fax: +49 721926-3985
Internet-Adresse: https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpk/Abt1/Ref15/Seiten/default.aspx

A 23 Termine

Versandt Auslobung für Preisrichtervorbesprechung Versand der Auslobung an AKBW	31.07.-04.08.2023
Preisrichtervorbesprechung	17.08.2023, 10:00 Uhr
Anpassung der Auslobung / Vergabe der Reg.-Nr. AKBW > Freigabe der Auslobung durch Stadtverwaltung	
GR-Sitzung – Beschluss der Auslobung	28.09.2023
Bekanntmachung des Wettbewerbs im Supplement des Amtblatts der EU	29.09.2023
Bewerbungszeitraum (Teilnahmewettbewerb)	≥ 30 Kalendertage
Eingang der Bewerbungen (Submissionstermin Subreport)	31.10.2023, 9:59:59 Uhr
Auswahl der Teilnehmer (und Losverfahren) Ggf. Auswahlgremium Aufforderung zur Teilnahme an ermittelte Bewerber	20.11. oder 21.11.2023
Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen (Auslobung mit Anlagen) für den Planungswettbewerb	23.11.2023
Eingang der Rückfragen	30.11.2023 bis 16:00 Uhr
Rückfragenkolloquium	11.12.2023, 10:30 Uhr
Beantwortung der Rückfragen	14.12.2023
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten Pläne	01.02.2024
Abgabe der Modelle	15.02.2024
Preisgerichtsitzung Planungswettbewerb, ganztägig	01.03.2024
Öffentliche Ausstellung der Arbeiten	02.03.-09.03.2024

Lauffenmühle
next innovation

TEIL B

Bestandsbeschreibung und Rahmenbedingungen

TEIL B BESTANDSBESCHREIBUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

B 1. Die Stadt Lörrach

B 1.1 Lage und Umgebung

Lörrach ist als Große Kreisstadt mit annähernd 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Lörrach in Baden-Württemberg. Die Stadt im Dreiländereck Deutschland, Schweiz und Frankreich hat zusammen mit der Stadt Weil am Rhein Oberzentrumsfunktion. Die Gemarkungsfläche von Lörrach grenzt unmittelbar an die Schweiz und ist damit Teil der Agglomeration Basel. Das Stadtzentrum der Schweizer Großstadt Basel ist nur wenige Kilometer entfernt.
Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt 260 Kilometer von Lörrach entfernt, die Schweizer Hauptstadt Bern 102 Kilometer und Zürich 90 Kilometer, d.h. eine gute Autostunde. Die nächste französische Großstadt (49 Kilometer) ist Mulhouse im Elsass, die nächste deutsche Großstadt ist Freiburg im Breisgau (74 Kilometer).

Mit seiner malerischen Lage auf ca. 269 m bis 559 m ü. NN. am Rande des Südschwarzwaldes im Wiesental bietet Lörrach eine reizvolle Umgebung und hohe Lebensqualität. Im Norden von Lörrach erstreckt sich der Schwarzwald mit dichten Mischwäldern. Im Süden von Lörrach liegt der Dinkelberg. Südwestlich am Rheinknie bei Basel ist die Schnittstelle der drei Länder, Deutschland Frankreich und Schweiz. Lörrach gehört zu einer Weinregion. Diese ist geprägt von der typischen Hügellandschaft mit landwirtschaftlichen Flächen, Wiesen und Feldern mit malerischen Dörfern und kleinen Weinbauorten. Hier erstrecken sich sanfte Hänge und terrassierte Weinberge. Naturschutzgebiete und Naturparks wie der Naturpark Südschwarzwald und das UNESCO-Biosphärengebiet beherbergen eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt.

Abb. 3 Lage Lörrach im Großraum Basel

UrheberVon first version by Wladyslaw Sojka, complete reworked version by Lencer - Eigenes Werk (Original text: own work, used:) Google Maps-For-Free SRTM3 WebserverOpenStreetMap WebserverDemis WebserverKarte Kanton Baselland.pngKarte Kanton Baselstadt.png, CC BY-SA 3.0, https://commons. wikimedia.org/w/index.php?curid=2943528

Die Stadt Lörrach ist bekannt für ihre charmante Innenstadt mit historischen und modernen Gebäuden, belebten Plätzen und engen Gassen. Lörrach hat eine gute Infrastruktur und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeiteinrichtungen. Eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen, darunter Schulen, Gymnasien und eine Hochschule für Angewandte Wissenschaften, tragen zur Attraktivität der Stadt für Familien und junge Menschen bei.
Die Nähe zur Stadt Basel, Kultur- und Universitätsstadt, Finanzplatz und LifeSciences-Hub der Nord-West-Schweiz macht die Region zum Top Standort.

B 1.2 Verkehrliche Anbindung

Lörrach ist auf der Schiene über die Wiesentalbahn Regio-S-Bahn (seit 1862) mit Basel und Zell im Wiesental sowie über die Gartenbahn mit Weil am Rhein verbunden. Durch die Regio-S-Bahn, das Stadtbusnetz sowie überregionale Busverbindungen verfügt Lörrach über ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz. Die Stadt ist auch Start- und Zielpunkt für das Auto im Reisezug.

Seit Frühjahr 2017 gibt es im Landkreis Lörrach ein 640 Kilometer langes Radroutennetz, zu dem die wichtigsten Verkehrsstrecken dem Radnetz Baden-Württemberg angehören. Lörrach selbst verfügt über ein gut ausgebautes Radwegenetz, welches stetig verfeinert wird.

Mit der direkt über Lörrach verlaufenden Bundesautobahn A98, die von Weil am Rhein in Teilstrecken nach Schaffhausen führt, ist Lörrach gut über das Autobahndreieck Weil am Rhein an die Rheintalautobahn A5, die französische A 35, sowie die A2 und A3 auf Schweizer Seite angebunden. Die Stadt liegt an den Bundesstraßen B317 und B316, die eine gute Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden bieten.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind der EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg (ca. 20 Kilometer entfernt) und der Flughafen Zürich in der Schweiz (ca. 100 Kilometer entfernt). Beide Flughäfen bieten nationale und internationale Flugverbindungen.

B 1.3 Geschichtlicher Überblick

Die Gegend um Lörrach war bereits in der Keltenzeit und Römerzeit besiedelt, wie archäologische Funde belegen. Damals war die Region Teil der römischen Provinz Germania Superior.

Im Mittelalter gehörte Lörrach zur Grafschaft Hachberg-Sausenberg und später zur Markgrafschaft Baden. Die erste urkundliche Erwähnung der Stadt stammt aus dem Jahr 1102. Die Burg Rötteln, die im 12. Jahrhundert erbaut wurde, spielte eine wichtige Rolle in der Geschichte der Stadt.

Im 18. Jahrhundert begann mit der Gründung von Seiden- und Leinentuchmanufakturen die Industrialisierung in Lörrach. Die Textilindustrie und insbesondere der Stoffdruck waren prägend für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Lörrach wurde zu einem Zentrum der Textilproduktion und exportierte seine Produkte in viele Teile Europas.

Im Jahr 1452 erhielt Lörrach das Marktrecht. Später, im Jahr 1682 erhielt Lörrach das Stadtrecht und im Jahr 1756 wurde das Stadtrecht erneuert. Lörrach entwickelte sich stetig weiter und zu einem wichtigen wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum in der Region.

Nach 1945 entwickelte sich Lörrach zu einer modernen Stadt mit einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur. Neben der Textilindustrie etablierten sich weitere Branchen wie Maschinenbau, Lebensmittel, LifeSciences, Handel und Dienstleistungen. Lörrach ist heute ein bedeutendes Wirtschaftszentrum im Dreiländereck Deutschland-Schweiz-Frankreich (siehe auch Kapitel B 1.5).

B 1.4 Ortsteil Brombach

Die Stadt Lörrach gliedert sich in die Kernstadt mit den Stadtbezirken Lörrach Mitte, Nord und Ost sowie in drei Stadtteile (Tumringen, Tüllingen, Stetten) und drei Ortsteile (Brombach, Haagen, Hauingen) sowie das Wohngebiet Salzert. Brombach mit rund 987 ha Gemarkungsfläche und 6.700 Einwohnerinnen und Einwohnern ist flächenmäßig der größte Ortsteil bzw. zweitgrößter Ortsteil bezogen auf seine Einwohnerzahl.

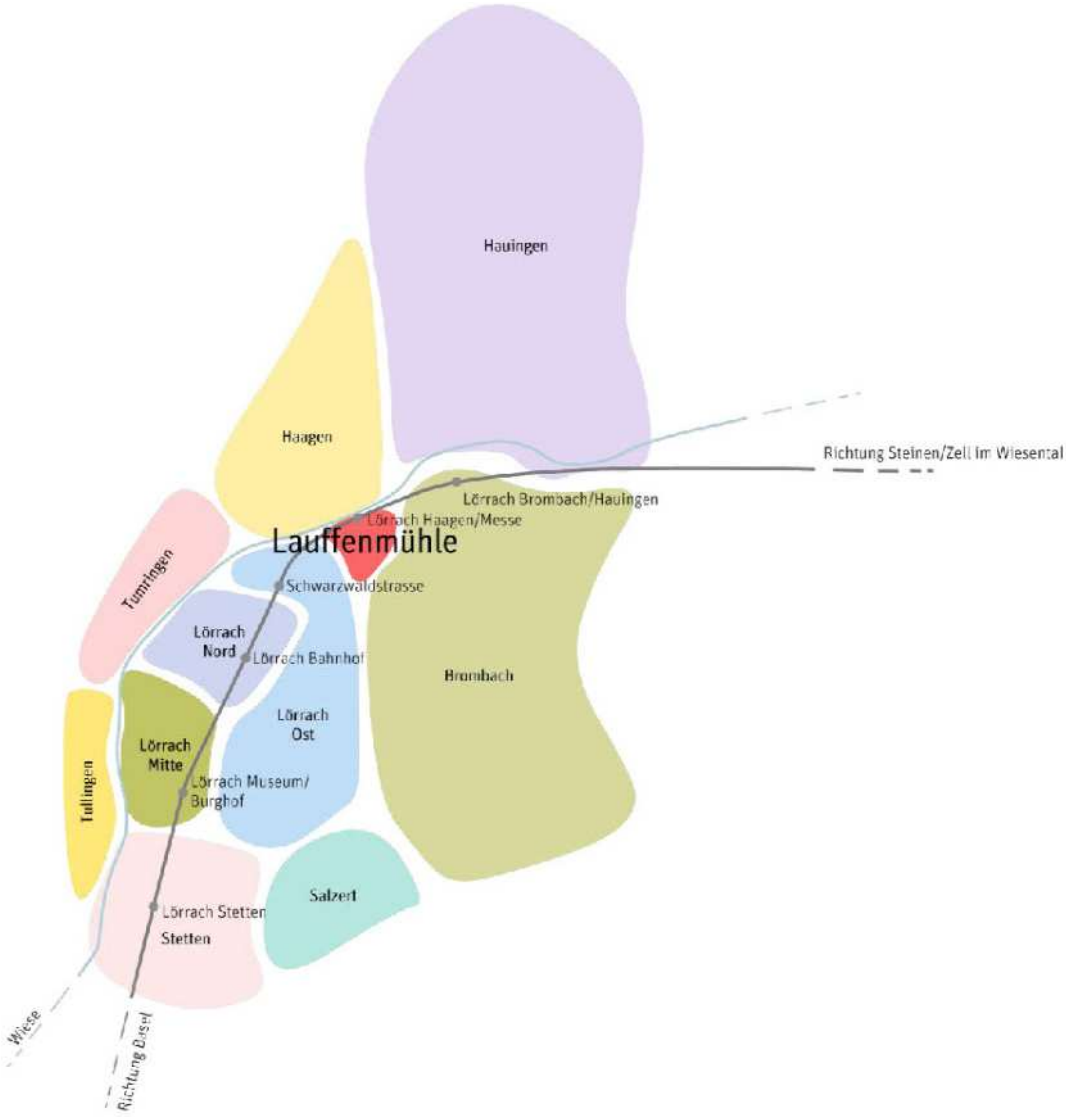


Abb. 4 Stadt Lörrach mit Stadtbezirken und Orts- bzw. Stadtteilen - jeweils inkl. Wald- und Grünflächen bis zur Gemarkungsgrenze; Quelle: Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Brombach wurde 786 erstmals urkundlich erwähnt. Seit 1975 gehört das Dorf Brombach zur Stadt Lörrach. Brombach befindet sich im nordöstlichen Teil des Stadtgebiets zwischen der linken Seite des Flusses Wiese und den westlichen Ausläufern des Dinkelbergs. Brombach ist umrahmt von Wiesen- und Waldflächen, die zu ausgedehnten Spaziergängen einladen. In einer Höhe von 310 bis 320 Metern gelegen, werden die klimatischen Verhältnisse durch die Lage zwischen dem Dinkelberg im Süden und den Ausläufern des Südschwarzwaldes im Norden bestimmt.

Brombach bildet ein Unterzentrum Lörrachs mit Geschäften und Einrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

B 1.5 Stadt Lörrach als Wirtschaftsstandort

Der Wirtschaftsstandort im Landkreis Lörrach im Dreiländereck profitiert von den zwei wichtigen europäischen Handelspartnern Frankreich und Schweiz sowie der guten Verkehrsanbindung an Schiene, Schiff, Flugzeug und Fernstraßen. So sind heute zahlreiche erfolgreiche Unternehmen aus einer diversifizierten Branchenstruktur mit besonders dynamischer Geschäftsentwicklung in den Bereichen Chemie/ Pharma, Maschinenbau und Metall ansässig.

Die Stadt Lörrach ist Bestandteil des Trinationalen Eurodistricts Basel (gesetztes Ziel Projektideen, Planungen oder Planungsabsichten in der trinationalen Agglomeration zu koordinieren und zusammenzuführen sowie den Austausch innerhalb der trinationalen Bevölkerung zu fördern) mit rund 830.000 Einwohner:Innen. Der erweiterte trinationale Ballungsraum wird, da er sich um das Rheinknie gebildet hat, auch RegioTriRhena genannt. Dieser Lebens- und Wirtschaftsraum umfasst die Gegend im äußersten Südwesten Baden-Württembergs, die Nordwestschweiz sowie das Oberelsass. Er zählt etwa 2,3 Millionen Einwohner und über eine Million Erwerbstätige.

Die Kreisstadt Lörrach ist heute ein Handels- und Dienstleistungsstandort mit zahlreichen Behörden, einem Standort der DHBW Lörrach (Duale Hochschule Baden-Württemberg Lörrach) mit derzeit ca. 1.900 Studierende und vielfältiger Bildungseinrichtungen. Die medizinische Versorgung wird durch den Neubau eines Zentralklinikums weiter gestärkt.

2022 hat Lörrach 21.692 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Davon rund 3.287 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (=15,2 %) im produzierenden Gewerbe; 1985 waren es noch 44,1 %. Die Lörracher sind stolz auf zahlreiche Qualitätsprodukte, die aus Lörrach hinausgehen in die ganze Welt: Schwarzwälder Schinken und Schokolade, technische Textilien, hochwertige Federdecken und -kissen, biomedizinische Technik, SMD-Bestückungsautomaten und Herzschrittmacher, Ziffernblätter, Präzisionsdrehteile, Schnellbefestigungselemente, Druck- und Prägewalzen, Rührwerke, Klapplager, Stanz- und Biegemaschinen, Ausklinkroboter, Kreis- und Bandsägemaschinen, Blechbearbeitungszentren, SMD-Bestückautomaten und vieles mehr. Rund 5.464 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (25,2 %) stellen der Handel, Verkehr und Gastgebwerbe und rund 12.923 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (59,6 %) die sonstige Dienstleistungsbranche. Die Große Kreisstadt bietet rund 18.300 Arbeitsplätze.

Geschichtliche Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Lörrach:

Lörrach wurde stark geprägt durch die Textilindustrie, insbesondere im Wiesental, also entlang des Flusses „Wiese“. Die Firma KBC Manufaktur Koechlin, Baumgartner und Cie, eine der ältesten Stoffdruckereien Deutschlands, wurde bereits im Jahr 1753 in Lörrach gegründet.
Im 19. Jahrhundert lassen sich zwei Industrialisierungswellen an der Bevölkerungsentwicklung in Lörrach ablesen. Nach dem Beitritt Badens zum Deutschen Zollverein im Jahr 1836 folgten rasch mehrere Gründungen von Textilbetrieben - meist durch Schweizer Unternehmer -, die zu einem spürbaren Anstieg der

Bevölkerung Lörrachs führten, so z.B. 1837 die Wolltuchfabrik Gebrüder Grossmann in Brombach, 1838 die Tuchfabrik Lörrach (heute TTL) und 1847 die Spinnerei Vogelbach.
In einer zweiten Industrialisierungswelle Ende des 19. Jahrhunderts kam die Schokoladenproduktion aus der Schweiz nach Lörrach. Philippe Suchard gründete 1880 seine erste deutsche Niederlassung in Lörrach. Bereits 1901 wurde der Markenname „Milka“, zusammengesetzt aus Milch und Kakao und schon damals im typischen lila Tafeleinschlag, in die Warenzeichenrolle des Kaiserlichen Patentamtes in Berlin eingetragen.
1887 wurde die Maschinenfabrik Kaltenbach gegründet. 1898 gründete auch die im französischen Grenoble beheimatete Firma A. Raymond eine Niederlassung in Lörrach zur Herstellung von Schnellbefestigungselementen. Damals waren es Druckknöpfe und Ösen für die Textilindustrie, heute ist Raymond unverzichtbarer Zulieferer von Schnellbefestigungselementen u.a. für die Automobilindustrie. Kurz vor dem Jahrhundertwechsel gründete Dr. Adolf Feer 1899 auf dem Gelände der heutigen Lauffenmühle die Druckerei und Appretur Brombach (DAB).

Auch heute zählt das verarbeitende Gewerbe in Lörrach noch immer zu den TOP 3 der Arbeitgeber:Innen.

B 1.6 Schwarzwald und die Holzwirtschaft in Lörrach

Die Gemarkungsfläche von Lörrach umfasst rund 1.600 ha Waldfläche, welche die Stadt nachhaltig bewirtschaftet. Diese Fläche sowie die unmittelbare Nähe der Stadt Lörrach zum Schwarzwald und die damit verbundene Holzwirtschaft bieten für die Stadt Lörrach in vielerlei Hinsicht Möglichkeiten und Potenziale.

Regionale Wertschöpfung:
Lörrach profitiert in unmittelbarer Nähe zum Schwarzwald von der regionalen Holzwirtschaft. Durch den Einsatz von heimischem Holz werden lokale Unternehmen in Lörrach bei ihrer Produktion und Dienstleistungen unterstützt und tragen somit zur regionalen Wertschöpfung bei.
So gibt es in Lörrach und der umliegenden Region mehrere Sägewerke und Unternehmen, die sich auf die Holzverarbeitung spezialisiert haben. So werden Holzprodukte wie Bauholz, Schnittholz, Holzwerkstoffe hergestellt. Handwerksbetriebe haben sich auf die Holzbearbeitung, Möbelherstellung Innenausstattung und Holzkonstruktionen spezialisiert, wobei die Holzbau-Kompetenz vor allem im Landkreis Walshut-Tiengen liegt, wo die führenden mittelständischen Holzbauunternehmen wie Holzbau Amann ihre Heimat haben.

Arbeitsplätze:
Die Holzwirtschaft sowie die holzverarbeitenden Betriebe schaffen Arbeitsplätze in der Region und in Lörrach selbst.

Nachhaltige Bauweise:
Holz als Baumaterial bietet eine nachhaltige Alternative zu herkömmlichen Baustoffen. In Lörrach werden Holzbauprojekte gefördert, was zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt und gleichzeitig die lokale Holzwirtschaft unterstützt.

Tourismus und Naturerlebnis:
Der Schwarzwald ist eine beliebte touristische Destination mit seiner malerischen Landschaft und seinen Freizeitmöglichkeiten. Lörrach profitiert von der Nähe zum Schwarzwald durch touristische Angebote, die den Besuchern die Schönheit des Schwarzwaldes, die Vielfalt der Natur und die Vorteile der Holzwirtschaft näherbringen.

Forschung und Innovation:
Lörrach hat Potenzial, ein Zentrum für Forschung und Innovation im Bereich der Holzwirtschaft zu werden. Durch die Zusammenarbeit mit Universitäten, Forschungseinrichtungen und Unternehmen kann Lörrach innovative Lösungen, neue Holzverarbeitungstechnologien und nachhaltige Holzprodukte vorantreiben.

Die Stadt Lörrach kann die Potenziale der Holzwirtschaft im Schwarzwald und in ihren Wäldern nutzen, um ihre Wirtschaft zu stärken, Arbeitsplätze zu schaffen, nachhaltige Bauprojekte zu fördern und den Tourismus anzukurbeln. Durch eine ganzheitliche Betrachtung der Verbindung zwischen Schwarzwald, Holzwirtschaft und Lörrach können innovative Ansätze und Projekte entwickelt werden, die die Stadt nachhaltig prägen und weiterentwickeln.

B 1.7 Energiewende in Lörrach

2007 wurde Lörrach als erste Kommune Baden-Württembergs mit dem European Energy Award (eea) ausgezeichnet. Den European Energy Award Gold erhielt Lörrach danach wiederholte Male 2010, 2013, 2016 und 2020. Damit verbunden wurde in der Stadt Lörrach ein energiepolitisches Arbeitsprogramm mit eea-Maßnahmenkatalog definiert, das alle vier Jahre überarbeitet wird.

Bereits 2012 hat die Stadt Lörrach beschlossen bis 2050 klimaneutral zu werden. Dazu wurde im Rahmen des Wettbewerbs „Klimaneutrale Kommune“ des Landes Baden-Württemberg für die Stadt Lörrach im Jahr 2011 ein Klimaschutzkonzept („Klimaneutrale Stadt Lörrach“) erstellt. Im September 2022 hat der Gemeinderat neue Reduzierungsziele beschlossen um die Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen.

Als Zielvorgabe wurde vom Gemeinderat eine Reduzierung der CO^2-Emissionen um 90 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990 beschlossen, was einer jährlichen Reduzierung um 7,5 Prozent entspricht. Für die Wärmeversorgung im Stadtgebiet wurde ein Wärmeplan erstellt. Neben Einsparungen beim Energieverbrauch von knapp 40 Prozent soll im Jahr 2040 die Energieversorgung ausschließlich aus erneuerbaren Energien und Abwärme aus dem Stadtgebiet und der Region erfolgen.

Im Jahr 2019 hat die Stadt den Klimanotstand ausgerufen.

Wesentliche Schwerpunkte des Wärmeplans sind dabei die Sanierung im Gebäudebestand, sowie die konsequente Nutzung von Solarenergie, Biomasse und Geothermie.

Als Standort Lörrachs am Fuße des Schwarzwaldes verfügt die Stadt vor Ort über Holz als Rohstoff. Durch die Schädigung des Waldes durch unterschiedliche Krankheiten und Schädlinge, fällt aktuell und in den kommenden Jahren viel Holz an, das verbaut werden kann und somit weiterhin CO^2 bindet. Es fällt sogar so viel Holz an, dass es neben seinem Einsatz als Bau- und Werkstoff auch als Energieträger weiterhin genutzt werden kann. Somit entfaltet Holz in seiner Anwendung als Bau- und Werkstoff einen doppelten CO^2-Einspargewinn.

B 1.8 Stoffkreislauf

Mit einem gelebten und innovativen Kreislaufwirtschaftsansatz soll das Lauffenmühle-Areal neue Maßstäbe für den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen setzen. Die Betrachtung der Lebenszyklen von Bauprodukten, Materialien und Rohstoffen soll dazu beitragen, die Abfallerzeugung in erster Linie zu verhindern und so anstelle traditioneller linearer Ansätze einem Cradle-to-Cradle-Prinzip, d.h. einem Prinzip der Kreislaufwirtschaft, zu folgen.

Damit bewegen sich die Material- und Baustoffkreisläufe idealerweise zwischen Vermeidung, Wiederverwendung und Recycling, sodass eine Verwertung und Beseitigung vermieden werden kann. Entstehender Abfall wird als Ressource betrachtet und weiter verwertet.

Für die Wiederverwertung des derzeit auf dem Areal vorhandenen Materials ist nach dem Wettbewerb eine Vorgehensweise zu entwickeln, wie z.B.:

- Kooperation mit lokalen / regionalen Rückbaufirmen beim Rückbau
- Frühe Bestandsaufnahme der Materialien und Überführung in einen Materialkatalog zur Erstellung einer Baustoffbörse
- Einrichtung von Material- und Zwischenlagern
- Materialverwertung vor Ort durch z.B. Wiedernutzung von Bauelementen und Vor-Ort Recycling
- Katalog der sekundären Nutzungen erstellen
- Pioniernutzungen durch Künstler:Innen, mit Sekundärmaterialien

Neben der Wiederverwertung des derzeit auf dem Areal vorhandenen Materials ist auch eine Zirkularitätsstrategie für Neubauten im Lauffenmühle-Areal notwendig. Diese ermöglicht einen zukunftsfähigen Kreislaufansatz bei dem Materialnutzung, Rückbaubarkeit, Anpassungsfähigkeit und Flexibilität über die Lebenszeit des Gebäudes schon bei der Planung mitgedacht werden. Wenn neues Baumaterial benötigt wird, ist auf die Verwendung von nachhaltigen Materialien wie Holz oder anderen biobasierten Ressourcen zu achten.

- Wartungs- und Instandhaltungspläne:
- Frühwarnsystem für Instandhaltung, Wartung und Lebensende von Gebäudeelementen und Bauprodukten
- Zirkularitätsprinzipien im Neubau verankern
- Zirkularitätsstrategie für Neubauten die einen Kreislaufansatz der Materialnutzung, Rückbaubarkeit, Anpassungsfähigkeit und Flexibilität über die Lebenszeit des Gebäudes schon bei der Planung mitdenkt
- Aufnahme Recyclingkonzept und Prinzipien zirkuläres Design in Vergabe aufnehmen (Planungs- und Vergaberechtliche Festlegung mit Standards)
- Zusammenarbeit mit (regionalen) Firmen, die innovative Recycling- und Sekundärbaustoffe oder nachwachsende recyclingfähige Baustoffe anbieten
- Erstellung eines Digitalen Materialkatasters für Neubauten (Material-Passport), der alle verbauten Materialien auflistet

Für den Stoffkreislauf ist auch die lokale Wiederaufbereitung von Abwasser und Abwärme ein wichtiger Faktor. In Kombination mit der Regionalisierung der Produktion und der Stimulierung der lokalen und regionalen Ökonomie werden Transportwege reduziert und ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung eines CO^2 neutralen Quartiers gegangen. Deshalb sollen auch die Grundsätze der Bioökonomie bzw. der zirkulären Wirtschaft berücksichtigt werden.

Laut der europäischen Umweltbehörde bietet das Konzept der Kreislaufwirtschaft auf urbaner Ebene auch ökonomische Vorteile: Es entstehen neue Möglichkeiten für Wachstum und Innovation sowie Einsparungen aufgrund von höherer Ressourceneffizienz.

B 2. „Next innovation“ - die Wirtschaftsmarke der Lauffenmühle

Ein Beitrag der Projektleitung „Lauffenmühle“, Burkhard Jorg und Alexander Nöltner, Fachbereich Stadtplanung Lörrach

Nachhaltige Unternehmen brauchen nachhaltige Gewerbegebiete

Nach 120 Jahren hat die Lauffenmühle am 31. Juli 2019 den Betrieb in Brombach eingestellt. Damit hat ein renommiertes Textilunternehmen aufgehört zu existieren. Häufig werden mit diesem Niedergang bzw. der Betriebsschließung die Gebäude und Areale zu „Lost Places“ und mit einer „Mentalität der Brache“ assoziiert. Der Blick richtet sich in die Vergangenheit. Oder es überwiegen die Renditeerwartungen; häufig ist dann die Umwandlung dieser Areale mit einem Mix aus Wohnen, Einzelhandel und anderen renditestarken Nutzungsformen die Folge.

Bei der Lauffenmühle hat sich der Blick von Anfang an in die Zukunft gerichtet. Es ging um die Entwicklung eines Gewerbeareals mit einem unverwechselbaren Profil. Bei der Stadt Lörrach stand die Vision im Mittelpunkt: was kommt nach Textil? – denn die Kompetenz für nachwachsende Rohstoffe gehört zu Lörrach als Standortkompetenz seit über 200 Jahren.

Die Lauffenmühle soll als Leuchtturmprojekt auf dem Areal in der Stadt Lörrach neue Impulse setzen. So entstand die Idee, **das deutschlandweit erste klimaneutrale Gewerbegebiet in Holzbauweise** zu bauen. Idealerweise entwickelt sich dieses Gebiet zu einem Sprungbrett für Pionierunternehmen der holz- und biobasierten Nachhaltigkeitstechnologien. Dies sind Bereiche, die stark politisch sowie wirtschaftlich gefördert werden und Lösungen anbieten, für akute Probleme in Bezug auf den Klimawandel und die technologischen Herausforderungen von morgen. Dahinter steht auch der Gedanke, dass sich am besten Synergien ergeben, wenn Menschen und Unternehmen sich ähneln bzw. an denselben Problemstellungen arbeiten (Gleiches zieht Gleiches an).

Diese Vision der Lauffenmühle hat folgende Leitgedanken:

- Ein Gewerbegebiet in Holzbauweise, um CO^2-Neutralität zu erzielen,
- als Eigenschaften innovativ, nachhaltig, klimaneutral,
- als Leitgedanke: Tradition trifft Innovation,
- als Motivation: Werkraum für Pioniere – Orte des Experimentierens,
- als verbindendes Element: Form (Holz) und Inhalt (Nachhaltigkeit) gehören zusammen,
- als Haltung: Bei der Arealentwicklung selbst Pionier sein – Innovation wagen,

Ein Themenfokus soll auf dem sogenannten Schadholz liegen, auch Kalamitäts- oder Potenzialholz genannt. Gemeint ist Holz, das im Ergebnis von Sturmschäden, Trockenheit und/oder Schädlingsbefall für eine weitere Nutzung verfügbar ist. Dies weist in der Regel optische Mängel auf, ist aber bauseitig in der Regel voll nutzbar. Dies wird leider immer noch zu viel exportiert und nicht in den heimischen Kreisläufen so berücksichtigt, wie es möglich wäre.
Jetzt schon laufende Gespräche mit Nachhaltigkeitsbanken, Fraunhofer-Instituten, Bio-Ökonomie Landesinitiativen, Pyrolyse-Anbieter, Unternehmen der Holzwirtschaft und der Zirkulären Wirtschaft, der Holzbau Offensive des Landes Baden-Württemberg, dem Zentrum Holzbau Schwarzwald gGmbH und vielen anderen. Diese Firmen und Organisationen zeigen viel Interesse an der Entwicklung der Lauffenmühle zu einem „Werkraum für Pioniere“.

Die Kernannahme aus der Plausibilitätsprüfung, erstellt durch den Fachbereich Stadtplanung der Stadt Lörrach im Jahr 2023, war, dass Holz im Vergleich zu anderen Baustoffen kostenmäßig wettbewerbsfähig

bezüglich der Erreichung der angestrebten CO^2-Ziele ist.
Stand heute sprechen viele Aspekte für das wirtschaftliche Bauen mit Holz im Gewerbebau. Es wird spürbar in die Holzmodul-Produktion investiert. Diesbezügliche Flächenanfragen haben sich auch in Lörrach deutlich erhöht und bestätigen diesen Trend. Deshalb ist davon auszugehen, dass sich deutliche Kostensenkungen durch die Einführung industrieller Standards im Holzbau ergeben werden. Die CO^2-Zertifikate werden andererseits zu einer gerechteren, wirtschaftlichen Bewertung der Baumaterialien führen. Zusätzlich ist es das erklärte Ziel der EU bis 2050, Holzbauten in hohem Maße zu fördern. Preismildernd werden sich auch Investitionen in klimaneutralen Zement und andere Technologien auswirken.

So forderte Prof. Dr. Hans Joachim Schellnhuber schon 2019 am Tag des Handwerks in Lörrach: „Baut mit Holz und nutzt die Sonnenenergie. Das ist ein doppelter CO^2-Gewinn“.
Laut aktuellem Sachstand gibt es deshalb keinen zwingenden Grund, die Vision eines Gewerbegebiets in Holzbauweise infrage zu stellen. Sie ist ambitioniert; passt aber zu der konsequenten Haltung der Stadt Lörrach beim Thema Klimaschutz. Es gibt aktuell immer noch kein bekanntes vergleichbares Projekt in Deutschland.

Wichtigste Ergebnisse der Potenzialanalyse des Forschungsinstituts für Regional- und Wissensmanagement gGmbH, Prof. Vieregge (Anlage D 10)

- Die historische Entwicklung der Textilindustrie im Wiesental war auch deshalb erfolgreich, weil ein intelligentes Business-Ökosystem entstanden ist, mit spezialisierten und aufeinander abgestimmten Fabriken, Zulieferern, Partnern, Geldgebern, staatlichen Unterstützern usw..

- Die Lauffenmühle bietet eine sehr gute Chance, neue Kompetenzen in Lörrach anzusiedeln und hochwertige industrienahe Arbeitsplätze mit Multiplikatorfunktion zu schaffen, d.h. ein neues Business-Ökosystem. Dies ist insbesondere wichtig, um im Wettbewerb mit der Schweiz und den Grenzgängern attraktive, lokale Arbeitsplätze zu schaffen. Der Kern der Lauffenmühle-Wirtschaftsmarke „next innovation“ mit Themen wie Holz, Holz-Chemie, Bio-Chemie, Nachhaltigkeitstechnologien, zirkulärer Think-Tanks soll Unternehmen, StartUps und möglichst auch Forschungseinrichtungen anziehen, die einen hohen Multiplikator-Wert erzeugen. Der Multiplikator beschreibt die Auswirkung eines Arbeitsplatzes auf der Lauffenmühle auf neue und veränderte Arbeitsplätze in der Stadt und der Region. Auszugehen ist von einem Arbeitsplatzmultiplikator von 1,2 – 3 für das lokale Umfeld.

- Die Rahmenbedingungen in der Region Lörrach und Waldshut mit einem starken Chemie/Pharma-Cluster, hohen Kompetenz im Maschinenbau und Messtechnik bieten eine sehr gute Grundlage für den Aufbau „grüner Kompetenzen“ im Bereich der zirkulären Wirtschaftskette. Betrachtet man die Anzahl der Unternehmen in Lörrach mit Potenzial in der zirkulären Wertschöpfung, sind dies in der Summe mehr als 200 Unternehmen. Zusammen machen diese Unternehmen rund 20 % des Handelsregister-Unternehmensbestandes der Stadt aus.

- Während 1985 noch 44,1 % der sozialversicherten Beschäftigten im produzierenden Bereich arbeiten, waren es im Jahr 2022 nur noch 15,2 %; dabei sind insbesondere im Textilbereich der Wegfall der KBC und Lauffenmühle als Industriearbeitgeber zu nennen.

- Das Lauffenmühle-Areal ist eine historische Chance, jetzt den Boden für Zukunftsbranchen vorzubereiten, so wie die Stadt es in der Vergangenheit schon einmal geschafft hat und den Anteil der produzierenden Arbeitsplätze wieder zu erhöhen.
- Das Areal ist dabei nur der Kern von städtischen und regionalen Satelliten-Gewerbe-Flächen, auf denen ebenfalls eine „Infizierung“ mit industriellen Zukunftsbranchen stattfinden muss.

Die regionale Beschäftigungsentwicklung in den Bereichen (zirkulärer) Maschinenbau, Chemie und Pharma zeigt auf, dass die Stadt Lörrach hier Nachholeffekte realisieren kann. Wichtig ist, darauf zu achten, dass es durch die neuen Flächen nicht einfach nur zu einer Verschiebung von Beschäftigung und damit einem Nullsummenspiel innerhalb von Lörrach kommt, sondern neue Beschäftigung von „außen“ kommt. Dafür bietet die Story der Lauffenmühle eine Grundlage. Denn die Stadt Lörrach hat ja mit dem Lauffenmühle-Areal, dem ehemaligen KBC-Areal und dem zukünftigen Krankenhaus-Areal viele zukünftige Gewerbeflächen.

Bewertung der Datenanalyse und Befragungen
Für die Stadt Lörrach ist es wichtig, neue Impulse für den Standort Lörrach zu setzen, um hier wieder an Industriearbeitsplätzen zuzulegen. Das regionale Umfeld bis hin zur Region Basel schafft für den Standort Lörrach gute Voraussetzungen dafür. Für den Aufbau neuer Industriearbeitsplätze spielt die Zwillingstransformation aus Digitalisierung und zirkulärer Wertschöpfung eine große Rolle, da hier Zukunftsmärkte liegen. Die Alt-Industriestandorte von Lörrach bieten die Möglichkeit, hochwertige, industrienahe Themen anzusiedeln.
Die Voraussetzungen für den Erfolg der Lauffenmühle sind in Lörrach vorhanden:

- der Standort direkt im Dreiländereck,
- die Klimapolitik der Stadt Lörrach,
- (Hidden) Champions – mehr als 200 Unternehmen im Bereich der zirkulären Wirtschaft,
- Innovationen & Unternehmensgründungen – z.B. mit dem Innocel verfügt die Stadt Lörrach über ein wichtiges Sprungbrett für die Lauffenmühle.

Weitere Ergebnisse
Die bisherige Potenzialanalyse bestand vorwiegend aus Interviews, Expert:Innengesprächen, Telefonaten und Besuchen von Unternehmen. Es ging darum, die Grundlagen für die Arealentwicklung zu schaffen, die Anforderungen von interessierten Unternehmen und Investor:Innen zu verstehen und in das Konzept der Lauffenmühle einzubringen. Zusätzlich sollte mit schon interessierten Unternehmen erste Kontakte hergestellt werden. Dies ist erfolgt.

Zur Vermarktung und Öffentlichkeitswirksamkeit dienten im ersten Schritt vor allem die beiden Nachhaltigkeitskonferenzen sowie die öffentlichkeitswirksamen Tage der Städtebauförderung auf dem Lauffenmühle-Areal. Datenrecherchen verifizieren die Projektidee der Lauffenmühle.

Ankerinvestoren sind teilweise identifiziert und mit Ihnen steht die Stadt Lörrach im Gespräch über die nächsten Schritte. Ein limitierender Faktor bei der Analyse waren die begrenzten personellen Kapazitäten. Deshalb sollen auch mit dem Start der Vermarktungsplattform automatisierte Kommunikationstools eingesetzt werden.

Die Idee der Holzwertschöpfungskette wurde vor allem bei holzaffinen Forschungseinrichtungen, Unternehmen wie Schreinereien etc. sehr gut aufgenommen. Sie bekunden Interesse am Areal. Ähnliches gilt für Unternehmen des Holzbaus oder der holzbasierten Pyrolyse, wie bei den Carbonauten. Forschungsinstitute und Universitäten bestätigen, dass es in diesem Bereich der Bioökonomie, biochemischen Chemie und Holzmaterialforschung sehr viele interessante, zukunftsweisende Ansätze gibt. Inwieweit diese Aktivitäten zu Forschungsprojekten und -einrichtungen auf der Lauffenmühle führen werden, ist noch weiter zu klären – auch in Bezug auf mögliche Förderungen. Dass dies herausfordernd ist, ist der Projektgruppe klar.

Die Stadt Lörrach selbst kann Grundstücke und Areale erfolgreich entwickeln und verkaufen bzw. in Erbpacht vermieten. Die Stadt Lörrach und die Wirtschaftsförderung haben an mehreren Beispielen

gezeigt, dass aus Startups und Neugründungen qualifizierte Kandidat:Innen und Kaufinteressenten für städtische Grundstücke werden können.

Was hat sich geändert?
Seit 2021, als die Idee der Holzwertschöpfungskette entstand und vorgestellt wurde, haben sich die geopolitische und wirtschaftliche Landschaft verändert. Der Angriffskrieg auf die Ukraine, massive Förderprogramme für regenerative Technologien und E-Mobilität in den USA und sich abzeichnende Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen von Gas- und Ölheizungen sowie Verbrennermotoren in der EU fördern nachhaltige Unternehmen, Produkte und Dienstleistungen mit einem „Turbo“.
Laut einer Studie von Roland Berger (Umwelttechnik-Atlas für Deutschland von 2021) wächst der deutsche Markt für Umwelttechnik und Ressourceneffizienz von 392 Milliarden Euro (2020) auf geschätzte 856 Milliarden Euro. Dies ist ein durchschnittliches Wachstum von 8,1 % pro Jahr.
Diese Veränderungen der Investitionsschwerpunkte in nachhaltige und möglichst klimaneutrale Produkte und Services sollten sich auch in der Wertschöpfungskette des Areals widerspiegeln. Denn diese sind die Wachstumsbranchen und Innovationstreiber der nächsten Jahrzehnte und werden massiv mit Fördermitteln unterstützt.

Was ist in Planung?
- Start der Lauffenmühle Vermarktungsplattform / Landing Page im Herbst 2023,
- jährlich stattfindende Denkfabrik (Fachbeirat),
- Tag des Städtebaus 2024,
- Im Herbst Ergebnispräsentation des Teilprojektes „Rechtssicher Bauen“ als Pilotprojekt des Landes Baden-Württemberg,
- Die 3. Nachhaltigkeitskonferenz 2023 im Herbst 2023

B 3. Das Plangebiet - das Lauffenmühle-Areal

B 3.1 Lage im Ortsteil Brombach in Lörrach und Abgrenzung des Plangebiets

Das Lauffenmühle-Areal befindet sich im Ortsteil Brombach. Das Areal umfasst insgesamt rund 9 ha. Das Flurstück mit der Nr. 528 ist im westlichen Teilbereich dicht mit den Firmengebäuden bebaut. Die Flurstücke mit den Nummern 483, 484, 485, 491, 492, 619 und 620 weisen Grün- und Freiraumstrukturen auf. Die Flurstücke 529/1 und teilweise 529 (Feerstraße) bilden den südlichen Abschluss des Plangebiets. Das Plangebiet schließt unmittelbar südlich an die zukünftig neue zweigleisige Bahntrasse an. Das Plangebiet umfasst somit auch den die Bahntrasse begleitenden Fuß- und Radweg mit der Flurstücksnummer 528/1.

Nördlich der Bahnlinie verläuft parallel die Bundesstraße B 317 und der Fluss „Wiese“. Diese drei Ost-West verlaufenden Linien, Bahnlinie, B 317 und Wiese, haben eine sehr starke Trennwirkung zwischen den nördlich anschließenden Ortsteilen Haagen (nordwestlich) und Hauingen (nordöstlich) zu dem südlich liegenden Ortsteil Brombach.

Abb. 5 Lage des Lauffenmühle-Areals im Ortsteil Brombach - Strukturkarte; Quelle: Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Östlich der Lauffenmühle, noch innerhalb der Gewerbefläche, befindet sich eine Grünfläche mit Obstbaumstellungen und einem Sport- und Spielplatz entlang des Fuß- und Radwegs. Weiter östlich, außerhalb des Plangebiets, schließen dann noch einmal Grünflächen, ein kleineres Gewerbegebiet mit Edeka, größere Baustrukturen in Form von Mehrfamilienhäuser sowie das Ortszentrum von Brombach mit den Geschäften und Versorgungseinrichtungen an.

Die direkte südliche Nachbarschaft zum Lauffenmühle-Areal wird überwiegend durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Diese sind im Osten und Südosten leicht verdichtet und lockern sich in südlicher Richtung etwas auf. Unmittelbar südlich, zwischen dem Lauffenmühle-Areal und dem Wohngebiet, liegt noch ein Autohandel, der über die westlich gelegene Eisenbahnstraße erschlossen ist. Zwischen dem Lauffenmühlen-Areal bzw. dem Autohandel und dem Wohngebiet befindet sich ein Streifen mit Grünflächen und Gärten, die die direkte Nachbarschaft etwas abpuffern.

Westlich wird das Areal durch die Eisenbahnstraße begrenzt. Wiederum westlich schließt unmittelbar an die Eisenbahnstraße der Landschaftspark „Im Grütt“ an. Er wurde im Jahr 1983 im Rahmen der Landesgartenschau angelegt und umfasst rund 51 ha. Damit ist er der größte Park in Lörrach und gilt als Naherholungsgebiet für die Stadt und ihr Umland. Im Bereich der Eisenbahnstraße gibt es im Park zwei Restaurants (beide in denkmalgeschützten Gebäuden), eine Kleingartenanlage sowie ein größeres Hotel mit einem Freizeitcenter.

Abb. 6 Orthofoto mit den Nachbarschaften zum Lauffenmühle-Areal; Quelle: Stadt Lörrach

Ebenfalls westlich der Eisenbahnstraße, aber nördlich des Parks „Im Grütt“ befindet sich ein P+R Parkplatz, da sich nördlich an der Bahnlinie auch die Haltestelle des Bahnhofs „Lörrach Haagen/Messe“ (Regio-S-Bahn-Halt) befindet. Das Bahnhofsgebäude steht unter Denkmalschutz. Der Bereich des P+R Parkplatzes sowie die östliche Parkierungsfläche mit Gebäude (ehem. Füssler-Areal), Flurstücksnummern 13436, 13437 und 13437/1 wird aktuell für die Neubebauung der Feuerwache Nord freigehalten (siehe Anlage D 13). Westlich an den P+R schließt ein größerer Parkplatz mit Freigelände für die Messe Lörrach an.

Nördlich der Bahnlinie, zwischen Bahnlinie und B 317 ist noch der Recyclinghof Lörrach-Haagen verortet. Nördlich der Bahnlinie, B 317 und „Wiese schließt im Westen das Gewerbegebiet von Haagen an, und östlich der Eisenbahnstraße ein Wohngebiet.

B 3.2 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet mit rund 9 ha (89.552 m²) umfasst die städtischen Grundstücke mit den Flurstücksnummern 483, 484, 485, 491, 528, teilweise 528/1 (Fuß- und Radweg), teilweise 529 (Feerstraße), 529/1, 619 und 620. Die nachbarschaftlichen Strukturen außerhalb des rot markierten Plangebiets (siehe Abb. 7) sind im Rahmen der Verknüpfung und Vernetzung mitzudenken.
Das Kataster mit Höhenlinien, Straßen und Baumstellungen ist der Anlage D 04 beigefügt.

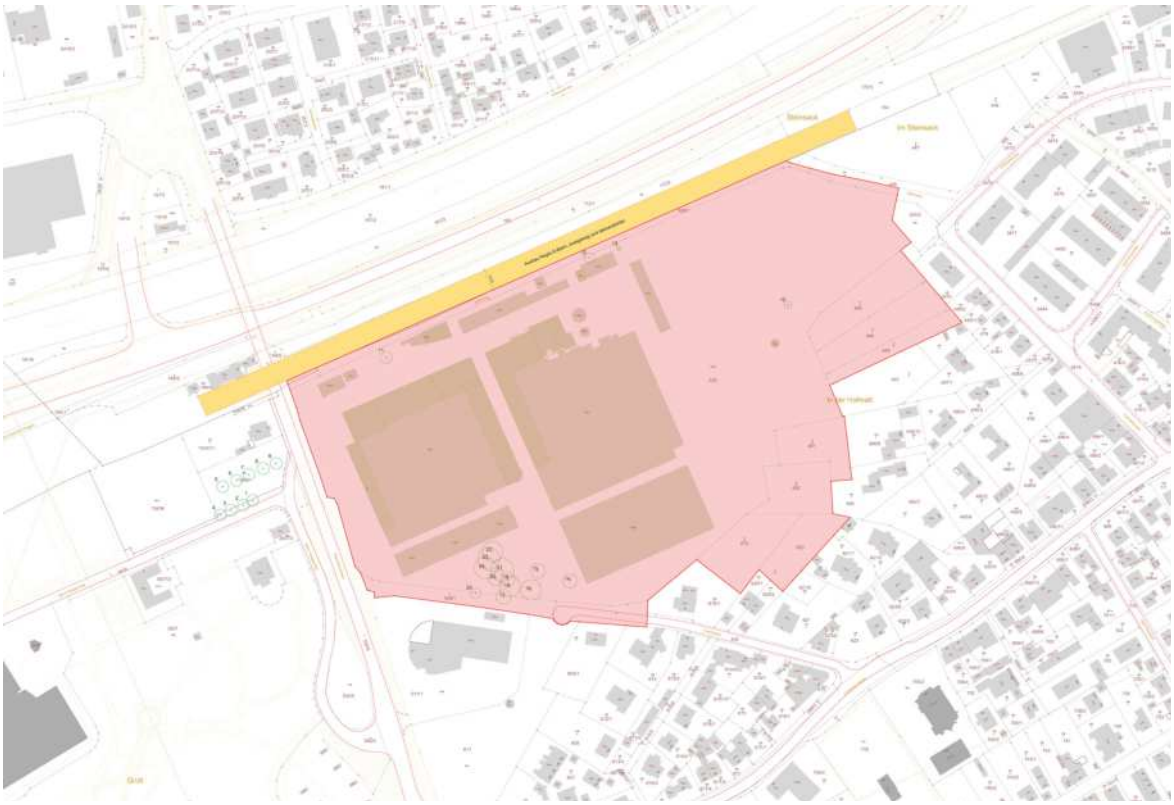


Abb. 7 Abgrenzung des Plangebiets in rot

B 3.3 Geschichtliche Entwicklung der Lauffenmühle bis heute

Seit über 120 Jahren befindet sich auf dem Lauffenmühle-Areal Textilindustrie. Seit Anbeginn wird auf dem Industriestandort Stofffärberei und Textilveredelung betrieben.

Der Schweizer Unternehmer Adolf Feer gründet 1899 die Firma „Appretur& Druckerei Brombach GmbH“ (Veredelung von Bettwäsche, Hemden und Kleidern). Die ersten Werkshallen entstehen auf dem heutigen Lauffenmühle-Areal. Die guten wirtschaftlichen Voraussetzungen im Zentrum der Textilindustrie des Wiesentals, der Gleisanschluss und die eigenen Brunnen mit weichem Wasser waren damals ausschlaggebend für die Standortwahl.

Der Lohnveredlungsbetrieb bearbeitete damals „als einziger im Wiesental Stapelartikel wie Damast, Streifsatin, bedruckte Ärmelfutter, bedruckte Jacketfutter, Uni-Futterstoffe, Hemdenstoffe, alles Artikel, die sich weder im Sortiment von Koechlin noch von Großmann finden,“ so Fabrikant Dr. Ing. Robert Feer, der Sohn des Firmengründers, in seinem Artikel „Druckerei und Appretur Brombach 1899-1969“ in der Brombacher Ortschronik.

Der Firmengründer Adolf Feer errichtete sich direkt neben dem Werksareal auch eine Privatvilla, von der die heutige Feerstraße nach Brombach führte. Die Villa Feer wurde zur Landesgartenschau im Jahr 1983 in ein Restaurant umgebaut. Sie liegt idyllisch am Eingang zum Grüttpark.

Das Hauptpaket der Aktien der Druckerei & Appretur Brombach AG ging nach dem 2. Weltkrieg im Jahr 1954 an die Spinnerei & Weberei Steinen über. Es wurden Investitionen vorgenommen, u. a. eine Dampfturbine (1958) und zwei neue Dampfkessel (1963) im Kesselhaus. Im Jahr 1960 waren auf dem Areal 446 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Das Unternehmen besaß 186 Werkswohnungen und zwei Gastarbeiterheime.

Als die Spinnerei & Weberei Steinen verkauft und geschlossen wurde, übernahm 1963 die Winkler Gruppe das Hauptpaket der Aktien an der Druckerei & Appretur Brombach AG. Gustav Winkler hatte 1909 in Schlesien eine Taschentuchfabrik gegründet und das Geschäft bis 1939 auf 13 Fabriken erweitert, u. a. in Lauban. Bereits 1935, also vor der Vertreibung aus Schlesien, hatte der Textilfabrikant die 1835 gegründete Spinnerei und Weberei Lauffenmühle in Lauchringen erworben. 1951 gründete Dr. Helmut Winkler gemeinsam mit Hans Schöpflin auf dem Gelände der 1944 nach Brombach verlagerten Firma Teves die Ausrüstung an der Wiese GmbH (ADW).

Die ADW wurde 1969 verschmolzen mit der Druckerei & Appretur Brombach. Aus der Druckerei & Appretur Brombach AG (DAB) wurde die **Lauffenmühle – Werk Wiese I**, aus der Ausrüstung an der Wiese GmbH (ADW) wurde die Lauffenmühle – Werk Wiese II.

In den 80er und 90er Jahren des letzten Jahrhunderts wurden ein Hochregallager fertiggestellt, eine Lagerhalle wiederaufgebaut und eine Lagerstätte für wassergefährliche Stoffe errichtet. Auch die Dampfkesselanlage wurde modernisiert.

Die Textilbranche zieht sich in den 1990er Jahren immer mehr aus dem Wiesental zurück. Die Zahl der Unternehmen in Europa sank drastisch, denn Standorte in Fernost ermöglichten eine preisgünstigere Produktion. Die Kundschaft war nicht mehr bereit, höhere Preise für die in Deutschland produzierte Ware zu zahlen.

In der Lauffenmühle-Gruppe arbeiteten 1991 insgesamt rund 2.300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon in Lauchringen ca. 900 Mitarbeiter, in Blumberg 300, in Brombach ca. 700 und in Höllstein 340. Nach einer ersten Insolvenzphase 1993/1994 war das Unternehmen 1996/97 erneut zahlungsunfähig. Die Werke in Blumberg und Höllstein wurden geschlossen.
Im Werk Wiese I der Lauffenmühle arbeiten laut Zeitungsartikel der Badischen Zeitung vom 10.01.1998 152 Beschäftigte.

Im Rahmen eines Management-Buyouts übernahmen drei leitende Mitarbeiter die Lauffenmühle - Werk Wiese II und führten diese als Textilveredlung an der Wiese bis ins Jahr 2020 weiter.

Der Unternehmer Claas E. Daun, der im Jahr 1999 auch die KBC aufkaufte, erwarb 1997 über die ihm gehörende Mechanische Baumwoll-Spinnerei & Weberei Bayreuth die Lauffenmühle in Lauchringen und die Lauffenmühle - Werk Wiese I in Brombach, das heutige Lauffenmühle-Areal beim Haagensteg.

2009 und 2015 folgten weitere Insolvenzen, die jeweils mit einem Abbau von Mitarbeitern und einer weiteren Spezialisierung auf die Ausrüstung von Geweben für die Produktion von Arbeits- und Schutzbekleidung, insbesondere für den industriellen Leasingwäsche-Bereich verbunden waren.
Die beiden Geschäftsführer Volker Steidel und Werner Ritzi hielten ab 2016 jeweils 47 % der Unternehmensanteile. Die Mechanische Baumwoll-Spinnerei und Weberei Bayreuth GmbH war nur noch mit ei-

nem Minderheitsanteil von 6 Prozent am Unternehmen beteiligt. Das Grundstück in Brombach gehörte jedoch weiterhin der Daun-Gruppe.

Im Jahr 2019 ist das Ende der Lauffenmühle nach 184 Jahren. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Lauchringen musste am 11. Januar 2019 erneut ein Insolvenzverfahren beim Amtsgericht Waldshut-Tiengen einleiten.
Trotz Demonstrationen im Frühjahr und Sommer 2019 wurde der Betrieb nach 184 Jahren in Lauchringen und 120 Jahren in Brombach zum 31. Juli 2019 eingestellt. Es waren am Ende insgesamt noch 242 Mitarbeiter bei der Lauffenmühle beschäftigt.

Die heutige Bebauung hat sich gegenüber dem damaligen Bestand 1953 nicht gravierend geändert. Lediglich auf dem südöstlichen Bereich wurde das heutige Hochregallager erstellt.

Stadt Lörrach wird aktiv
Bereits im Sommer 2018 beschloss der Gemeinderat, einen Bebauungsplan zur Sicherung und Weiterentwicklung des produzierenden Gewerbes auf dem Lauffenmühle-Areal aufzustellen. Parallel dazu bemühte sich die Stadt Lörrach ebenfalls bereits im Jahr 2018 um einen Ankauf des Geländes beim damaligen Eigentümer, um durch strategischen Grunderwerb wieder mehr Gestaltungsspielraum zu erhalten. In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes konnte hierzu unterstützend ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB an dem Gelände begründet und eine entsprechende Satzung beschlossen werden.
Im Zuge der weiteren Untersuchung des Gebiets für die Bearbeitung des Bebauungsplans wurden auch städtebauliche Missstände wie bereits bestehender Leerstand, fehlende Durchwegungen, schlecht gestaltete öffentliche Räume und planungsrechtlich schwierige Übergangsbereiche zwischen Wohn- und Gewerbenutzung offenkundig. Daher hat die Stadt Lörrach mit Beschluss im Mai 2019 ein rund 19 ha großes Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet definiert. Die Stadt Lörrach strebt an, die planerischen Ziele im Rahmen eines Sanierungsverfahrens nach § 136 ff. BauGB zu verfolgen. Das Vorkaufsrecht wurde ebenfalls auf dieses Gebiet ausgedehnt.
Im Oktober 2019 wurde erfolgreich die Aufnahme des Projekts Lauffenmühle in das Sanierungsprogramm des Landes beantragt. Mit finanzieller Unterstützung aus diesem Programm gelang schließlich auch der angestrebte Erwerb des ehemaligen Werksgeländes im Februar 2020. Das rund 9 ha große Gelände in Brombach ging formell im Mai 2020 in das Eigentum der Stadt Lörrach über.

Quellen:
Brombach 786-1972, Ortschronik, Fritz Schülin in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis „Dorfbuch Brombach“, herausgegeben von der Gemeinde Brombach
Lörrach 1999 - Das Jahrbuch zum Jahrtausendwechsel
Lauffenmühle, Wikipedia-Artikel, abgerufen am 24.10.2020
https://de.wikipedia.org/wiki/Lauffenm%C3%BChle
„Projekt Lauffenmühle“ – Projektplanung 2020-2028 und Mittelbedarf 2020/2021,Beschlussvorlage Nr. 025/2020 der Stadt Lörrach
(Zusammenstellung durch Marion Ziegler-Jung, Oktober 2020)

B 3.4 Erschließung der Lauffenmühle

Zusammenfassung aus der Vorbereitenden Untersuchung der Gesellschaft FIRU, Kaiserslautern - Anlage D 11. Die VU stellt zunächst einen Zwischenstand dar und wird nach Abschluss des Realisierungswettbewerbs entsprechend aktualisiert.

Motorisierter Individualverkehr
Das Lauffenmühle-Areal ist für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen und verfügt über eine gute lokale Anbindung. Die Eisenbahnstraße, welche in Nord-Süd-Richtung verläuft, ist eine stark frequentierte Straße der Stadt Lörrach und leitet im Süden auf die Lörracher Straße weiter. Sie fungiert außerdem als Zubringerstraße für die unmittelbar am Plangebiet verlaufende Bundesstraße B317, welche wiederum eine Anbindung an die Bundesautobahn A98 gewährleistet. Trotz des erhöhten Verkehrsaufkommens der Eisenbahnstraße gibt es lediglich eine barrierefreie Querung im südlichen Bereich in Form eines Zebrastreifens. Die Eisenbahnstraße erhebt sich etwa auf mittiger Höhe der Westseite des Lauffenmühle-Areals in ein Brückenbauwerk und überquert als Brücke die darunterliegende Erschließungsstraße „Beim Haagensteg“, die Bahnlinie, die Straße „Beim Bhf Haagen“ sowie die Bundesstraße B317.

Die Straße „Beim Bahnhof Haagen“ mündet als Anliegerstraße in die Straße „Beim Haagensteg“, welche als Sammelstraße für die Eisenbahnstraße fungiert. Zusammen erschließen sie das Plangebiet Lauffenmühle-Areal sowie die westlich anschließenden Strukturen des P+R, Messe, Restaurants und Hotel.

Die Anliegerstraßen „Feerstraße“ (keine Durchfahrt entlang des Plangebiets in Richtung Eisenbahnstraße) und „Hofmattstraße“ erschließen über die Lörracher Straße die südlichen, als auch die östlichen Wohngebiete. Die Lörracher Straße führt als Hauptstraße Richtung Lörracher Innenstadt.

Das Lauffenmühle-Areal wird durch eine eigens bestehende intern verlaufende Werksstraße erschlossen, die rund um die Gebäudestrukturen führt.

Abb. 8 Erschließung motorisierter Individualverkehr; Quelle: OpenStreetMap

Ruhender Verkehr
Auf dem P+R Parkplatz unmittelbar nordwestlich des Plangebiets kann nur mit beantragtem kostenfreiem Parkschein geparkt werden.
Ebenso finden sich am Bahnhofsgebäude des Regio-S-Bahnhalts öffentliche Parkplätze. Sonstige Parkmöglichkeiten in Form von Haltebuchten sind nur im Teilbereich entlang der Hofmattstraße vorzufinden.

Für die zukünftige Entwicklung des Lauffenmühle-Areals sind eigene Stellplätze herzustellen. Siehe Aufgabenstellung Ziff. C 5.

ÖPNV
Das Plangebiet ist mit der Regio-S-Bahn-Haltestelle „Lörrach Haagen/ Messe“ und der unmittelbar angrenzenden Bushaltestelle „Brombach Friedhof“ gut an den regionalen und öffentlichen Personennahverkehr Lörrachs angebunden. In wenigen Gehminuten sind diese beiden Haltestellen erreichbar.

Die Bushaltestelle „Brombach Friedhof“ wird derzeit von den Linien 6 und 10 angefahren, wodurch eine direkte Verbindung zu den Stadtteilen Haagen, Hauingen und Stetten sowie zur Lörracher Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zur Schweizer Grenze besteht. Zudem fährt von besagter Bushaltestelle die Regionalbuslinie 7300, welche eine Verbindung von Basel bis Titisee-Neustadt gewährleistet. Die Buslinie 54 des Regio-Verkehrsverbund verbindet Lörrach über die Haltestelle an der Eisenbahnstraße mit dem Kandertal.

Durch die Regio-S-Bahn-Haltestelle „Lörrach Haagen/ Messe“ ist der Hauptbahnhof Lörrachs und somit die Innenstadt mit den Linien S5 und S6 schnell erreicht. Außerdem besteht durch diese Bahnlinien eine direkte Verbindung mit der Regio-S-Bahn nach Basel (mit ICE-Anschlüssen), Weil am Rhein sowie Zell im Wiesental.

Bis 2035 wird die Regio-S-Bahn zweigleisig und taktverdichtet ausgebaut. Die neue Bahntrasse greift etwas in den heutigen Fuß- und Radweg ein. Dieser muss entsprechend etwas nach Süden verlegt werden.

Ein immer noch vorhandenes, aber stillgelegtes Gleis führt auf das Areal. Eine Reaktivierung dieses Gleises und Eintaktung in den Bahnverkehr ist nicht möglich.

Abb. 9 Erschließung ÖPNV; Quelle: OpenStreetMap

Fuß- und Radverkehr

Sämtliche öffentliche Verkehrsstraßen im Umfeld des Plangebiets verfügen über straßenraumbegleitende Gehwege. Die vorhandenen Gehwegbereiche sind grundsätzlich ausreichend breit bemessen. Eine wichtige Fuß- und auch Radwegebeziehung führt aus der Feerstraße (südlich des Lauffenmühle-Areals) in Richtung Bahnhof Haagen/Messe. Auch der Bahnweg als wichtiger Fuß- und Radweg zwischen Brombach Zentrum und Bahnhof Haagen/Messe ist zu nennen.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets, über der Wiese drüber, parallel zur Bahnlinie, verlaufen mehrere Rad-Routen. Der „Schwarzwald-Radweg“ hat seinen Anfang in Karlsruhe und endet in Basel. Über den Schwarzwald-Radweg gelangt man in wenigen Minuten in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Die Bahnhaltestelle „Lörrach Haagen/ Messe“ verfügt zudem über Fahrradparkplätze, was eine An- und Abreise mit dem Fahrrad begünstigt. Der „Wiesental-Radweg“ führt entlang des Flusses Wiese bis nach Todtnau im Hochschwarzwald und nach Basel bis zur Mündung in den Rhein. Ein Radschnellweg von Schopfheim nach Lörrach ist in Planung.

Qualitativ bewertend weist der öffentliche Raum für Fußgänger und Radverkehr jedoch bestehende Mängel in Form von teilweise fehlenden Bürgersteigen sowie unattraktiv gestalteten öffentlichen Raumstrukturen (besonders im Bereich Bahnhof Haagen/Messe) auf. Fehlende Strukturen, wie z.b. ungenügende Radabstellanlagen, erschweren den angestrebten Umstieg vom Auto auf Fuß-, Rad- und öffentlichen Verkehr, sodass die vorhandenen städtebaulichen Missstände einer umfassenden Aufwertung bedürfen.

Bestehende Leitungen

Der Anlage D 05 sind die aktuellen Leitungspläne mit Leitungen für Industriewasser, Schmutzwasser, Regenwasser und Elektro beigefügt. Mit Entwicklung des Lauffenmühle-Areals wird ein neues Leitungsnetz aufgebaut werden. Außerdem beigefügt sind die städtischen Leitungen, an die außerhalb des Plangebiets im Bereich der Straße „Beim Haagensteg“ und im Bereich des Fuß- und Radwegs angeschlossen werden soll.

Übersicht Erschließung

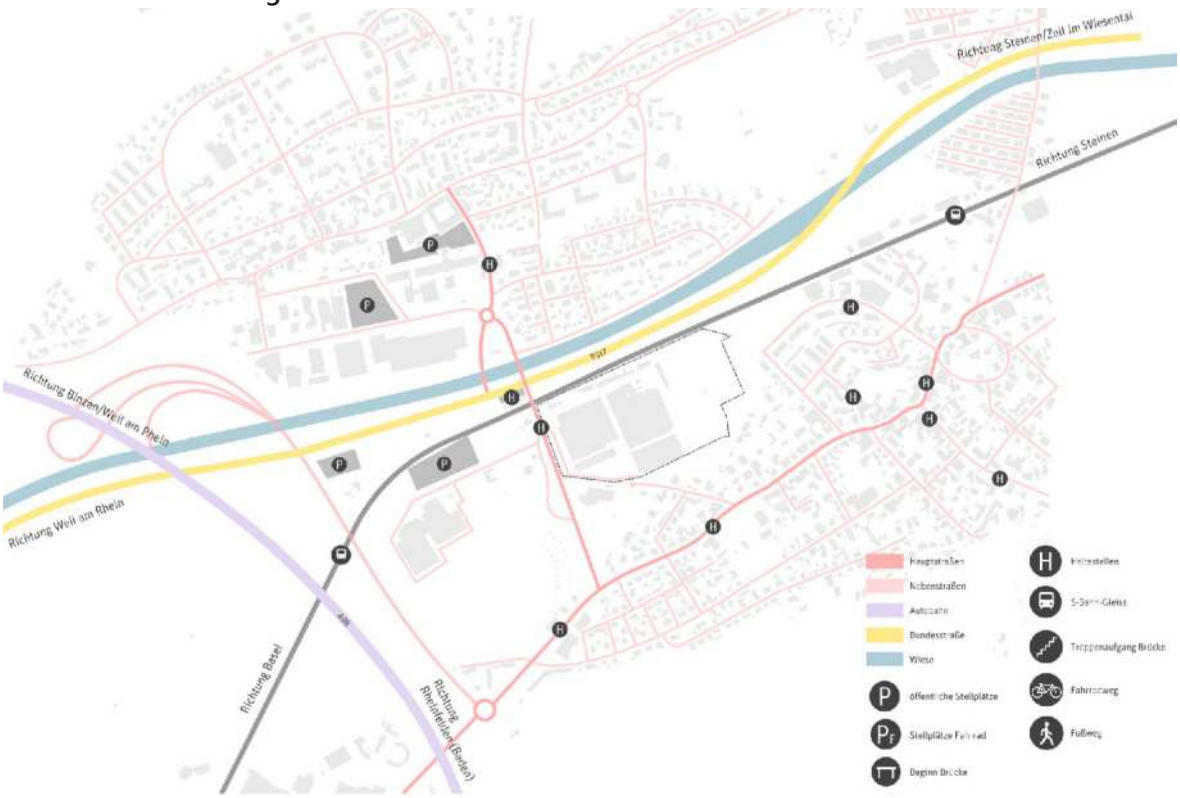


Abb. 10 Erschließung; Quelle: Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

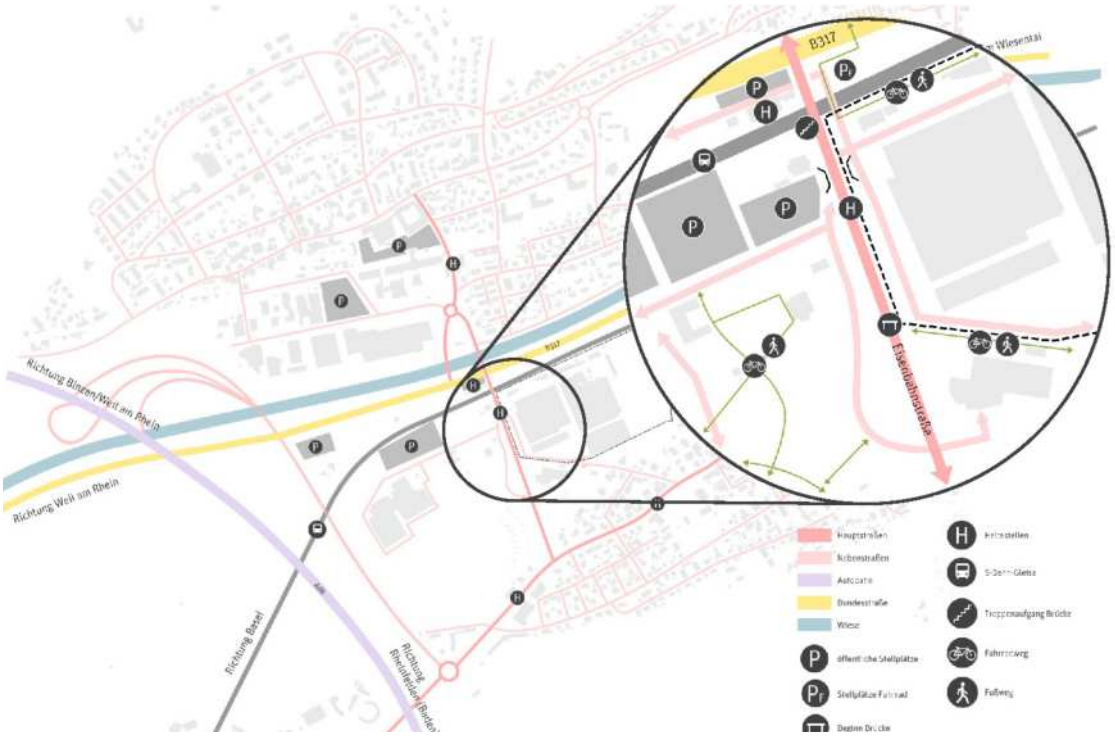


Abb. 11 Erschließung; Quelle: Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

B 3.5 Eigentumsverhältnisse

Mit dem Ziel der Reaktivierung des Gewerbegebiets wurde das Lauffenmühle-Areal 2020 durch die Stadt Lörrach erworben und als städtisches Sanierungsgebiet in die Landes- und Bundesförderung aufgenommen.

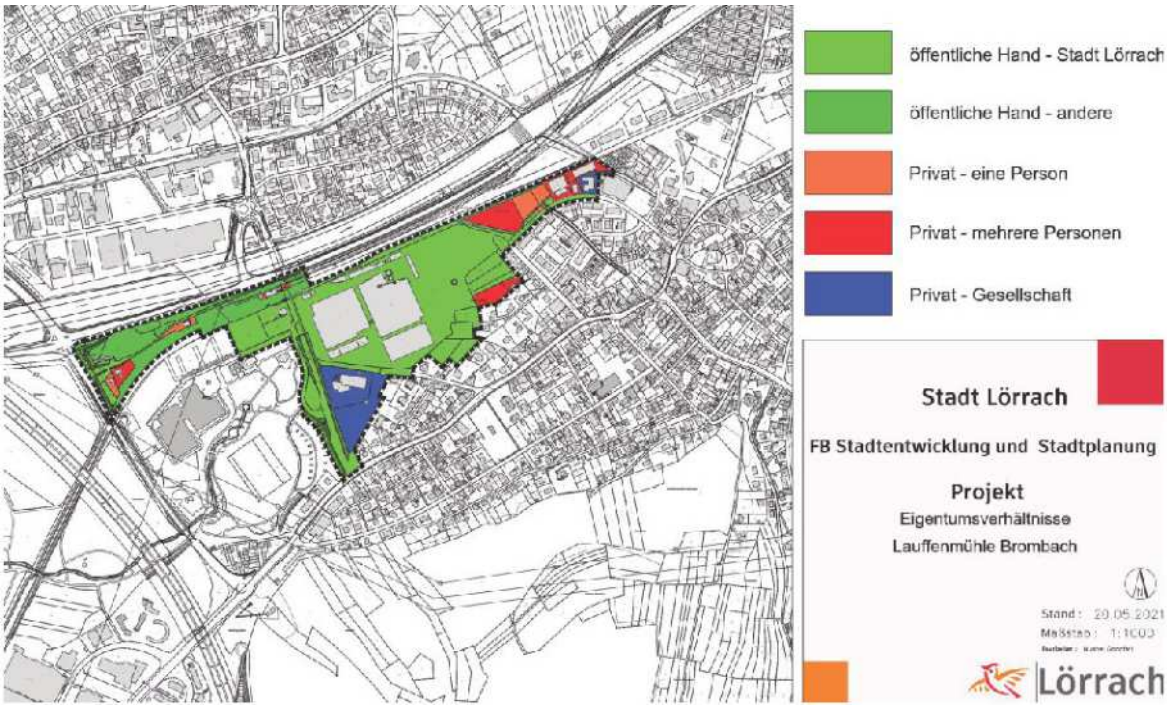


Abb. 12 Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung, Stand 2019; Quelle: Stadt Lörrach

B 3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Lauffenmühle-Areals steht der Grundwasserbrunnen im Osten unter Denkmalschutz. Ein weiterer, denkmalgeschützter Grundwasserbrunnen ist außerhalb des Plangebiets auf Flurstücksnummer 611 (neben dem Autohaus) vorhanden. Die Grundwasserbrunnen dienten zur Versorgung des Textilbetriebs mit Wasser für die Färbe- und Textilbehandlung und sind heute außer Betrieb. Die Wasserrechte bestehen immer noch.

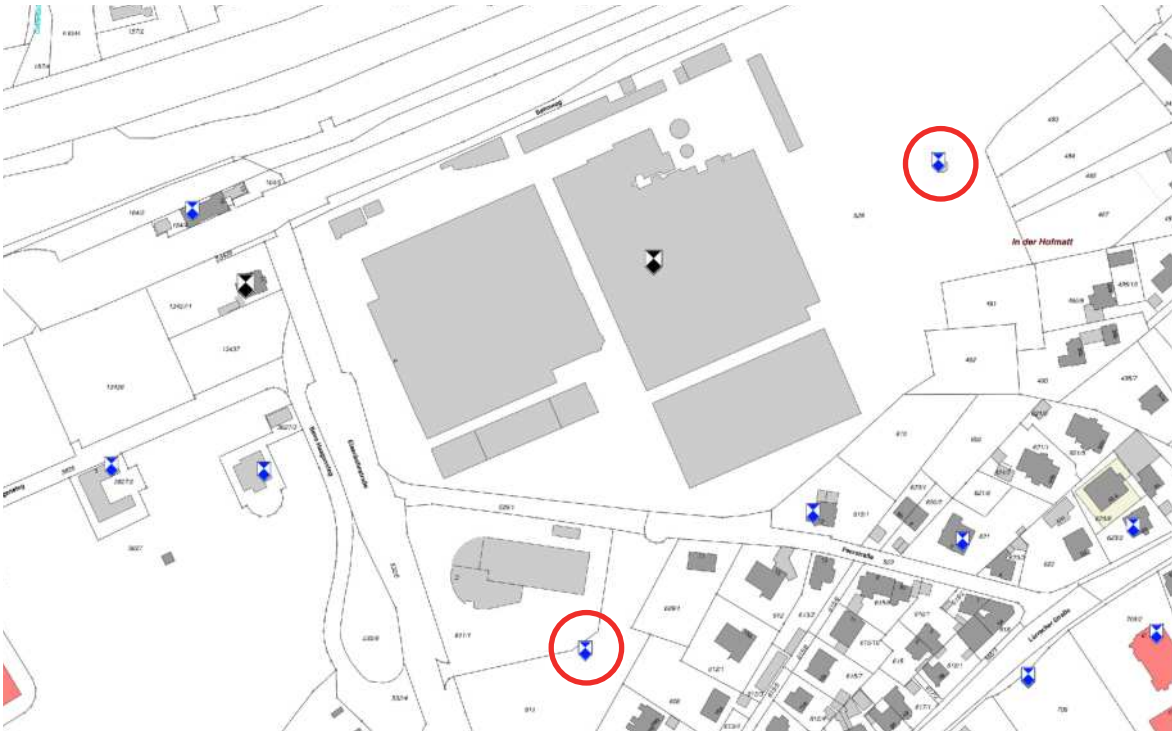


Abb. 13 Standorte der Grundwasserbrunnen

Abb. 14 Grundwasserbrunnen West *Grundwasserbrunnen Ost*

Alle weiteren Gebäude des Fabrikareals galten zunächst gesamthaft als „Prüffall“. Nach einer Begehung des Landesdenkmalamts im Jahr 2019 befanden die Vertreterinnen und Vertreter des Amtes, dass es sich bei dem Fabrikareal der Lauffenmühle in seiner Gesamtheit nicht um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG handelt, da die Gebäude mehrfach verändert und umgebaut wurden.

Weitere denkmalgeschützte Gebäude (blaue Markierungen in Abb. 13, u.a. der Bahnhof sind im Plangebietsumfeld ebenfalls denkmalgeschützt.

B 3.7 Zu erhaltende Bausubstanz bzw. Gebäude

Eine der Leitfragen bei der Entwicklung und Transformation des Lauffenmühle-Areals zielte auf den Umgang mit dem vorhandenen Gebäudebestand ab, mit dem Ziel, nachhaltig vorhandene Strukturen weiter zu verwenden und das Ortsbild zu erhalten. Dabei galt es zum einen, die in der Bausubstanz vorhandenen Altlasten zu identifizieren sowie zum anderen, die Optionen einer künftigen Nutzung, auch in Hinblick auf die Steigerung der Flächeneffizienz beispielsweise durch Aufstockung, zu berücksichtigen.

Die Verwendung der bestehenden Gebäudesubstanz und dadurch die Bindung der darin enthaltenen Grauen Energie, das Recyceln der Baustoffe beim Rückbau sowie die Steigerung der Flächeneffizienz durch An-, Auf- und Neubauten in Holzbauweise sind Teilaspekt einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung hin zum ersten klimaneutralen Gewerbegebiet in Holzbauweise in Deutschland.

Darüber hinaus trägt der Erhalt von historischer und ortsbildprägender Architektur sowie Baukultur zur Identitätsbildung des neuen Gewerbegebiets bei. Ziel war es daher, so viel Gebäudesubstanz wie möglich zu erhalten und einer neuen Nutzung zu überführen. Dies betrifft insbesondere die historischen und ortsbildprägenden Fassaden sowie den Kamin, die ein Zeugnis der Industriebaukultur darstellen und durch ihre Orientierung hin zum öffentlichen Raum Identität stiften.

Im Jahr 2021/2022 wurde eine bausubstanzielle Bestandsbewertung mit Untersuchung der Schadstoffbelastung, des Brandschutzes und des Städtebaus bzw. Potenziale für eine weitere Nutzung der Gebäude der „Lauffenmühle“ erarbeitet. Der Bericht zur „orientierenden Bausubstanzerkundung“ wurde durch das Ingenieurbüro HPC AG, Lörrach gefertigt (Anlage D 06).

Entsprechend der Erkenntnisse und Ergebnisse des Ingenieurbüros fasste der Gemeinderat im Jahr 2023 den Beschluss zugunsten einer Verbesserung der Erschließbarkeit des Areals, aufgrund von geringen Flächeneffizienzen, mangelnder oder belasteter Bausubstanz alle in der Plandarstellung Abb. 15 blau gekennzeichneten Gebäude zurückzubauen. Das Rückbaumaterial soll dem zukünftigen Materialeinsatz auf dem Areal zur Verfügung stehen.

Die Gebäude, welche in der Plandarstellung Abb. 15 grün markiert sind, sollen insbesondere aus Identitätsgründen erhalten werden. Dabei ist es Planungsaufgabe zu entscheiden, in welcher Tiefe die Seitenteile der beiden Produktionshallen (grüne gezackte Linie) erhalten werden sollen, oder ob „nur“ die Fassade als identitätsstiftendes Bauteil erhalten werden soll (siehe Aufgabenstellung Ziff. C 4.4).

Die bestehende Lagerhalle XVI ist als Prüffall deklariert und bietet vor allem während der Bauarbeiten eine gute Möglichkeit, Wertstoffe und recyceltes Baumaterial geschützt und abgeschlossen zu verwahren „shared warehouses“. Ob diese Halle im Zuge der weiteren Planung erhalten werden soll oder kann, ist von den Planerinnen und Planern im Rahmen der Aufgabenstellung dieser Auslobung zu behandeln. Fest steht allerdings, dass die Halle wichtige Lärmschutzfunktion zum nahe gelegenen Wohnen ausübt, die es langfristig zu erhalten oder durch sinnvolle, lärmschützende Baustrukturen und Nutzungsarten zu ersetzen gilt.

Prinzipiell ist das Ziel, so viel wie möglich der bestehenden Gebäudesubstandz zu erhalten. Sofern neben dem in Abb. 15 dargestellten Erhalt weitere Substanz (Gebäude, Bodenplatte, Fassade o.ä.) von den Büros zum Erhalt vorgeschlagen wird, soll dies ermöglicht, aber begründet werden.

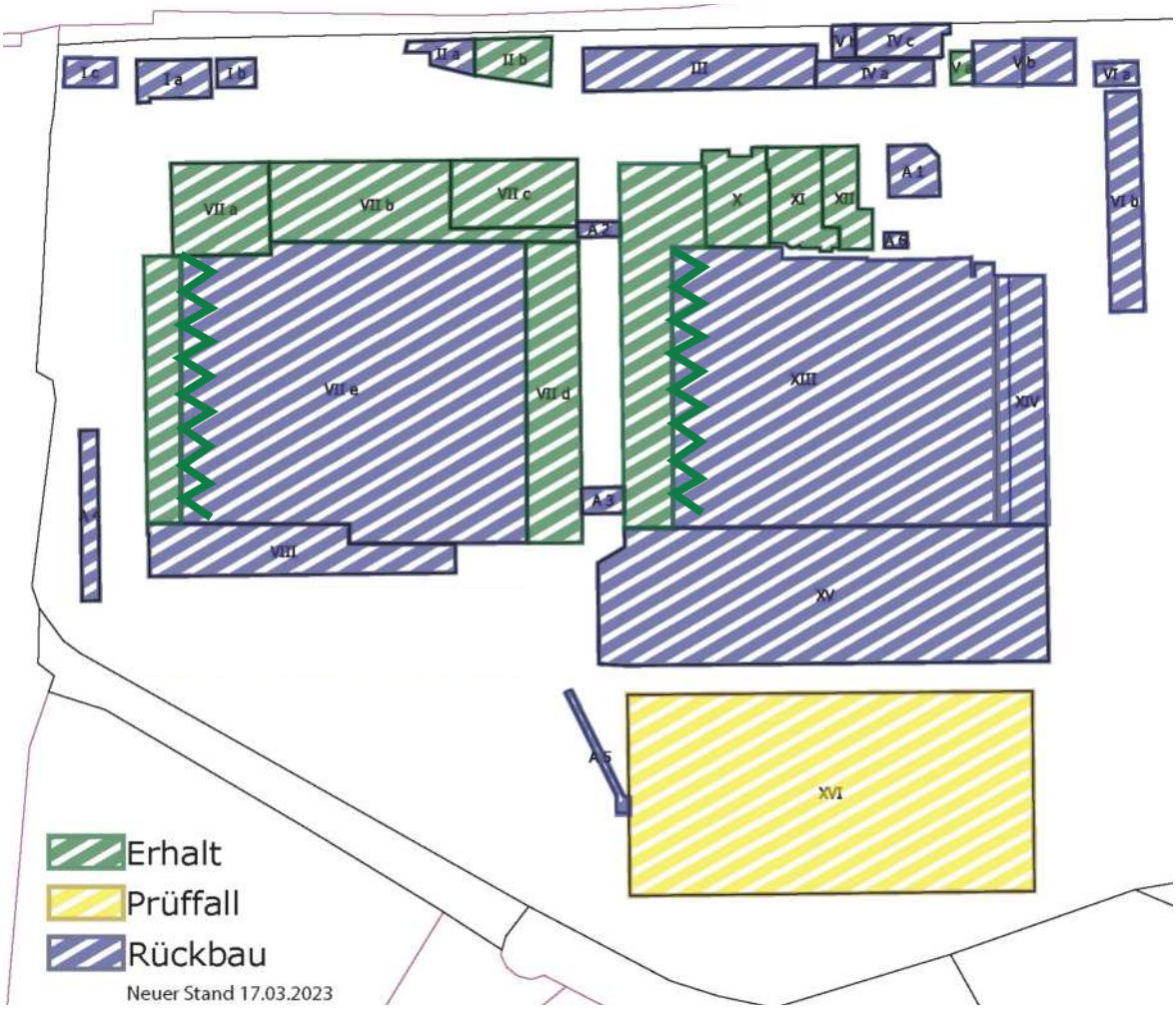


Abb. 15 Bausubstanzerkundung - Schemakarte, HPC AG, Lörrach

Für die zu erhaltenden Gebäude sind der Anlage D 18 Gebäudesteckbriefe beigefügt. Darin werden jeweils Kenndaten und Ausstattungsmerkmale, eine Bewertung des Potenzials sowie eine Gesamteinschätzung mit Fotodokumentation aufgeführt:
Gebäude IIb - Elektrowerkstatt (Steckbrief-Nr. 13)
Gebäude Va - Traffohaus (Nr. 16)
Gebäude VII a - Westbau EC-Halle Mansardendach (Nr. 5)
Gebäude VII b - Westbau EC Halle Sheddach (Nr. 5)
Gebäude VII c - Westbau Labor (Nr. 23)
Gebäude VII d - Westbau Verwaltung (Nr. 15)
Wesfassade Gebäude VIIe - Westbau Produktion (Nr. 5)
Gebäude X - Ostbau Betrieb, E-Raum (Nr. 3)
Gebäude XI - Kesselhaus (Nr. 3)
Gebäude XII - Turbinenhaus (Nr. 3)
Westfassade Gebäude XIII - Ostbau Produktion (Nr. 2) inkl. Schlosserei (Nr. 4)
Prüffall Gebäude XVI - Hochregallager (Nr. 1)

Der Anlage D 19 ist eine vektorisierte pdf mit dem gesamten Erdgeschossgrundriss sowie Pläne der Halle Ost, des Kesselhauses und des Pförtnerhauses beigefügt. Weitere Pläne liegen der Stadt Lörrach nicht vor.

B 3.8 Freiraumstruktur

Höhenlage
Im Umfeld des Plangebiets sind leichte topografische Unterschiede festzustellen. Das Werksgelände der Lauffenmühle GmbH liegt nahezu eben auf einer Höhe von 302 m ü. NN. Die Höhenlinien können der Anlage D 04 entnommen werden.

Grün- und Freiflächen
Die östlichen Ortsteile von Lörrach sind sehr schön in die landschaftlichen Gegebenheiten von Waldflächen und Grünflächen eingebettet. Auch im städtischen Gefüge sind Grünflächen vorhanden. Unmittelbar westlich des Plangebiets schließt der städtische Landschaftspark „Im Grütt“ an, welcher eine große Bedeutung in der Naherholungsfunktion für die Gesamtstadt Lörrach spielt.

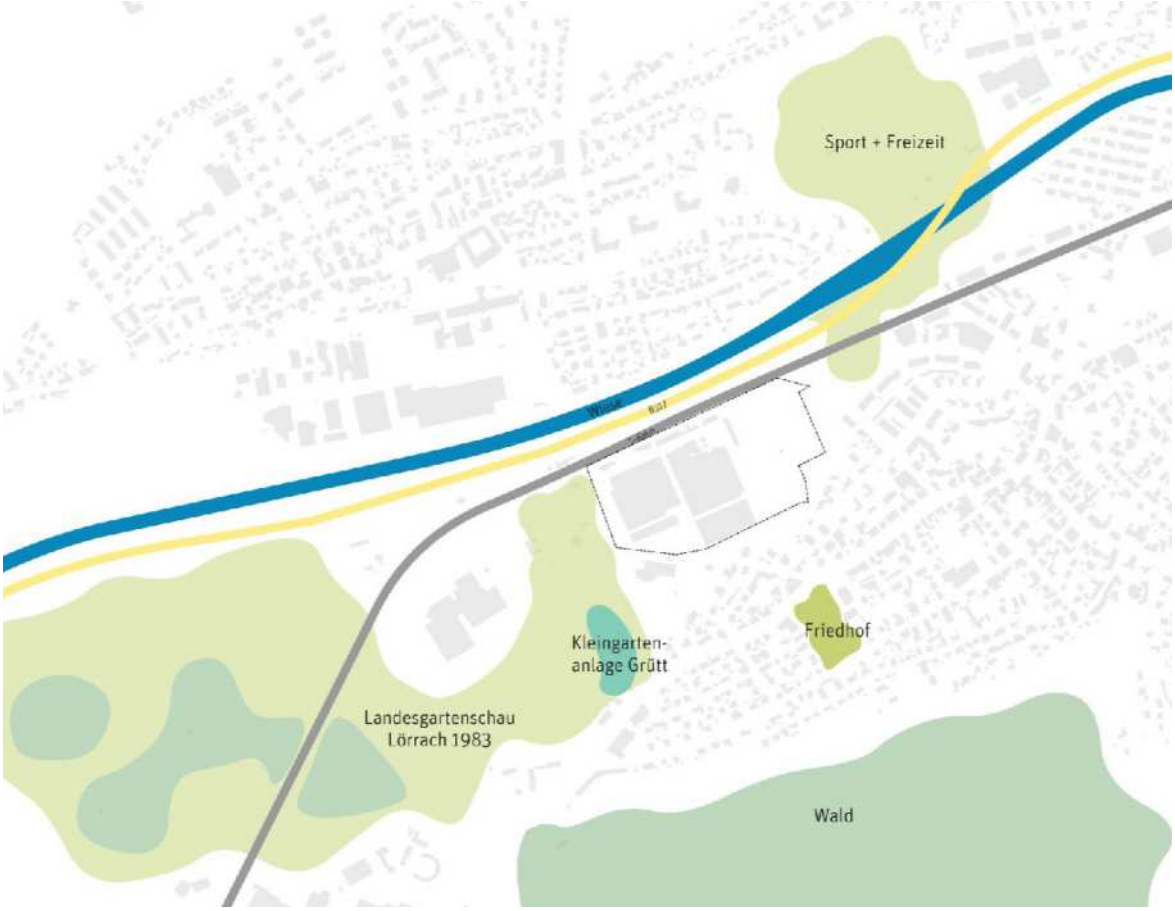


Abb. 16 Grün- und Freiflächen; Quelle: Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Das Plangebiet selbst ist in dem westlichen Gebietsteil stark versiegelt, jedoch lockert sich die Struktur nach Osten und auch nach Süden hin auf. Hier finden sich Brachflächen und Grünflächen, teilweise mit Baumstellungen sowie Gartenanlagen.

Weiter östlich, außerhalb des Plangebiets, befinden sich entlang des bahnbegleitenden Fuß- und Radwegs ein Spielplatz und ein Bolzplatz mit anschließenden Grünflächen.

Abb. 17 Gartenanlagen im Südosten

Grün- und Freiflächen südlich zwischen Wohngebiet und Lauffenmühle-Areal

Abb. 18 Grünstruktur im Osten

Bolzplatz entlang des Fuß- und Radwegs

Auch auf dem Werksgelände der Lauffenmühle sind vereinzelte Grünstrukturen vorzufinden. Auffällig ist insbesondere die üppige Fassadenbegrünung der Hauptgebäude. Ganze Fassadenteile sind hier von Pflanzenwuchs bedeckt und verleihen den Bestandsgebäude somit ein einzigartiges Aussehen.

Bäume im Plangebiet
Im südlichen und östlichen Plangebiet gibt es Obstbäume und ein paar wenige Weiß- und Sandbirken, Vogelkirschen und Süßkirschen, Gemeine Rosskastanie und Holz-Birnen.

Biotope und sonstige Schutzgebiete
Innerhalb des Plangebiets sind keine Biotopstrukturen oder sonstige Schutzgebiete vorhanden. Im Norden, nördlich des Fuß- und Radwegs „Bahnweg“ grenzen zwei Biotope entlang der „Wiese“ an.

Fließgewässer - „Wiese“
Die Wiese ist ein rechter Nebenfluss des Rheins und entspringt im Schwarzwald im Naturpark Südschwarzwald. Die Wiese wechselt kurz unterhalb der Wiesequelle in den Landkreis Lörrach über, und durchfließt als blaue Ader die Stadt Lörrach und verläuft auf ihrem Weg auch nördlich entlang des Plangebiets.
Lörrach verdankt seinen Aufschwung im 19. Jahrhundert unter anderem dem Fluss Wiese. Vor allem für die Textilindustrie war das Wasser für die Produktion immens wichtig. Seit dieser Zeit ist der Flusslauf begradigt und als hart befestigter Kanal verbaut. Unter anderem, um die an der Wiese liegende Industrie gegen Hochwasser zu schützen.

Fließgewässer - „Grüttbach“
Der Grüttbach verläuft verdolt nördlich durch das Plangebiet. Er verfügt über eine geregelte Wasserzufuhr über eine Druckleitung (Trinkwasserqualität). Im Landschaftspark „Grütt“ liegt der Grüttbach offen. Der Grüttbach fließt am Grüttsee ohne Zulauf vorbei. Der Grüttsee hat aus Gründen des Trinkwasserschutzes eine Frischwasserzufuhr. Der Überlauf des Grüttsees mündet in den Grüttbach.
Der Grüttbach weist einen geringen Wasserdruck aus. Bei einer etwaigen Öffnung des Bachs würde er seine Funktion im „Grütt“ verlieren, was sich nachteilig für den Grüttbach insgesamt und die darin lebenden Tiere auswirken würde. Bereits heute muss gegen die Versandung angekämpft werden. Aus diesem Grund kann der Grüttbach im Bereich des Plangebiets nicht geöffnet werden.

Fließgewässer - „Tannengraben“
Der Tannengraben, auch Brombacher Dorfbach genannt, verläuft östlich des Plangebiets durch das Wohngebiet und mündet in die Wiese. Im Jahr 2021 gab es ein Starkregen- und Hochwasserereignis, bei dem Bereiche im Ortsteil Brombach überschwemmt wurden. Aktuell wird ein Konzept für den Hochwasserschutz und die Starkregenversorgung erarbeitet.

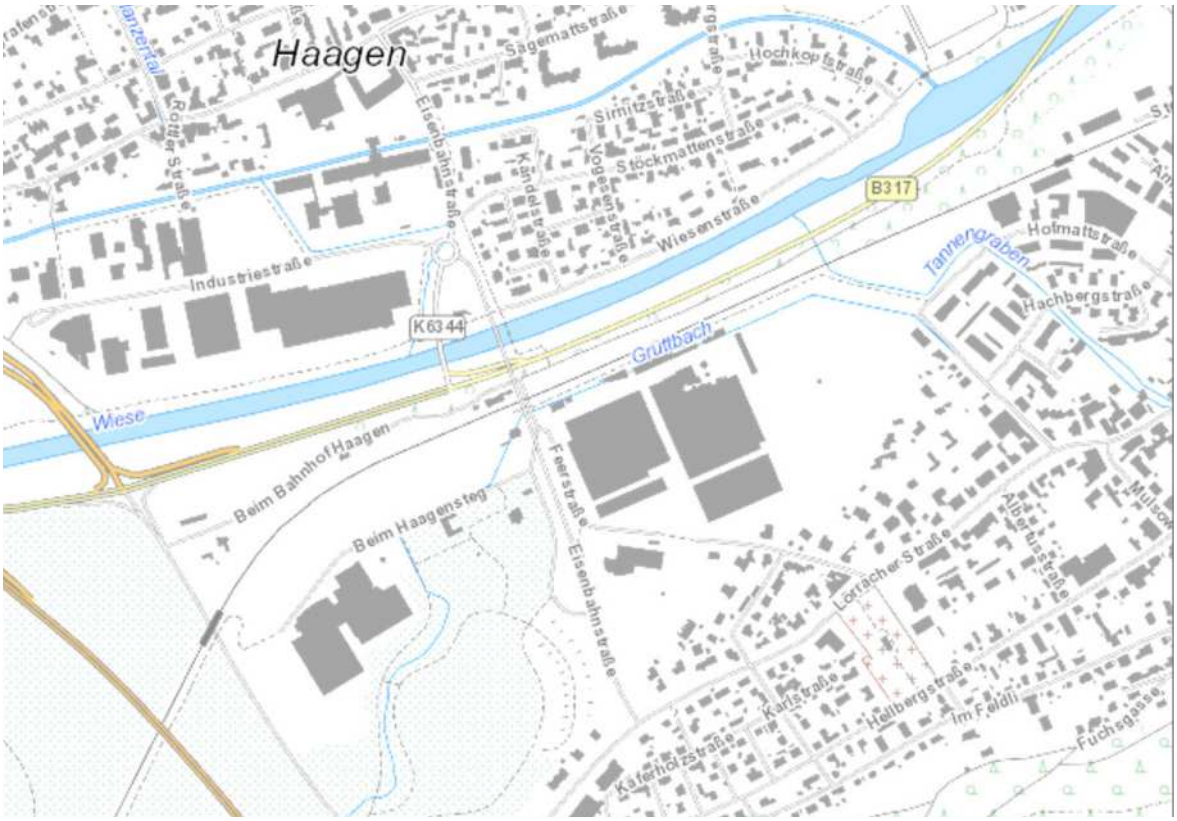


Abb. 19 Fließgewässer Wiese, Grüttbach und Tannengraben; Quelle: LUBW

B 3.9 Artenschutz

Das Lauffenmühle-Areal ist derzeit Lebensraum für verschiedene geschützte Tierarten wie Fledermäuse, Vögel, Eidechsen sowie verschiedene Insektenarten und Heuschrecken. Insbesondere von der Bahnlinie kommen Eidechsen in das Areal. Sowohl die Gebäude mitsamt der Fassadenbegrünung als auch die extensiv genutzten Freiflächen sind daher von besonderem Wert für den Natur- und Artenschutz.

B 3.10 Geologie, Hydrologie, Boden

Die untersuchte Fläche liegt im Unteren Wiesental im Bereich der pleistozänen Wiesentalschotter. Die sandigen Kiese werden überwiegend aus kristallinem Schwarzwaldmaterial gebildet und sind in der Regel von einer geringmächtigen schluffigen Deckschicht überlagert. Unter den quartären Schottern folgen die Sedimente des Unteren Muschelkalks (vgl. Hydrogeologisches Gutachten zur Ausweisung einer gemeinsamen Schutzzone für die öffentliche Grundwasserfassung im Wiesental zwischen Lörrach und Hausen, Geologisches Landesamt Freiburg, 1989 und Geologischer Atlas der Schweiz, Blatt 1047 Basel). Die maximale Mächtigkeit der Wieseschotter am Standort beträgt ca. 17 m. Der Kiesaquifer hat eine Mächtigkeit von ca. 10-11 m, der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 6 m. Der sandig-kiesige Untergrund kann als gut durchlässig eingestuft werden (kf ≈ 3 x 10-3 m/s).

Die großräumige Grundwasserfließrichtung ist etwa nach Südwesten gerichtet.
Im Plangebiet und im räumlichen Umfeld finden sich zwei Grundwasserbrunnen, siehe Kapitel Ziff. B 3.6. Beide Grundwasserbrunnen sind außer Betrieb.

Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt nach dem aktuellen DWD-Gutachten für den Jahreszeitraum 1981 - 2010 936 mm.

Die untersuchte Fläche liegt in der Wasserschutzzone III, oberstromig zum Wasserschutzgebiet „Grütt“. Die Entfernung zum nächstgelegenen Trinkwasserbrunnen WSG I „Im Grütt“ beträgt ca. 750 m (Luftlinie).

Siehe „Historischen Untersuchung Immobilie Lauffenmühle GmbH & Co. KG, Werk Brombach“ der dplan GmbH denzel+dobrinski Ingenieur- und Umweltplanung, Lörrach (Anlage D 06).

B 3.11 Altlasten und Kampfmittel

Altlastrelevante Faktoren

Im Jahr 2019 wurde die „Historischen Untersuchung Immobilie Lauffenmühle GmbH & Co. KG, Werk Brombach“ durch die dplan GmbH denzel+dobrinski Ingenieur- und Umweltplanung, Lörrach (Anlage D 06) sowie die „Orientierende Bodenuntersuchungen zur Überprüfung der potenziellen Belastungssituation und der potenziellen entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück der Lauffenmühle GmbH & Co. KG, Werk Brombach“ der dplan GmbH denzel+dobrinski Ingenieur- und Umweltplanung, Lörrach (Anlage D 06) durchgeführt. Darauf aufbauend wurden Mitte 2021 insgesamt 39 Rammkernbohrungen abgeteuft und Bodenmischproben entnommen und analysiert.

Die Analyseergebnisse lassen folgende Schlüsse zu:
Im Zuge des betrieblichen Produktions- und Verfahrensverlaufs, welcher über Jahrzehnte hinweg auf dem Gelände der Lauffenmühle stattgefunden hat, wurden altlastrelevante Gebäude errichtet, allgemeine altlastrelevante Unternehmensabläufe vollzogen sowie wassergefährdende Stoffe gelagert.

Hinzukommend zu den Verfahrensabläufen, wie der Lagerung von gefährdenden Stoffen, kommt auch die Handhabung mit ebendiesen. In einem Textilveredelungsbetrieb, wie es die Lauffenmühle GmbH war, sind daher auch kontaminationsträchtige Faktoren wie Leckagen an Behältnissen, Umfüllverluste, undichte Abwassersysteme, Einleitungen von Flüssigkeitsflotten der verschiedenen Behandlungsschritte in den Untergrund sowie Ablagerungen von (Schlamm-) Rückständen erfolgt.

Verunreinigungen des Untergrundes (Boden, Grundwasser) durch oben genannte Punkte sind insbesondere mit Cyanid und LHKW, aber auch PAK, Blei, Kupfer und Sulfat erfolgt.
In Teilbereichen ist von einem Aushubmaterial von > Z 2 auszugehen. Entsprechend der VwV Boden kann Bodenaushub z.T. nur unter Einhaltung besonderer Sicherungsmaßnahmen auf dem Areal wieder-

verwertet werden. Eine Abfuhr oder gar Wiederverwertung in der Region ist ausgeschlossen, da keine Verwertungsmöglichkeiten und kein Deponieraum vorhanden sind. Eine Inertisierung des Bodenaushub mittels Flüssigboden mit anschließender Wiederverwendung vor Ort ist denkbar und möglich.

Von einem Eintrag der gefährlichen Substanzen in das Grundwasser ist aufgrund der zeitweise hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstand bis ca. 3 m u. GOK) nicht auszuschließen. Eine Untersuchung hierzu ist noch nicht erfolgt. Weiter sind zur Abklärung der Fragestellung, ob Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind, weitere Untersuchungen durchzuführen.

Das Gebiet befindet sich vollständig in der durch den historischen Bergabau belasteten Bodenzone und weist eine geogene Bodenbelastung auf.

Kampfmittelverdachtsflächen
Es konzentrieren sich insbesondere im Süden der Lauffenmühle Flächen mit Kampfmittelverdacht (bombardierte Bereiche). Dieser Verdacht kann sich ggf. in nordöstlichem Verlauf des Werksareals fortführen. Hierzu bedarf es – vordergründig im Rahmen der Bauleitplanung und gebietsbezogener Baureifmachung – fortführender Untersuchungen.

B 3.12 Wasserschutzzone, Hochwassergefahr und Starkregenereignisse

Das Lauffenmühle-Areal befindet sich in Wasserschutzzone III (weitere Schutzzone), die als Vorranggebiet des Wasserschutzes nach § 19 WHG ein Ausschlusskriterium für eine Bebauung darstellt. Die Hochwasserrisikobewertung wird jedoch als gering eingeschätzt.

Das Plangebiet ist von HQ 100 der „Wiese“ nicht betroffen, das Plangebiet liegt aber im Sediment „Wiese“ Bereich.

Starkregenereignisse gelten in der Stadt als besonderes Problem und betreffen unter anderem Tüllingen und Tumringen aufgrund der Hanglage mit ehemaligem Grabensystem. Von Überflutungen sind aber auch Teilbereichen in Brombach, im östlichen Hauingen sowie der Flusslauf der Wiese häufig betroffen (statistisch alle 10 Jahre). So ist auch das Plangebiet durch gelegentliche Starkregenereignisse belastet. Die Gefahrenkarten sind der Anlage D 07 beigefügt.

Zur Bekämpfung von Überflutungsereignissen erfolgte ergänzend zu den Hochwasserrückhaltebecken Stadtgraben (unterhalb des Stadtteils Salzert) und Schwarzgraben (oberhalb von Haagen) kürzlich die Umsetzung eines Rückhaltebeckens am Soormattbach (oberhalb von Hauingen) als Bypass. Weiter wird im Landkreis Lörrach am Projekt EroL (Erosionseregnisse durch Starkregen) um durch Handlungsfelder und Maßnahmen eine Verbesserung zu erzielen.

B 3.13 Klima

Die Stadt Lörrach zählt durch ihre Lage im Südwesten Deutschlands und ihre Höhenlage als eine der wärmsten Städte in Deutschland. Dies wird sich in den kommenden Jahren noch verstärken. Schon heute sind eine langfristige Temperaturzunahme sowie häufigere, intensivere Hitzeperioden und Starkregenereignisse spürbar.

Insbesondere die Kernstadt ist durch Bebauungsdichte und schlechte Durchlüftung thermisch und lufthygienisch belastet. Die Ortsteile sind aufgrund ihrer überwiegend aufgelockerten Bebauung und besseren Durchlüftungsverhältnissen weniger betroffen. Luftleitbahnen zur Durchlüftung sind für die

Gesamtstadt wichtige Komponenten zur Regulierung lokaler Temperaturen.

Ausgehend vom Verlauf des Wiesentals verlaufen die Luftströmungen in der Stadt Lörrach entlang des Flusslaufs der Wiese, weshalb Nord-Südwinde dominieren. In Lörrach stellen sich nachts Kaltluftabflüsse ein, die sich im Wiesental als Hangabwinde darstellen: im Ost-West-Verlauf des Tals sind sie als Ostwind wirksam, im Nord-Süd-Verlauf als Nordwind (bodennahe Windverhältnisse).

Die fließende Kaltluft liegt kurz nach Einsetzen der Kaltluftabflüsse bei 20-30 m Höhe und eine Stunde nach Einsetzen des Kaltluftabflusses bei 50-70 m Höhe. In der Nacht beträgt die Höhe 100-150 m. Dies bedeutet, dass eine Bebauung im Lauffenmühle-Areal erst ab einer Höhe von min. 20 m negative Auswirkungen auf die Kaltluftabflüsse hat.

Die Inversionshäufigkeit ist in Lörrach mit ca. 225 Tage pro Jahr relativ hoch.

Abb. 20 Hitzekarte Bereich Lauffenmühle-Areal am 03.08.2023, 20:00 Uhr; Quelle: Hitzekarte für Basel, meteoblue

B 3.14 Immissionen

Immissionen gehen von dem Schienenverkehr nördlich des Plangebiets aus. Die Lärmbelastung wirkt sich hierbei unmittelbar auf die nördlichen Bereiche im Plangebiet aus.

Lärmimmissionen Schienenverkehr

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2018, Datenquellen. Gleislage DB Netz AG (2016)

Abb. 21 Lärmimmissionen Schienenverkehr; Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2018, Datenquellen, Gleisanlage DB Netz AG (2016)

Eine weitere Lärmbelastung resultiert durch die Hauptverkehrsstraßen, die das Untersuchungsgebiet tangieren. Vordergründig gehen die Belastungen von der nördlich verlaufenden B 317 aus sowie der Eisenbahnstraße. Diese wirken beidseitig auf die umgebenden Stadtstrukturen und Nutzungen.

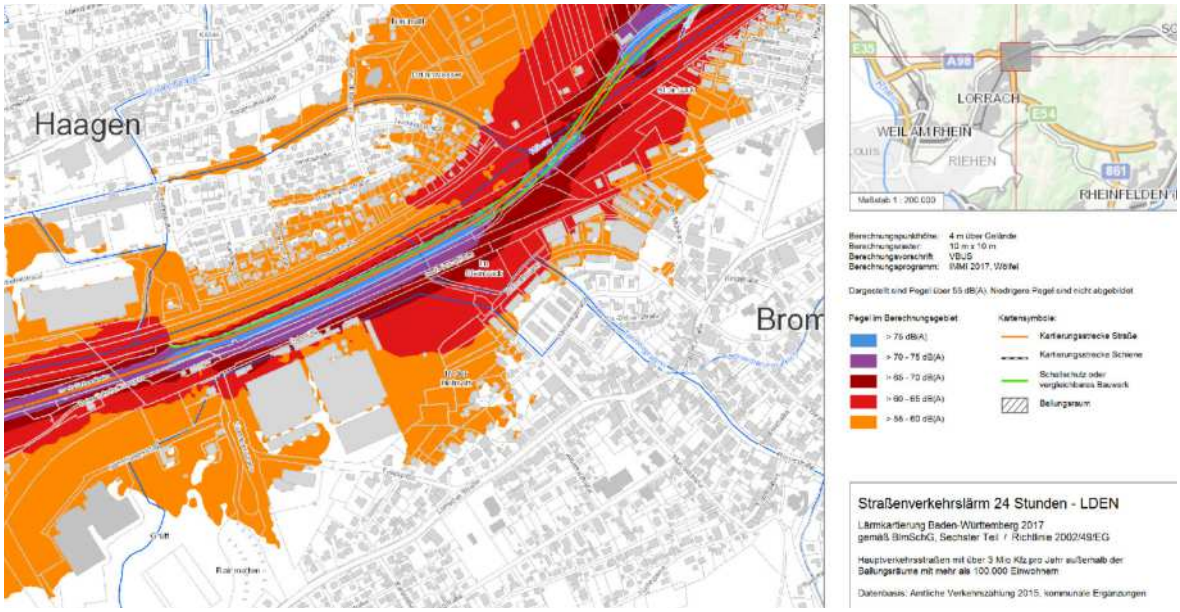


Abb. 22 Lärmimmissionen Hauptverkehrsstraßen; Quelle: LUBW

Die Lärmbelastung der Lörracher Straße hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Plangebiet.

Für die Entwicklung des Lauffenmühle-Areals sind die o.g. Lärmbelastungen von untergeordneter Bedeutung, da die Überwiegende Nutzung im Plangebiet Gewerbe sein soll. Allerdings gehen vom Gewerbe wiederum Immissionen aus, die die angrenzenden Wohngebiete im Süden und Osten des Plangebiets beeiträchtigen. Die Wohngebiete sind entsprechend zu schützen, siehe Aufgabenstellung Ziff. C 4.2 und Ziff. C 6.6.

B 4. Übergeordnete Planungen, Planungsrecht und Fachplanungen/Konzepte

Zusammenfassung aus dem Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung der Gesellschaft FIRU, Kaiserslautern - Anlage D 14.

Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Innerhalb Baden-Württembergs stellt die Stadt Lörrach einen Verdichtungsraum dar. Diese sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können. In diesen Bereichen ist zudem auf eine geordnete und Ressourcen schonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken.
Mit Blick auf die Funktion Lörrachs als Oberzentrum (zusammen mit der Stadt Weil am Rhein) ist die Versorgung des Verflechtungsbereichs bezüglich hochqualifizierter und spezialisierter Einrichtungen und Arbeitsplätze zu gewährleisten.
Als wichtiger Bestandteil der Landesentwicklungsachse im Süden Baden-Württembergs, trägt die Stadt zur Förderung des großräumigen Leistungsaustauschs innerhalb des Landes und über die Landesgrenzen hinweg, bei.

Der LEP setzt zudem fest, die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendigste Maß zu beschränken. Vorrangig sollen bei der Siedlungsentwicklung Potenziale wie beispielsweise Brach- oder Konversionsflächen genutzt werden, um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und das 30-Hektar-Ziel des Bundes zu erreichen.

Regionalplan Hochrhein-Bodensee aus dem Jahr 2000

Die Stadt Lörrach gehört hierbei dem Regionalverband Hochrhein-Bodensee an. Der Regionalplan sieht u.a. vor, Brachflächen von aufgegebenen Gewerbe- und Industriegebieten entsprechend ihrer städtebaulichen Situation zu nutzen. Darüber hinaus sind für ebendiese Gebiete Wiedernutzungskonzepte zu entwickeln – bei industriellen Standorten sind insbesondere Konzepte für gewerblich-industrielle und Dienstleistungsnutzungen zu erarbeiten. Dies soll dem Leitgedanken der sparsamen Bodennutzung dienen. Aktuell befindet sich der Regionalplan in Fortschreibung.

Flächennutzungsplan 2022

Das Plangebiet „Lauffenmühle“ ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im östlichen Bereich grenzen unmittelbar Grün- und Wohnbauflächen sowie kleinere mischgenutzte Flächen an.

Westlich angrenzend tangieren sowohl Sonderflächen mit „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie im weiteren südwestlichen Verlauf anteilige Grün- und Freiflächen das Plangebiet.

In Anlehnung an die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ist für das Lauffenmühle-Areal die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ als zukünftige Art der baulichen Nutzung vereinbart.

Abb. 23 Flächennutzungsplan; Quelle: Geoportal Stadt Lörrach

Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan, welcher das Lauffenmühle-Areal umfasst, existiert derzeit nicht. Das betroffene Gebiet gilt daher aktuell planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich, in dem neue Vorhaben nach § 34 Absatz 2 BauGB zu beurteilen sind. Die größeren, unbebauten Flächen im Osten des Laufenmühle-Areals gelten dagegen derzeit als Außenbereich im Innenbereich, weshalb neue Vorhaben hier nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat im Jahr 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Lauffenmühle“ sowie damit einhergehende örtliche Bauvorschriften beschlossen. Der Bebauungsplan wird auf Basis des Wettbewerbsergebnisses und des daran anschließenden Städtebaulichen Entwurfs ausgearbeitet.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll nachfolgende Planungsziele verfolgen:

- Sicherung von Bestandsnutzungen
- Sicherung der noch ungenutzten Flächen insbesondere für das produzierende Gewerbe sowie einen Übergangsbereich zu den bestehenden Wohngebieten (Bewältigung etwaiger Konflikte zwischen den Nutzungen und Entwicklung der bisherigen Außenbereichsflächen)

Zwei bestehende Bebauungspläne werden von dem aufzustellenden Bebauungsplan überlagert. Zum einen der Bebauungsplan 205/07 „Hellberg-Rainmatten-Feldle“ aus dem Jahr 1953 (südlich).

Zum anderen existiert der Bebauungsplan 203/07 „Hofmatt“ aus dem Jahr 1967. Dieser stellt eine planungsrechtliche Nachvollziehung einer bereits erfolgten Spielplatzverlagerung dar.

Für die Planungsaufgabe haben diese beiden genannten Bebauungspläne keine Relevanz.

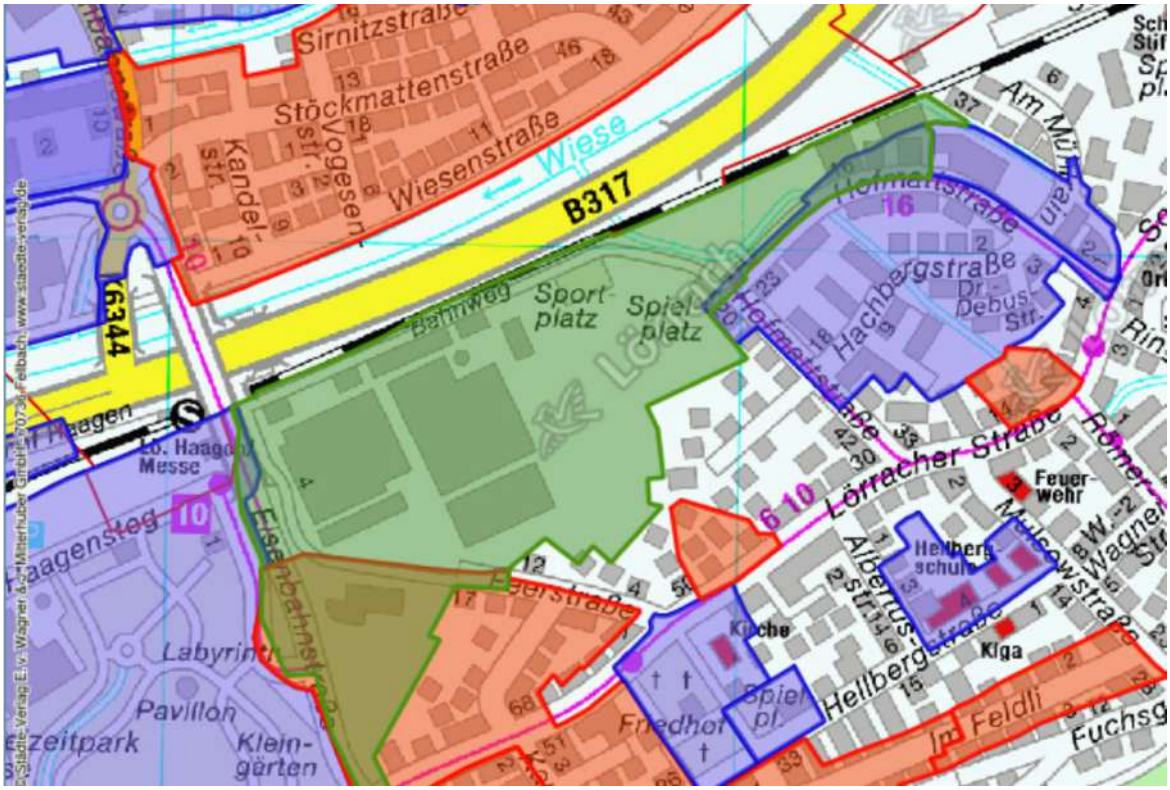


Abb. 24 Bebauungspläne; Quelle: Geoportal Stadt Lörrach
grün = in Aufstellung; lila = qualifizierter B-Plan; rot = einfacher B-Plan

Leitbild Lörrach 2020
Das „Leitbild Lörrach 2020“ definiert für unterschiedliche stadtbezogene Themenfelder festgelegte Entwicklungsziele, die als Grundlage des lokalen Handelns dienen sollen. Für den im Rahmen der VU tangierenden Themenbereich „Wirtschaftsstandort und Tourismus“ (hierbei vordergründige Konzentration auf den Bereich Wirtschaftsstandort) wurden folgende übergeordnete Rahmen- und Entwicklungsziele festgelegt:

Rahmenziel „Gestaltung einer auf die Zukunft ausgerichteten Wirtschaftsstruktur zur Schaffung und Sicherung von Beschäftigung“

- Intensive Kontakte zwischen Unternehmen und Verwaltung pflegen, um gemeinsam bestehende Arbeitsplätze zu sichern,
- Weiterentwicklung des städtischen Innovationszentrums Innocel als Standortförderung für Unternehmen und Startups,
- Optimierung des Angebots für expandierende und ansiedlungsinteressierte Unternehmen durch aktives Flächenmanagement,
- Aus- und Weiterbildungsangebote fördern, Kooperationen fördern, DHBW einbeziehen,

Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2017
Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GFEK in Anlage D 15) dient der Aufgabe, den voraussichtlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2030 zu bestimmen und mögliche Potenziale zur Deckung dieses Bedarfs zu analysieren. Das Konzept stellt Anforderungen an eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik. Hierbei wird für die kommunale Wirtschaftsförderung die Verfügbarkeit von voll erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Mischgebietsflächen für innerstädtische Betriebsverlagerung und potenzielle Neuansiedlungen vorausgesetzt. Darüber hinaus soll durch

eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik nicht nur ein ausreichendes Flächenpotenzial bereitgestellt, sondern auch eine qualitative und vor allem standortbezogene Differenzierung des Flächenangebots vorgenommen werden, um auf spezifizierte Standortanforderungen diverser Nutzergruppen reagieren zu können.

Laut eines Sachstandsberichts zum Thema Flächenmanagement der Stadt Lörrach aus dem Jahre 2016 – welcher wiederum im GFEK aufgegriffen wird – geht hervor, dass noch lediglich 6 ha Gewerbefläche als vorhandene Reservefläche im Flächennutzungsplan vorhanden sind – davon 4,7 ha im Lauffenmühle-Areal. Es handelt sich hierbei um Bereiche, welche ursprünglich als Erweiterungsflächen für die benachbarten Betriebe angedacht waren. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept sieht für die Flächen des Lauffenmühlen-Areals als Nutzungsperspektive vor, die industrielle Nutzung und den Bestand zu sichern, den Bestand weiterzuentwickeln und die betriebsgebundenen Reserveflächen als Abstand zur Wohnbebauung beizubehalten. Hierzu bedarf es der bereits zuvor aufgeführten planungsrechtlichen Sicherung der fortführenden gewerblichen Nutzung an diesem Standort.

Integriertes Stadt- und Mobilitätsentwicklungskonzept (ISEK) 2040
Das Integrierte Stadt- und Mobilitätsentwicklungskonzept (ISEK) (Anlage D 12) dient als Handlungsanleitung für anstehende Stadtentwicklungsprozesse. Hierbei werden für verschiedene Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen im Austausch mit der Politik und der Bürgerschaft erarbeitet.

Das ISEK sieht auf dem Lauffenmühle-Areal besonderes Entwicklungspotenzial. Es soll dort ein integrierter, klimaneutraler und arbeitsplatzintensiver Produktions- und Gewerbestandort entstehen, der auch als städtebaulich verbindendes Scharnier zwischen Brombach und Haagen, als Scharnier zwischen Innenstadt hin zu den nördlichen Ortsteilen dienen soll.
Die Ziele aus dem ISEK für das Lauffenmühle-Areal werden in der Aufgabenstellung Ziff. C 2 aufgeführt.

Vorbereitende Untersuchung 2021
Mit der Aufgabe des gewerblich-industriell genutzten Firmenareals der Lauffenmühle GmbH & Co. KG ist das Lauffenmühle-Areal in Brombach als untergenutzte Brachfläche zu charakterisieren.

Die grundlegende Sanierungsbedürftigkeit liegt aufgrund der erkennbaren städtebaulichen und funktionalen Mängel nahe. Ziel ist die gesamtstädtische eingeordnete Nachnutzung des Areals.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach im Jahr 2019 die förmliche Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen, um in diesem Sinne hinreichende Beurteilungsgrundlagen über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie eine zusammenfassende Bewertung über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Das Untersuchungsgebiet wurde aus Gründen der städtebaulichen Einordnung um angrenzende Teilflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Lauffenmühle-Areals erweitert.

Als Ergebnis des Entwurfs der Vorbereitenden Untersuchung (Anlage D 11) durch die Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU) aus Kaiserslautern, werden die auftretenden städtebaulichen Missstände und Entwicklungspotenziale definiert sowie generelle Sanierungsziele (siehe Aufgabenstellung Ziff. C 3 und deren planungsrechtlichen Umsetzungsmöglichkeiten formuliert.

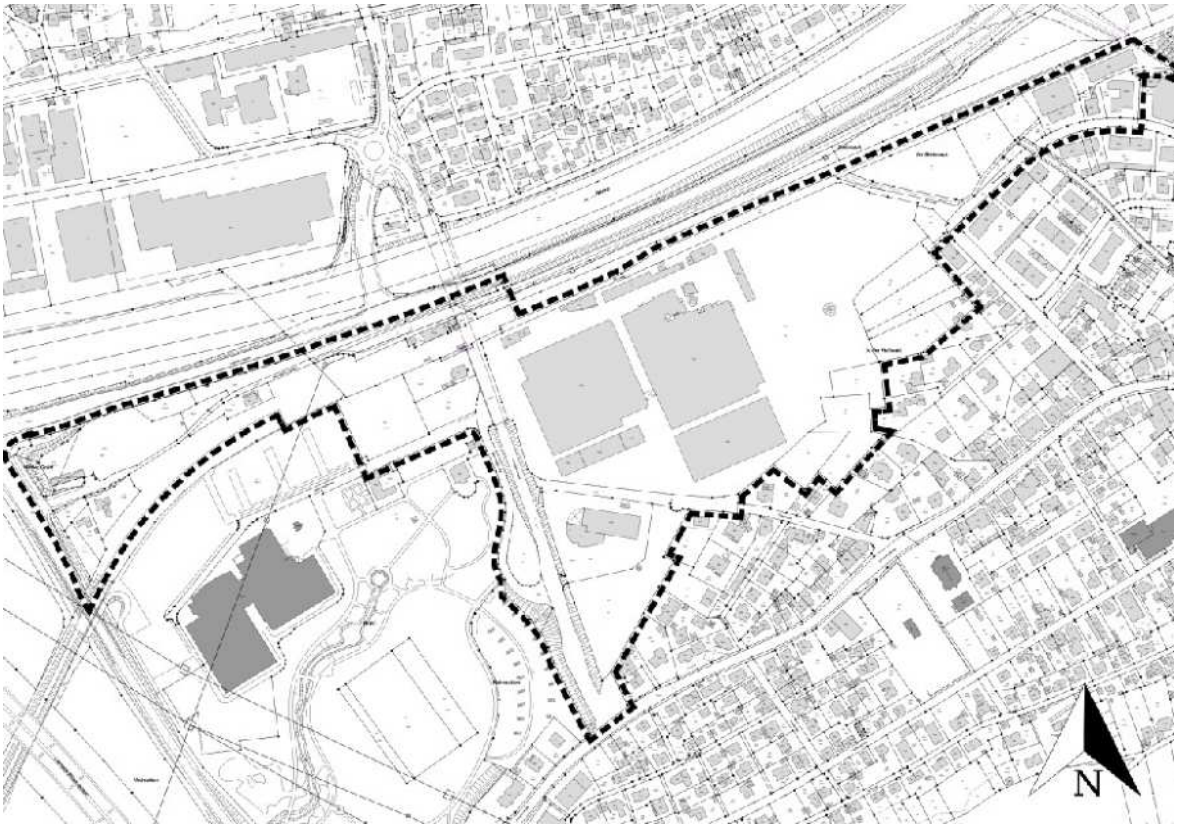


Abb. 25 Abgrenzung Untersuchungsgebiet; Quelle: Stadt Lörrach

Städtebaulichen Missstände und Entwicklungspotenziale für das Lauffenmühle-Areal (Stärken-Schwächen-Analyse)

Quelle: Aus der vorbereitenden Untersuchung der Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH, Kaiserslautern:

Stärken / Potenzial	Schwächen / Mängel
Allgemein/ Stadtentwicklung	
↑ Räumliche Lagegunst für dauerhaft gewerbliche Nutzungen ↑ Chancen einer dauerhaften Nachnutzung / städtebaulichen Arrondierung der untergenutzten Brachflächen / Potentiale zur Einbindung in angrenzende städtebauliche Strukturen	↓ Handlungsbedarf in Folge des brachliegenden Betriebsgeländes der Lauffenmühle ↓ Verbesserungswürdige Stadteingangssituation ↓ Großflächige Brachflächen der Lauffenmühle
Nutzungen	
↑ Nachverdichtungspotentiale	↓ Funktionsverluste durch Aufgabe des Betriebs der Lauffenmühle ↓ Untergenutzte Brachflächen / Entwicklungspotentiale ↓ Bruch in der Nutzungsstruktur durch brachliegendes Industriegelände ↓ Gemengelage durch Immissionsbelastungen und räumliche Nähe zu sensiblen Nutzungen im angrenzenden Umfeld ↓ Untergenutztes / unattraktives Bahnhofsumfeld mit Aufwertungspotenzial / Optimierungsbedarf ÖPNV-Anschluss (Bus) und Radverkehr
Bebauungsstruktur, Stadt- und Landschaftsbild	
	↓ Beeinträchtigung der Stadteingangssituation ↓ Inhomogene bauliche Strukturen und Nutzungsverteilungen ↓ Brachflächen und großflächige Leerstände mit negativen Auswirkungen für das Stadt- und Ortsbild ↓ Gebäudebezogener Sanierungsbedarf (Gebäudesubstanzen Lauffenmühle sowie Bahnhofsgebäude) ↓ Aktuell langfristige Leerstandsproblematiken der Lauffenmühle bei mangelnder Nachnutzung und Entwicklungsperspektive ↓ Fehlende räumlich-funktionale Anbindung des Untersuchungsgebietes an den bestehenden Stadtteil Brombach („Trennwirkung“) / keine vorhandene Einbindung und Verknüpfung zu angrenzenden Stadtstrukturen ↓ Unattraktives Bahnhofsumfeld mit Aufwertungsbedarfen (baulich / freiräumlich)

Gebäudesubstanzen Lauffenmühle	
↑ Gebäude 1 (Lager) bietet aufgrund eines nutzbaren Gebäudezustands durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen die Möglichkeit zur Nachnutzung, ebenso weitere kleinere Nebengebäude	↓ Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, dass ein Großteil der Gebäudesubstanz aufgrund unrentierlicher Sanierungsbedürftigkeiten rückgebaut werden sollte ↓ Großteilige Nachnutzungsmöglichkeiten nicht gegeben
Eigentumsverhältnisse	
↑ Klare Eigentumsstrukturen	
Denkmalschutz	
	↓ Vorhandene Kulturdenkmäler Bahnhofsgebäude sowie ehem. Produktionshalle der Lauffenmühle in sanierungsbedürftigem Zustand
Erschließung und Verkehrssituation	
↑ Verkehrsgünstige Lage / regionale und überregionale Anbindungen ↑ Guter Anschluss / Verkehrsanbindung für MIV und ÖPNV ↑ Öffentliche Parkplatzflächen vorhanden	↓ Verkehrswege in Teilen sanierungs- und ausbaubedürftig ↓ Zufahrtssituation zum Bahnhofsgelände verbesserungsbedürftig ↓ Fehlende fußläufige Anbindungen zum Stadtteilzentrum
Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen, Umwelt	
↑ Positive stadtklimatische Bedingungen durch aufgelockerte und geringe bauliche Dichte ↑ Nähe zu angrenzendem Landschaftspark	↓ Hoher Versiegelungsgrad Lauffenmühle / untergenutzte Freiflächen im östlichen Teilbereich ↓ Grün- und Freiflächen nur im rückwärtigen Bereich; keine positive Prägung des Untersuchungsgebietes ↓ Öffentlicher Raum mit wenig Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität / vorhandene Grünflächen von geringer Qualität ↓ Unattraktives und eingeschränktes Angebot an Grün-, Spiel- und Freiflächen ↓ Teils mangelnde / fehlende / ausbaubedürftige Wegeverbindungen

Strukturatlas
Die Stadt Lörrach, das Büro Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH aus Stuttgart sowie das Büro ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB, Hamburg haben Ende 2022/Anfang 2023 einen “Strukturatlas“ für das Lauffenmühle-Areal erarbeitet, Anlage D 16.

Der Strukturatlas hatte primär das Ziel die mögliche Flächenausnutzung abzubilden, die wiederum Grundlage der Wettbewerbsaufgabe (Teil C der Auslobung) ist. Im Rahmen des Strukturatlas wurde eine Gegenüberstellung zweier unterschiedlicher Ansätze der Entwicklung eines klimaangepassten Gewerbegebiets vorgenommen. Die Ansätze unterscheiden sich dabei insbesondere in der Dichte und 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 m² 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 m² 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 Wiese“ reduziert wird. Daher ist es strebsam, innerstädtische Flächenpotenziale effizient zu nutzen.

Der Gemeinderat hat die Variante mit einer hohen Ausnutzung bei niedrigerem Freianteil beschlossen.

Vorbereitende Untersuchung zur Nutzung erneuerbarer Energien

Da das Lauffenmühle-Areal zu einem CO^2-neutralen Gewerbegebiet entwickelt werden soll, hat die Stadt Lörrach die Firma ratio energie GmbH aus Lörrach im Jahr 2021 beauftragt, eine vorbereitende Untersuchung zur Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet zu erstellen. Der Ergebnisbericht ist der Anlage D 14 beigefügt.

Mit der Untersuchung sollte aufgezeigt werden, ob und unter welchen Randbedingungen auf dem Lauffenmühle-Areal eine Biogas-, Wasserstoff- oder Holzhackschnitzel-Produktion realisiert werden könnte. Ergänzend wurde die Gewinnung von Grundwasserwärme betrachtet.
Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Biogas- oder Wasserstofferzeugung auf dem Lauffenmühle-Areal unter den derzeitigen Randbedingungen nicht empfohlen werden kann. Eine Holzhackschnitzelerzeugung wäre als Zweigbetrieb möglich, aber nicht zwingend und die Grundwassernutzung müsste hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit und der tatsächlich möglichen Potenziale noch detaillierter untersucht werden.

Im Rahmen der Untersuchung wurden ergänzend noch die Nutzung von Holzhackschnitzel zur Wärmeversorgung des Areals und die mögliche Stromerzeugung durch Photovoltaik betrachtet. Sowohl die Errichtung eines Biomasseheizwerks als auch die Nutzung aller Dachflächen auf dem Areal für Photovoltaik werden als möglich und sinnvoll erachtet.

Ziel für die Energieversorgung des Gebiets mit Wärme, Strom und ggf. Kälte ist es, diese aus erneuerbaren Energien und soweit wie möglich klimaneutral zu gewährleisten. Das Lauffenmühle-Areal eignet sich grundsätzlich zum Aufbau einer zentralen Wärmeversorgung und könnte Ausgangspunkt eines Wärmenetzes werden, das auch die östlich und südlich angrenzenden Wohngebiete des Ortsteils Brombach erschließen könnte. In Richtung Süd-Westen wäre eine Erschließung des Sportzentrums mit Hotel und

Gastronomie denkbar.
Aufgrund der trennenden Wirkung der Bahnlinie, der Bundesstraße und der Wiese erscheint eine Ausdehnung eines solchen Wärmenetzes nach Norden schwierig.

In Kombination mit einer Holzhackschnitzel-Erzeugung und einem Wärmenetz könnten sich auch Technologien zur Rückgewinnung von CO^2, wie z.B. Direct Air Capture (DAC) oder die Herstellung von Pflanzen- bzw. Biokohle, als vorteilhaft erweisen. Dazu wären jedoch noch weitere Untersuchungen erforderlich.

Ein wichtiger Aspekt des Energiekonzeptes soll die Nutzung von Sonnenenergie auf den großen Dachflächen des neuen Lauffenmühle-Areals werden. Begünstigt durch die vielen Sonnenstunden ist die solare Energiegewinnung naheliegen und entspricht dem Kerngedanken der Vision zu Lauffenmühle, diese Technologien zu fordern und fördern. Die Nutzung der Sonnenergie ist daher ein zentralen Thema neben der Vewendung und den Branchen rund um das Holz.

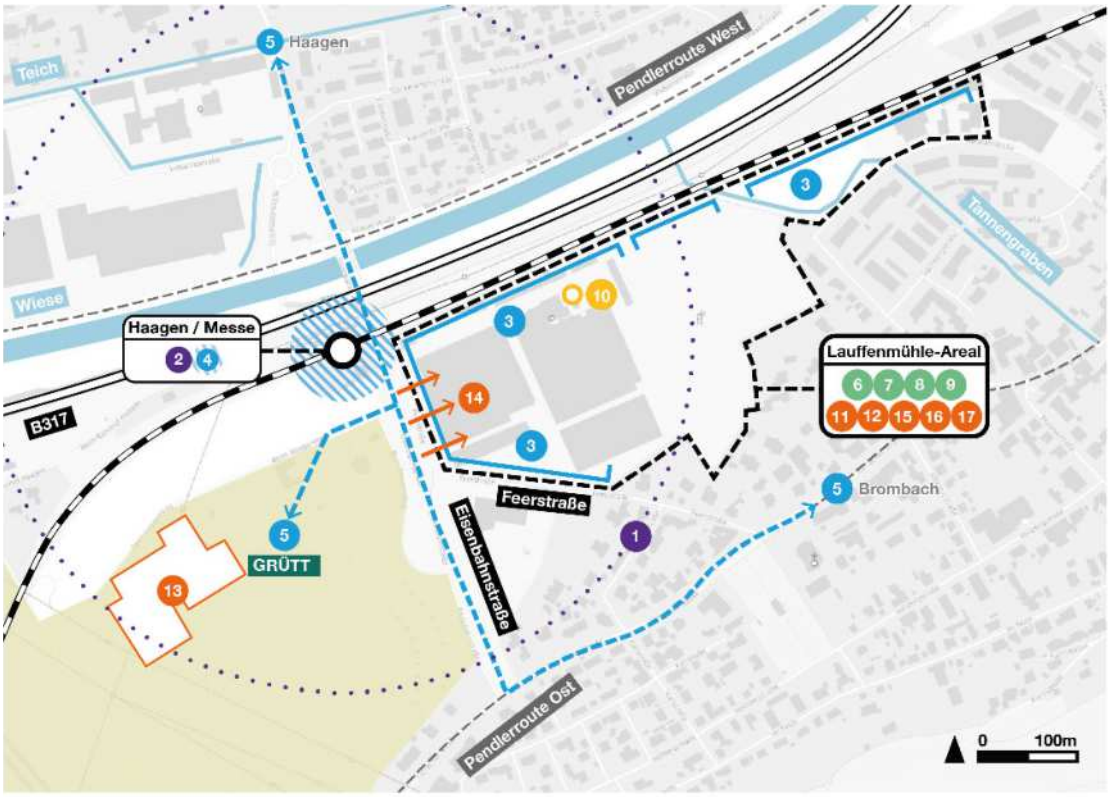
Lauffenmühle
next innovation

TEIL C

Aufgabenstellung

TEIL C AUFGABENSTELLUNG

C 1. Ziele für das Lauffenmühlen-Areal und seine Nachbarschaft aus dem ISEK 2040



Anwendung der Werkzeuge

Öffentlicher Verkehr als Taktgeber

Erreichbarkeit durch Fußläufigkeit

1 Barrierefreie und fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV

Station Plus

2 Kiosk, W-LAN und Sharingbox als ergänzende Angebote an der S-Bahn-Station Messe / Haagen

Straßen und Plätze als Stadt- und Lebensräume

Gebäude als Gesichter der Stadt

3 Ansprechende Fassadengestaltung und Zugänglichkeit in Richtung Eisenbahn- und Feerstraße sowie zur S-Bahn-Strecke

Aufenthalt und Begegnung auf Straßen und Plätzen

4 Straßenbeleuchtung im Umfeld der S-Bahn-Station Messe / Brombach

Fuß- und Radwegqualität entlang der Achsen

5 Verbindung der Ortsteile Haagen und Brombach für den Langsamverkehr, sowie vom Grütt bis ins Lauffenmühle-Areal

Landschaft und Stadklima

Klimaanpassung im öffentlichen Raum

6 Angenehmes Mirkoklima und Starkregenprävention durch Entsiegelung und Retention sowie Beschattung

Biodiversität

7 Straßen-, Fassaden- und Dachbegrünung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen

Ressourceneffizientes und nachhaltiges Bauen

8 Klimaneutrales Gewerbegebiet in Holzbauweise

9 Fassadenbegrünung und Aktivierung der Dachflächen für Begrünung, Aufenthalt und Energiegewinnung

Impulse der Quartiere

Stärkung von Ortsbild und Identitäten der Quartiere

10 Erhalt und Komplementierung prägender Bausubstanz der Textilindustrie

Produktives Lörrach

Nutzungsintensivierung und Aktivierung von Flächenpotenzialen

11 Lauffenmühle als nachhaltiger, arbeitsplatzintensiver Produktionsstandort

Klimaanpassung und Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes

12 Grüne Inseln mit Aufenthaltsqualität und angenehmem Mikroklima

13 Sport- und Gastronomieangebote im Grütt und Impulsiv-Center

An- und Einbindung der Gewerbestandorte

14 Verbesserung der Zugänglichkeit über die Eisenbahnstraße

Innovation – Förderung von Zukunftsbranchen

15 Innovationsförderung durch Vernetzung von Wirtschaft, Bildungs- und Forschungseinrichtungen

(Digitale) Infrastruktur für neue Arbeitswelten

16 Modernisierung des Gewerbestandorts nach den Anforderungen neuer Arbeitswelten

Entwicklungsräume für Handwerk und produzierendes Gewerbe

17 Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für Handwerk und produzierendes Gewerbe auf dem Areal

Abb. 26 Quelle: STUDIO | STADT | REGION Architektur & Stadtentwicklung, München

C 2. Sanierungsziele für das Lauffenmühle-Areal aus der Vorbereitenden Untersuchung

Zusammengefasst aus dem Entwurf der vorbereitenden Untersuchung der Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH, Kaiserslautern.

Für das Untersuchungsgebiet können, abgeleitet aus den identifizierten Stärken und Schwächen sowie den festgestellten städtebaulichen Missständen (siehe Ziff. B 4, Seite 61/62), folgende allgemeine Zielsetzungen festgehalten werden:

Schaffung eines attraktiven Stadteingangsbereiches
Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich aufgrund seiner überregionalen ÖPNV-Anbindung sowie der geographischen Lage um einen städtebaulich bedeutsamen Eingangsbereich in den Ortsteil Brombach. Für die „Fremdwirkung“ und Außenwahrnehmung bedarf es einer attraktiven und repräsentativen Gestaltung des Ortseingangs unmittelbar nordwestlich des Lauffenmühle-Areals.

Nachnutzung des Areals Lauffenmühle / Stabilisierung des Wirtschaftsstandortes Lörrach durch Entwicklung eines zentral gelegenen und zukunftsfähigen Gewerbeareals
Die große, zusammenhängende Brachfläche bietet das Potential, langfristig benötigte Gewerbeflächen an diesem Standort bereitzustellen und untergenutzte Brachflächen einer proaktiven Nutzung zuzuführen. Produzierendes Gewerbe, Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Holz als Werk- und Baustoff, CO^2 Neutralität, Innovation und Digitalisierung sind wesentliche Schlagworte für den neuen, vitalen, nachhaltigen, produktiven und innovativen Wirtschaftsstandort.

Städtebauliche und freiräumliche Aufwertung des definierten Stadtgebiets und dessen Integration in das gesamtstädtische Gefüge
Bestehende Nutzungskonflikte (Immissionen) zwischen produzierendem Gewerbe und nachbarschaftlich angrenzenden Wohnnutzungen sollen möglichst ausgeräumt werden, dies z.B. durch gestaltete Abstandsflächen, abschirmende Bauformen etc.. Zugleich soll das Areal durch verkehrliche Anbindungen und öffentliche Durchwegungen an das angrenzende Umfeld der Ortsteile Brombach und Haagen angebunden werden, sodass eine „isolierte Stellung“ des Areals aufgehoben werden kann.

Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Modernisierung von Bestandsgebäuden
Eine Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude und energetische Maßnahmen werden erforderlich.

Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität durch Aufwertung der öffentlichen Räume im Bahnhofsumfeld
Speziell der räumliche Teilbereich um den Bahnhalt und das Bahnhofsgebäude sollte im Rahmen einer umfassenden Aufwertung grünordnerisch und freiraumgestalterisch aufgewertet werden. Ziel ist eine dauerhaft positive Adressbildung und Aufhebung der Trennwirkung durch bauliche Elemente der Eisenbahnstraße.

Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen / Schaffung von Durchgängigkeiten und Sicherheiten
Eine mögliche Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs (Umstieg von PKW auf Rad) führt zu einer höheren Lebensqualität und verringert zugleich mögliche Umweltbelastungen. Hierzu bedarf es eines Ausbaus der Radwegestrukturen mit einer geschlossenen Durchgängigkeit.

C 3. Ziele für die räumliche und bauliche Struktur für das Lauffenmühle-Areal

C 3.1 Gewerbegebiet in Holzbauweise

Wie bereits in Teil A und B der Auslobung beschrieben ist das oberste Ziel auf dem Lauffenmühle-Areal ein **Gewerbegebiet in Holzbauweise** zu etablieren. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Gewerbegebiet, mit Fokus auf Handwerksbetrieben.
Ergänzende Nutzungen, welche in Ziff. C 4.6 aufgeführt sind, sollen verträglich zum Gewerbe verortet werden und das Gewerbegebiet zum Leben erwecken, sodass das entstehende Quartier eine Bereicherung für die angrenzenden Ortsteile wird. Eine Abschottung des Gewerbegebiets gegenüber den angrenzenden Ortsteilen ist nicht erwünscht, im Gegenteil, eine bestmögliche Vernetzung ist gewünscht.

Eine Einschränkung des Gewerbegebiets aufgrund der vom Gewerbe ausgehenden Lärmimmissionen darf durch die Setzung der ergänzenden Nutzungen nicht geschehen. Insbesondere der Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet und den bestehenden Wohngebieten im Süden und Osten ist hierbei eine besondere Herausforderung.

Wesentliche Aufgabenstellung ist es, eine städtebauliche und baukörperliche Struktur für das Gewerbegebiet in Holzbauweise zu entwickeln. Die städtebauliche und baukörperliche Struktur hat auf die spezifischen Merkmale und Anforderungen von Gewerbeeinheiten in Holzbauweise zu reagieren. Die entsprechenden Erkenntnisse der Planerinnen und Planer, wie sich Gewerbebauten in Holzbauweise auch in der Vertikalen auf die Gebäudetypologie und damit auch auf den Städtebau auswirken, sind in Leistung Ziff. A 13.2 darzulegen.

C 3.2 Räumliche Struktur

Rückgrat der städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung des Gewerbegebiets ist die zu erhaltende Bausubstanz, siehe Ziff. C 4.4. Es ist Planungsaufgabe durch ergänzende Baustrukturen und Freiraumstrukturen eine für den Ort verträgliche Verdichtung mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln, die sich bestmöglichst mit den nachbarschaftlichen Strukturen vernetzt und verwebt. Für die Vernetzung und Verwebung darf über die Plangebietsgrenzen nach Osten, Süden, Westen und Norden hinausgedacht werden.

Die Körnung der Baustrukturen im Lauffenmühle-Areal müssen zum einen den überwiegend gewerblichen Nutzungen gerecht werden, zum anderen sich aber auch in die stadtstrukturellen Gegebenheiten und Ortscharakteristika des Ortsteils Brombach einfügen. Von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern werden hierzu Aussagen und Darstellungen erwartet, wie ein verträglicher räumlicher und in Körnung überzeugender Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohnstrukturen gelingen kann. Ziel ist eine selbstverständliche Einfügung der Baustrukturen mit den gewerblichen Nutzungen in das Stadtgefüge und eine bestmögliche Vernetzung der Wohnquartiere Brombachs mit dem Lauffenmühle-Areal.

Grundsätzlich ist die räumliche Verknüpfung des Lauffenmühle-Areals mit den Raumstrukturen der Ortsteile Brombach und Haagen sowie zum angrenzenden Gebiet „Im Steinsack“ und zur ehemaligen Betriebsleiter-Villa im westlich gelegenen Landschaftspark „Im Grütt“ von großer Bedeutung.
Insbesondere die Fuß- und Radwegevernetzung nach Osten, in Richtung Ortsmitte Brombach, wie auch die weiterführende Vernetzung in den Landschaftspark „Im Grütt“ nach Westen und zur Haltestelle Bahnhof Haagen/Messse werden gewünscht, ebenso wie die Fuß- und Radwegeverbindung aus dem südlichen Wohngebiet über die Feerstraße in Richtung Bahnhof Haagen/Messe.
Auch die Durchwegung zum zu erhaltenden Fuß- und Radweg unmittelbar entlang der Bahnlinie sowie

Durchblicke und Ausblicke sind für die Vernetzung der ohnehin stark durch die Wiese, die Bundesstraße und die Bahnlinie getrennten Ortsteile Brombach und Haagen von Bedeutung.

Innerhalb des Lauffenmühle-Areals werden besondere Nutzungen, Orte oder bauliche Elemente als „Landmarken“ gewünscht. Diese tragen zur Orientierung und Identitätsbildung bei, schaffen Einblicke und Ausblicke.

Nach Süden und Osten sind bauliche Raumkanten je nach Entwurfsansatz und Verortung von Nutzungen wichtig, wenn es um den Lärmschutz, ausgehend von den Gewerbeflächen, für die südlich und östlich angrenzende Wohnbebauung geht. Hier ist besonderer Augenmerk auf die Verträglichkeit der Nutzungsnachbarschaften zu legen und Konzepte zur etwaigen Nutzungsmischung und Pufferzonierung auch durch Grün- und Freiflächen oder andere raumwirksamen Elemente zu entwickeln.

Die zukünftige Westseite des Lauffenmühle-Areals zur Eisenbahnstraße und zur Straße „Beim Haagensteg“, wie auch die Nordseite zum Ortsteileingang und Bahnlinie haben eine sehr bedeutende Funktion der Adressbildung und damit eine besondere Aufgabe.

C 3.3 Flexibilität der Baustruktur und Bauabschnittsbildung

In der Planungsleistung Ziff. A 13.3 sind Aussagen zur Bauabschnittsbildung, zur Flexibilität der Baustruktur und zu den gewählten Nutzungen zu treffen. Der erste Bauabschnitt soll so gewählt werden, dass er als identitätsstiftender Anker für nachkommende Nutzungsstrukturen wirkt.
Eine Herausforderung stellt die gewünschte Flexibilität der Baustruktur und der Grundfläche dar, da heute die in Zukunft erforderlichen Bedarfe zu Firmengrößen und Grundflächengrößen noch nicht bekannt sind. So ist von den Planerinnen und Planern eine städtebauliche und freiräumliche Struktur zu entwickeln, die auf sich verändernde Bedarfe reagieren kann.

C 3.4 Umgang mit der zu erhaltenden Bausubstanz

Es ist Wunsch der Ausloberin, die in Kapitel B 3.7 aufgeführten historischen Gebäude bzw. Gebäudeteile des Industrieerbes der ehemaligen Textilfabrik mindestens zu erhalten und einer sinnvollen Nutzung zuzuordnen.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sind entsprechend ihres Entwurfsansatzes frei zu entscheiden, ob auch weitere Gebäude oder Gebäudeteile, Fassaden, Bodenplatten etc. erhalten werden sollen. Auch die Tiefe von Fassadenerhaltungen können entwurfsabhängig angepasst werden.

Der prägende Charakter des industriellen Gebäudebestands bleibt dabei bestehen. Durch die städtebauliche Herausstellung der historischen Bausubstanz, ggf. in Kombination mit neuen innovativen und zukunftsorientierten gewerblichen Baustrukturen, verspricht sich die Ausloberin eine hohe Identitätsbildung und Wahrung des „Industriecharmes“.

Es ist Planungsaufgabe diese wertvollen Potenziale bestmöglich herauszuarbeiten.

C 3.5 Bauliche Ausnutzung des Plangebiets und Dichte

Das Plangebiet umfasst rund 89.552 m².
Um ein wirtschaftlich und funktional funktionierendes Gewerbegebiet zu entwickeln, sollen von den teilnehmenden Büros mindestens 55 % der Arealfläche (Grundfläche) für bauliche Nutzungen nachgewiesen werden. Dies entspricht ca. einer Grundfläche von 49.254 m². Eine möglichst geringe Erschlie-

ßung mit maximal 25 % der Arealfläche (Grundfläche) soll geplant werden. Für Grünflächen werden mindestens 20 % gewünscht.

Aufgrund des aktuell knappen Angebots an Gewerbeflächen in der Stadt Lörrach und der Vision ein zukunftsorientiertes und nachhaltiges Gewerbegebiet für möglichst viele Gewerbetreibende zu schaffen, werden innovative Konzepte zur Verdichtung der Nutzungen und Baustrukturen in der Vertikalen gewünscht. So ist ein Konzept zur verträglichen Nutzungsstapelung und für Erweiterungsflächen für die zukünftig ansässigen Firmen in der Vertikalen aufzuzeigen. Hierzu gehören auch Nutzungsvorschläge.

Bei der planerischen Entwicklung der räumlichen und baulichen Strukturen sind die Abstandsflächen im Sinne der erforderlichen Belichtung und Belüftung, sowie des Brandschutzes nach LBO-BW zu berücksichtigen.
Diese Leistungen sind in Ziff. A 13.2 der Leistungen piktografisch abzubilden.

Bewusst werden keine Vorgaben zur prozentualen Verteilung der Gebäudetypologien, zur Geschossigkeit, zur Dachform gemacht. Vielmehr sollen im Wettbewerb Ideen und Vorschläge für eine dem Ort und der innerstädtischen Lage entsprechende aber auch zukunftsweisende und flexible Bebauungskonzeption gemacht werden.

Durch ein innovatives, stadtverträglich verdichtetes Konzept lassen sich die in Ziff. C 4.7 beschriebenen Ziele für die möglichst großzügig bemessenen Grün- und Freiflächen und die in Ziff. 6 formulierten Ziele für die Umweltbelange bestmöglich umsetzen.

C 4. Zukünftige Nutzungen, Nutzungsstruktur

Lörrach hat eine Jahrhunderte alte Tradition als Produktionsstandort und eine ausgeprägte Kompetenz im Umgang mit nachwachsenden Rohstoffen. An diese Tradition knüpft die Lauffenmühle an.

Die Lauffenmühle soll zu einem Markenkern für nachhaltiges und klimaneutrales Wirtschaften werden („nachhaltige Unternehmen brauchen nachhaltige Gewerbegebiete“). Charakteristisches Merkmal ist die Holzbauweise. Die Lauffenmühle soll zu einem arbeitsplatzintensiven Produktions- und Gewerbestandort werden.

Hauptzielgruppe für die Grundstücksvergaben sind vor allem inhabergeführte, mittelständische Unternehmen, Handwerks- sowie Dienstleistungsunternehmen, Forschungsinstitute und -einrichtungen.

Das Kernziel für die Arealentwicklung ist die Ansiedlung von produzierenden Unternehmen, produktionsnahen sowie Knowhow-intensiven Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung, Vorproduktion, Prototyping, Beratungsleistungen, IT- und Kreativwirtschaft und Handwerksleistungen. Es soll ein attraktiver Mix aus verschiedenen Branchen und Unternehmensgrößen entstehen.

Wichtig ist die Zugehörigkeit zu einer Wertschöpfungskette. Ein wichtiger thematischer Schwerpunkt sind Unternehmen aus der Holzwertschöpfungskette. Dieser Bereich umfasst alle wirtschaftlichen Aktivitäten, die sich auf den Werkstoff „Holz“ zurückführen lassen. Dies sind z.B. Hochschulen und Forschungsinstitute für Forstwirtschaft und Holzbau, IT- und EDV-Unternehmen, Consulting-Unternehmen, Architekturbüros, Holzbau-Ingenieure, holznahe Chemierhersteller, Maschinebau-und Anlagenhersteller, Holzbearbeitung wie Schreinereien, Holzverarbeitung wie Möbelhersteller, Holzbauunternehmen, Holzgewerbe Hoch- und Tiefbau, Biomasse-Produzenten, Aus- und Weiterbildungen, Holzrecycling usw.

Außerdem Unternehmen, die zur zirkulären Wertschöpfung und den daraus resultierenden Zukunftsbranchen und Wertschöpfungsketten gehören. In Übereinstimmung mit der Lauffenmühle-Vision geht es um Unternehmen, die in Ressourceneffizienz, Umwelt- und Klimatechnologien entwickeln oder in sie investieren. Dieser Ansatz zielt darauf ab, den Lebenszyklus von Produkten und Ressourcen zu verlängern, indem Produkte so designt werden, dass eine Wiederverwendung, die Reparatur sowie das Recycling ermöglicht werden. Die nachhaltige Produktion, innovative Geschäftsmodelle sowie die Substitution nicht-nachwachsender Rohstoffe ist gefragt. Im Mittelpunkt stehen hier die definierten Lösungsanbieter FZ-Unternehmen, Maschinen- und Anlagenbau, Pharma- und Chemie, Elektrotechnik, Energieversorgung, Meßtechnik usw.; bei den Lösungsnachfragern sind es vor allem produzierende Unternehmen und innovative Handwerksunternehmen.

Unternehmen sollen auf der Lauffenmühle Form (Holzbau) und Inhalt (Nachhaltigkeit) miteinander verbinden. So sind Unternehmen auch für die Lauffenmühle geeignet, wenn sie ihre Nachhaltigkeit über Zertifizierungen wie z.B. die WIN-Charta des Landes Baden-Württemberg nachweisen wollen.

Die zukünftige städtebauliche und freiräumliche Struktur des Areals der Lauffenmühle soll nun die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Ansiedlung der gewünschten Zielgruppe von Unternehmen schaffen, denn „nachhaltige“ Unternehmen brauchen „nachhaltige“ Gewerbegebiete.

Gleichzeitig gilt es, die Flächennutzung zu intensivieren und schonend mit Ressourcen und Gebäuden umzugehen. Die Lauffenmühle stellt ein interdisziplinäres Projekt dar. Der Fokus liegt auf den Themen zukunftsfähiges Arbeiten, Mobilität, Klimaschutz und regionale Kreisläufe - Community und Arbeitsräume sind Lebensräume. Als Eigentümerin ist die Stadt handlungsfähig und verfolgt einen innovativen, zukunftsgerichteten Kurs in der Entwicklung der Fläche.
Entsprechend hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach im März 2021 einen Grundsatzbeschluss herbeigeführt, dass bei der Entwicklung des Gewerbegebiets auf den ehemaligen Flächen der Lauffenmühle die Klimaneutralität als Leitidee zu Grunde gelegt werden und der Einsatz von Holz, das Recyceln vorhandener Baustoffe, die Verwendung von Sonnen- und Wasserenergie berücksichtigt werden.

C 4.1 Gewünschter gewerblicher Nutzungsmix

Wie in Kapitel C 3.5 beschrieben, sollen 55% der Gesamtgrundfläche des Plangebiets bebaut werden. Also 55% aus 89.552 m² = rund 49.253 m².
Auf dieser anteiligen Grundfläche von rund 49.253 m² wird ein Nutzungsmix bezogen auf die Grundstücksflächen von 55% produzierende Unternehmen, 25% innovative Handwerksunternehmen sowie 20% Büronutzungen, Universitäten, Instituten oder sonstige Dienstleistungen angestrebt.
Die Nutzungsarten sollen sich an der GE bzw. GEe-Klassifizierung nach BauNVO orientieren.

Es sollte immer eine bestmögliche Ausnutzung der Flächen angestrebt werden. Es ist keine explizite Gebäudehöhe festgesetzt – das Ziel auf der Lauffenmühle ist eine optimale Nutzung in die Höhe, wobei allerdings immer daran gedacht werden muss, dass Neubauten in Holzbauweise zu errichten sind. Wo es möglich ist, soll auch über eine „Stapelung von gewerblicher Produktion“ nachgedacht werden, um die vorhandenen Flächen effizienter ausnutzen zu können. Stand heute bevorzugen Produktionsunternehmen häufig die klassische, eingeschossige Hallenbauweise. Gründe sind teilweise die geringeren Kosten und die Schwere der Maschinen. Neue Entwicklungen z.B. im 3-D-Druck, Miniproduktion oder sich ergänzende Nutzungsarten sind mitzudenken. Eine hohe bauliche Ausnutzung und eine verdichtete Bauweise z.B. mit gestapelte Produktionsebenen sind angesichts von Flächenknappheit auf jeden Fall mit zu berücksichtigen. So sollen vor allem Flächen der Büronutzungen, Institute, Startups etc. in diesen Strukturen mitgestapelt werden.

C 4.2 Im Lauffenmühle-Areal bereits vorhandene Nutzungen

Stand heute sind auf dem Areal als aktive Betriebe eine Schlosserei (Werkstatt, Blechnerei, Büroräume und Lagerflächen) sowie ein Spezialist für PV-Anlagen mit Bürogebäuden und Lagerhaltung ansässig („Efeuhalle“ - siehe Kapital B.3.7, Gebäude VII a +b). Diese aktuellen Nutzungsorte sind nur temporär im Rahmen der Zwischennutzung. Die Schlosserei nutzt eine eingeschossige Fläche von ca. 450 m². Das Solarunternehmen hat eingeschossige Büroräume von ca. 150 m² und eine Lagerfläche von 1.500 m².
Beide Betriebe sind entlang der Bahnlinie verortet. Es ist Wunsch diese beiden Nutzungen im Lauffenmühle-Areal zu behalten.
Die anderen Gebäude sind ebenfalls auf kurzfristiger Basis hauptsächlich als Lagerräume vermietet, weil sie rückgebaut werden sollen.

C 4.3 Größe der Grundstücksflächen für die zukünftigen Nutzungen

Der Zeitplan soll eine phasenweise Gestaltung des Areals vorsehen. So kann das Areal sich auch langsam um bestimmte Kernpunkte oder von innen ins Areal entwickeln. Ein Entwicklungsschwerpunkt könnte der Eingangsbereich mit den identitätsstiftenden Gebäuden und der „Efeuhalle“ sein. Es sollen von hier aus die ersten vorzeigbaren Baumaßnahmen und Ansiedlungen stattfinden, um Beispiele für die fortlaufende Projektentwicklung zu haben. In diesem Rahmen ist auch das sog. Welcome Center zu nennen, das vor allem eine zentrale Anlaufstelle für Besucher:Innen sowie für das Netzwerk- und Standortmanagement benutzt werden wird. Es kann jederzeit ein anderer Name gewählt werden, wenn er zu den Planungen besser passt.

Ein weiterer Schwerpunkt sind die heute bzw. zukünftigen unbebauten Flächen, die nach einem Rückbau zur Verfügung stehen. Diese können im Rahmen der städtischen Vergabeprozesse vergeben und in Holzbauweise durch die Unternehmen entwickelt werden.

Bei anderen Arealentwicklungen hat sich gezeigt, dass für die später notwendigen Feinanpassungen bei der unternehmensspezifischen Parzellierung noch möglichst viel an zusammenhängenden Grundstücksflächen benötigt werden, um dann später im Rahmen der Vergabe individuelle Lösungen zu finden. So sind Grundstücksflächen von 5.000, 7.500 oder 10.000 m² oder mehr für eine spätere Teilung sehr gut geeignet.

Die parzellierten Gewerbeflächen sollten mindestens 1.000 m² Grundstücksfläche für Handwerksbetrieben und mindestens 2.500 m² für produktionsnahe Services haben. Für Produktionsunternehmen sind je nach Branche zwischen 5.000 m² und 7.500 m² Gewerbefläche notwendig, entsprechend der Erfahrungen der Stadt Lörrach. Hinsichtlich der Grundstücksgrößen muss größtmögliche Flexibilität bei der Parzellierung bestehen.

Die genannten Zahlen sind für eine „klassische“ Arealentwicklung. Im Lauffenmühle-Areal ist die Besonderheit gegeben, dass das Mitarbeiterparken vor allem im zentralen Mobilitätshub erfolgen soll. Erfahrungen wie sich die Flächengrößen unter dieser Annahme entwickeln, liegen nicht vor.

Darüber hinaus ist es gewünscht, Grundstücke für produzierende Unternehmen und Grundstücke für Handwerksunternehmen vorzusehen. Die Unternehmen sollen angeregt werden, nicht nur ihre eigenen Büroflächen zu stapeln, sondern darüber hinaus Flächen in den Obergeschossen für Partner oder Mieter aus den Dienstleistungsbereichen, für Freiberufler oder auch forschungsnahe Institute vorzusehen.

Wünschenswert ist es, in einem der Gebäude auch eine Fläche für Gründer als Experimentier- und Entwicklungsflächen vorzusehen.

C 4.4 Zu berücksichtigende Anforderungen für die Nutzungsschwerpunkte „produzierendes Gewerbe“, „Handwerksunternehmen“ und „Büro- und Dienstleistungen“

Wichtig für das Areal sind auch die geplanten Gebäudetypologien. Im Plangebiet sind vorzugsweise mehrgeschossige Gewerbebauten zu errichten. Eine Ziel-BGF wird nicht angegeben.

Zu berücksichtigende Anforderungen bei mittelständische Produktionsunternehmen:

7/24 Produktion, Mehrschichtbetrieb, Belieferung/ Logistik entlang der Produktionsstraße, Mitarbeiterparken im zentralen HUB, Zufahrt für LKW, Stapelung wo möglich, Verwaltung und soziale Nutzungen wenn möglich in Kombination mit PDRs. Separate Bauten sollen auch mindestens 2 Geschosse haben. Gestapelte Nutzung auch mit anderen Unternehmen ist explizit erwünscht.
Dadurch soll die BGF erhöht werden, die heute häufig deutlich niedriger ist als die Grundstücksflächen.

Zu berücksichtigende Anforderungen bei Handwerksunternehmen/ gewerblichen Betrieben:

Tiefe des Grundstücks >20, eher 25 Meter. Belieferung/ Logistik erforderlich mit zumeist eigene Lagerfläche. Eine Umzäunung des Areals ist wegen der gelagerten Werkstoffen erforderlich. Das Mitarbeiterparken wird im zentralen HUB stattfinden. Gerade bei Handwerkern wird sehr häufig ein Multifunktionsgebäude mit Lager, Verwaltung und Ausstellungsräumen benötigt. Geplant werden soll mindestens eine 2-geschossig Baustruktur. Dadurch soll die BGF erhöht werden, die heute häufig niedriger ist als die Grundstücksflächen.

Zu berücksichtigende Anforderungen für Büro- und Dienstleistungen:

Sinnvolle Nutzungskombinationen werden gewünscht. Die für Büro- und Dienstleistungen vorgesehene Baustrukturen sollen mindestens 3-geschossig ausgebildet werden, die auch den Anforderungen eines Gewerbeparks entsprechen können. Das Mitarbeiterparken wird im zentralen HUB stattfinden. Sonderlösung könnten eventuell für die Gebäude entlang der Bahnlinie notwendig sein, z.B. über Holzmodule. Die BGF soll vor allem dadurch optimiert werden, dass die Büro- und Dienstleistungen möglichst mit anderen Nutzungsarten kombiniert werden.

C 4.5 Weitere, ergänzende Nutzungen

„Werkraum für Pioniere“:

Letztendlich führt die digitale Transformation dazu, dass sich die Arbeits- und Unternehmenswelt neu erfinden wird bzw. am weiter entwickeln ist. Netzwerke, Kollaboration, Experimente und offene Systeme stehen dann im Mittelpunkt. Räumlich abgeschottete Produktionsstätten könnten deshalb langfristig an Bedeutung verlieren. Der Städtebau soll diese Entwicklungen berücksichtigen. Ein wichtiger Raum, um diese Transformationsprozesse zu gestalten, soll der Bereich „Werkraum für Pioniere“ sein. Dieser Bereich soll ein Experimentierfeld sein für neue Formen der Zusammenarbeit und der Shared Services / Economy (dem Teilen von Ressourcen) und hat deshalb eine hohe Außenwirkung für das Areal. Das Konzept: viele Firmen gehen neue Wege der Kooperation und arbeiten gemeinsam an Prozessen, Wertschöpfungsketten, Produkten oder teilen sich Infrastruktur.

Ergänzende, quartiersbildende Nutzungen:

Das sogenannte **„Welcome Center“** soll der Sitz des Standortmanagements sein, um die Arealentwicklung voranzutreiben. So sollen die Projektmitglieder der Stadt die Möglichkeit haben, Gespräche mit

Interessenten auf dem Areal durchzuführen, kleinere Meetings zu organisieren und sanitäre Anlagen haben. So soll dieses Zentrum später auch für die Vernetzung der Unternehmen auf dem Areal dienen.

Zur Quartiersbildung und Attraktivierung des Lauffenmühle-Areals sollen öffentliche und soziokulturelle Nutzungen wie Welcome Center, **Kulturkantine mit Quartiersmensa**, **Kindertageseinrichtung** etc. sowie Büro- und Dienstleistungen angesiedelt werden, die Gewerbegebiets-tauglich sind. Diese Nutzungen sollen die Attraktivität des Arbeitsstandorts und die Vernetzung zu den angrenzenden Quartieren erhöhen. Platzartige Zonen mit Aufenthaltsqualität und Grünstrukturen sowie Landmarken verknüpfen das Lauffenmühle-Areal in alle Himmelsrichtungen mit der umgebenden Quartiers- und Stadtstruktur. Weitere öffentliche Nutzungen und öffentliche Freiflächen sollen als „Trittsteine“ zwischen den Nutzungsschwerpunkten im Areal dienen und so eine attraktive Verbindung von Laufwegen schaffen.

Ergänzenden, quartiersbildenden Nutzungseinheiten sind auf dem Areal zu verorten. Dabei ist auf eine finanziell tragfähige Umsetzung sowie bestehende Angebote in der Umgebung zu achten. Richtwerte für die Größen sind wie folgt:

Welcome Center =	ca. 100-150 m² BGF
Kulturcafé/Kulturkantine (mit Mensafunktion)	ca. 450-700 m² BGF
3-gruppige Kindertageseinrichtung (1 U3, 2 Ü3 = 55 Kinder)	ca. 760 m² BGF

C 4.6 Erforderliche Nutzungen für die Infrastruktur

Im Lauffenmühle-Areal ist ein **Mobilitätshub** zu verorten. Darin sollen entsprechend des Mobilitätskonzepts Ziffer C 6 verschiedenste Nutzungen und Angebote untergebracht werden. Es ist Planungsaufgabe hierfür eine geeignete Lage und eine städtebauliche Kubatur mit architektonischen Ideen zu entwickeln.

Lagernutzung:

Zudem soll eine **Lagernutzung** sinnvoll im Areal verortet werden. Für die Lagernutzung kann das bestehende Hochregallager erhalten oder eine neue Baustruktur errichtet werden. Für Unternehmen ist aus Prozesskostensicht entscheidend, die Lagerhaltung so nah wie möglich an der Produktion zu haben.

Optional ist die gemeinschaftliche Lagerhaltung anzudenken. Hierfür kann ebenfalls das ehemalige Hochregallager mit ca. 4.000 m² Grundfläche eingebunden werden. Allerdings ist zu bedenken, dass die meisten Handwerks- und Gewerbebetriebe unbeschränkten ständigen Zugang zu Ihren Lägern benötigen oder je nach Warenwert Haftungsfragen zu klären haben. Denkbar ist ein alternativ auch die Betreiberschaft durch einen externen Dienstleister. Das Hochregallager stellt aus heutiger Sicht vor allem einen Lärmschutzgürtel Richtung Wohnbebauung dar.

Energiezentrale und Traffostation:

Ebenfalls verortet werden soll die zukünftige **Energiezentrale** für die Wärme- und ggf. Kältebereitstellung für das Lauffenmühle-Areal. Darüber hinaus sollen die Wohngebiete des Ortsteils Brombach sowie die westlich an das Areal anschließenden Strukturen (Hotel und Gastronomie) an das zukünftige Wärmenetz angeschlossen werden.

Für die Energiezentrale ist eine Fläche mit einer Obergrenze von ca. 500 m² für Gebäude, Brennstofflager und Nebeneinrichtungen vorzusehen. Als Standort eignet sich die Nähe zum früheren Kesselhaus, da an dieser Stelle die bestehende Infrastruktur für Erdgas, Wärme und Strom vorhanden ist. Außerdem ist eine **Trafostation** (Fläche 6 x 6 m) im Bereich der Heizzentrale vorzusehen.

Grundsätzlich ist den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Wettbewerbs freigegeben, je nach individueller Entwurfshaltung und Entwurfsansatz die Nutzungszonierung und Nutzungsaufteilung sinnvoll zu verorten. Dabei ist die schützenswerte Wohnnachbarschaft im Süden und Osten im Blick zu behalten, wie auch ein möglichst wirtschaftliches Erschließungssystem, welches keine Störungen der Nachbarschaften verursacht.

Aufgrund dessen, dass heute noch nicht bekannt ist, welche Firmen sich im Lauffenmühle-Areal ansiedeln werden und welche Flächenbedarfe und Nutzungskonzepte diese Firmen mitbringen, ist es sehr wichtig darauf zu achten, dass die jeweilige Bau- und Nutzungsstrukturen ein hohes Maß an Flexibilität und Modularität gewährleisten. Dies bedeutet, dass die Baugrundstücke bauabschnittsweise errichtet werden und in Größe variabel sein müssen, ohne Mehrerfordernis von Verkehrsflächen bei Veränderung der Größen (siehe auch Kapitel C 3.3 - Flexibilität der Baustruktur und Bauabschnittsbildung).

Das Gewerbegebiet soll keine abgeschlossene Einheit bilden, sondern mit den umliegenden Nutzungsstrukturen verwoben werden. Vorzugsweise sollen in den Randgebieten ein mischgebietsverträgliches, eingeschränktes Gewerbegebiet nach BauNVO entstehen. In begründeten Ausnahmefälle ist auch eine Mischung von Gewerbeflächen (eigenschränktes Gewerbegebiet oder Mischgebiet/urbanes Gebiet gem. BauNVO) mit Wohnstrukturen, insbesondere im südlichen und östlichen Bereich des Lauffenmühle-Areals nicht ausgeschlossen.

Insgesamt ist es Planungsaufgabe ein Nutzungskonzept und die hierfür erforderliche Baustruktur zu entwickeln und die Verortung im Quartier vorzuschlagen. Die Veranschaulichung erfolgt in den Leistungen Ziff. A 13.

C 5. Grünverbindung, Freiraumstruktur und Landschafts- und Ökosystem

Mit der baulichen und funktionalen Integration des Lauffenmühle-Areals in die umgebende Stadtstruktur des Ortsteils Brombach besteht nun auch die einmalige Chance die Grün- und Freiräume sowie das Landschafts- und Ökosystem der Stadt zu stärken und einzelne Bereiche miteinander zu verknüpfen.
Als gründurchzogenes Gewerbegebiet soll das Lauffenmühle-Areal Teil des klimaangepassten Stadtraums werden.

Das Strukturkonzept sieht vor, die im Osten des Plangebiets vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen, welche das Wiesental begleiten und sich im Bereich der Sportanlagen im Ortsteil Haagen sowie entlang der Bebauung „Hofmattstraße“ aufweiten, mit der Neuplanung der Grün- und Freianlagen im Lauffenmühle-Areal zu verzahnen und zu vernetzen. Insbesondere im südlichen Bereich des Plangebiets soll ein großzügiger verbindender grüner und ökologischer Korridor entstehen, der die Verknüpfung zum westlich des Plangebiets anschließenden Landschaftspark „Im Grütt“ herstellt und mit Maßnahmen zur Biodiversität und Klimaanpassung (z.B. Schwammstadt) versehen wird. Aber auch Nord-Süd ausgerichtete, verknüpfende Grün- und Freiraumstrukturen verbinden die südlichen Wohngebiete über das Lauffenmühle-Areal mit der die Wiese begleitenden Grünstruktur.
Die vorhandenen Grünstrukturen im östlichen Plangebiet mit Obstbaumstellungen sollen aufgegriffen werden und in den „grünen Korridor“ übergehen. In diesem Bereich ist ein verstärkter Fokus auf den Lebensraum für die verschiedenen geschützte Tierarten im Lauffenmühle-Areal (Fledermäuse, Vögel, Eidechsen, verschiedene Insektenarten und Heuschrecken) zu richten und es sollen hier Flächen für das Regenwassermanagement entstehen. Dennoch sollen die bestehenden Freizeitangebote wie Bolzplatz und Spielfläche beibehalten werden und in die Struktur weiterhin integriert werden.

Es ist Planungsaufgabe die Grün- und Freiraumstruktur innerhalb des Lauffenmühle-Areals im Kontext

der geplanten Bebauung zu entwickeln. Entlang von urbanen Achsen, wie z.B. entlang der „Magistrale“ im nördlichen Bereich, sollen öffentliche Plätze und Freiräume entstehen, die mit ihren unterschiedlichen Größen und Ausstattungen abwechslungsreiche Treffpunkte für die Nachbarschaft bieten. Diese Plätze erhalten einen überwiegend urbanen Charakter, sollen jedoch auch wichtige Funktionen für ein klimaresilientes und ökologisches Quartier aufnehmen. So sollen Plätze nicht nur für Gastronomie, Spiel, Kultur, Kunst und gemeinschaftlichem Werken genutzt werden, sondern auch gleichzeitig der Wasserrückhaltung, der Belichtung und Belüftung des Quartiers und durch geschickte Begrünung als Trittsteine für die Biotopvernetzung dienen.

Die vertikale Begrünung, die Hofbegrünung sowie die Dachbegrünung auf verschiedenen Gebäudeebenen tragen sowohl zur Regenwasserretention, Durchgrünung, als auch zur Belebung des Quartiers bei, da sich hier auch Dachterrassen, Stege und Wege dreidimensional im Quartier entwickeln könnten.

Die Gebäude mitsamt der Fassadenbegrünung als auch die extensiv genutzten Freiflächen sind ebenfalls von besonderem Wert für den Natur- und Artenschutz. Aufgrund dieser besonderen naturschutzfachlichen Bedeutung des Gebiets ist ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung zu legen. Zur Förderung der Biodiversität sollen unterschiedliche und artenreiche Grünstrukturen wie Gehölz- und Staudenpflanzungen, Wiesen, Fassaden- und Dachbegrünung sowie verschiedene Habitate und Strukturen auf den Freiflächen und an den Gebäuden entwickelt werden, die vielfältig genutzt werden können.

Barrierefreiheit
Die gestaltete Umwelt soll für alle Menschen barrierefrei auffindbar, zugänglich und nutzbar sein. Mit dieser Forderung des Behindertengleichstellungsgesetzes wird das Ziel verfolgt, allen Menschen die gleichen Chancen auf eine selbst bestimmte Lebensführung einzuräumen.
Eine wesentliche Voraussetzung für eine gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft ist eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes und der öffentlichen Gebäude. Im Plangebiet soll demnach, insbesondere bei den Schwerpunkten öffentliche Freiflächen sowie Fuß- und Radverkehr, die Barrierefreiheit berücksichtigt werden.

C 6. Verkehr, Erschließung und Mobilitätskonzept

Klimaneutralität im Bereich Verkehr und Logistik soll über die Schaffung geeigneter (Infra-)Strukturen für eine nachhaltige Mobilität und Logistik sowie durch die Kopplung der Sektoren Verkehr und Energie, z.B. durch Integration erneuerbarer Energien in die Verkehrsinfrastruktur, erreicht werden.

Das Lauffenmühle-Areal weist eine gute Lagegunst auf. Vom Regio-S-Bahn-Haltepunkt und Bushaltepunt Bahnhof „Lörrach Haagen / Messe“ sind es nur bis zu 5 Gehminuten bis in das Areal.
Bis 2035 soll die Regio-S-Bahn zweigleisig und taktverdichtet ausgebaut werden. Mit einem zukünftigen Querschnitt von 14,70 m benötigt die zweigleisige Bahntrasse etwas Fläche des heutigen Fuß- und Radwegs (Bahnweg - Flurstück Nr. 528/1). Es ist Planungsaufgabe den Fuß- und Radweg mit einer Breite von 5 m entlang der neuen Bahntrasse neu zu verorten.

Vom Lauffenmühle-Areal ist zudem die Bushaltestelle „Friedhof“ in der Lörracher Straße in wenigen Minuten erreichbar.

Außerdem kann auf dem unmittelbar nördlich des Areals verlaufenden Radweg, welcher das Lauffenmühle-Areal mit der Innenstadt Lörrach verbindet, die Innenstadt sowie die Ortsteile in kurzer Zeit erreicht werden. Aufgrund dieser Lagegunst und aufgrund der Bemühungen der Stadt Lörrach den Radverkehr immer attraktiver in der Stadt zu gestalten und auszubauen, geht die Ausloberin von einem zukünftigen Radanteil von 33% im Mobilitätsmix aus.

Die Regio-S-Bahnstation dient als Auftakt in das Quartier. Auf die Ausgestaltung der Eingangssituation, die Einbindung der Regio-S-Bahn und die Wegebeziehungen zwischen Regio-S-Bahn und allen Teilen des Lauffenmühleareals ist besonderer Fokus zu legen. Neben der feinmaschigen Vernetzung für den Fuß- und Radverkehr und der Schaffung qualitativ hochwertiger Fahrradabstellanlagen soll die Erreichung eines hohen Anteils des Rad- und Fußverkehrs durch interessante Raumfolgen unterstützt werden.
Zudem sollen die angrenzenden Wohnquartiere sowie die Ortsmitte Brombach fußläufig und mit dem Fahrrad sehr gut über das bestehende Fuß- und Radwegenetz an das zu planende, attraktive und verkehrssichere Quartiersnetz angebunden werden. Einladene Auftaktplätze in das Lauffenmühle-Areal schaffen Identität, Orientierung und Treffpunkte.

Erarbeitet werden soll ein robustes Erschließungsnetz, um Güterverkehr auch mit schweren Nutzfahrzeugen (z. B. Sattelzügen) abwickeln zu können. Gleichzeitig ist ein feinmaschiges Netz für den Fuß- und Radverkehr zu entwickeln, welches möglichst wenige Berührungspunkte mit dem Kfz-Verkehr hat und eine hohe Qualität besitzt.

Fahrradparkplätze

Es sollen dezentrale Fahrradabstellanlagen und Mikromobilitätsangebote mit einer maximalen Entfernung von 50 m zum Gebäudeeingang bzw. Erschließungskern im Außenbereich (wettergeschützt) oder integriert in Gebäude geplant werden. Die Ausgestaltung soll als hochwertige Abstell- und Lademöglichkeiten für E-Bikes erfolgen. Besucherstellplätze können im Außenbereich platziert werden und sind je nach Gebäudenutzung und der erwarteten Besucherfrequenz zu dimensionieren.

Von den Fahrradparkplätzen sind je Nutzungskategorie A-D **rund 10% im Freiraum für Kurzzeitfahrradparkplätze für Besucher** in der Nähe der jeweiligen Nutzung zu verorten und rund **90 % überdachte Fahrradparkplätze für Langzeitaufbewahrung** für Personen, die im Areal arbeiten oder sich länger aufhalten.

Anhand der Tabelle im Rahmen der Leistung Ziff. A 13.10 sind die geplanten Bruttogrundflächen bzw. Nutzflächen des städtebaulichen Entwurfs für die verschiedenen Nutzungen zu berechnen und die entsprechende Stellplatzzahlen (Fahrradparkplätze und PKW-Stellplätze) zu ermitteln und einzutragen.

Berechnungsgrundlage für die Fahrradparkplätze:

A.) Kleinteilige Vermietungen mit Serviceangeboten Büro- und Verwaltungsräue allgemein	= 1 Fahrradparkplatz (FP) je 100 m² NF
B.) 3-gruppige Kita - je 5 FP pro Gruppe	= 15 FP
C.) Gewerbliche Nutzungen (Handwerk+Industrie)	= 1 FP je 225 m² NF
D.) Lagerräume, Lagerplätze	= 1 FP je 120 m² NF
E.) Wohnnutzungen	= 2 FP je Wohneinheit

Radstellplätze weiterer Nutzungen sind gemäß VwV Stellplätze des Landes Baden-Württemberg zu ermitteln. Hierbei ist kein Abminderungsfaktor anzusetzen.

Da der Radanteil im zukünftigen Mobilitätsmix auf 33% erhöht werden soll, wird ein Aufschlag von 20% auf die in der o.g. Tabelle aufgeführte Fahrradparkplatzzahl erforderlich.

Die Flächenbedarfe je Fahrradparkplatz sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die Flächensummen sind in der Tabelle, Leistung Ziff. A 13.10 anzugeben und in der Planung auszuweisen.

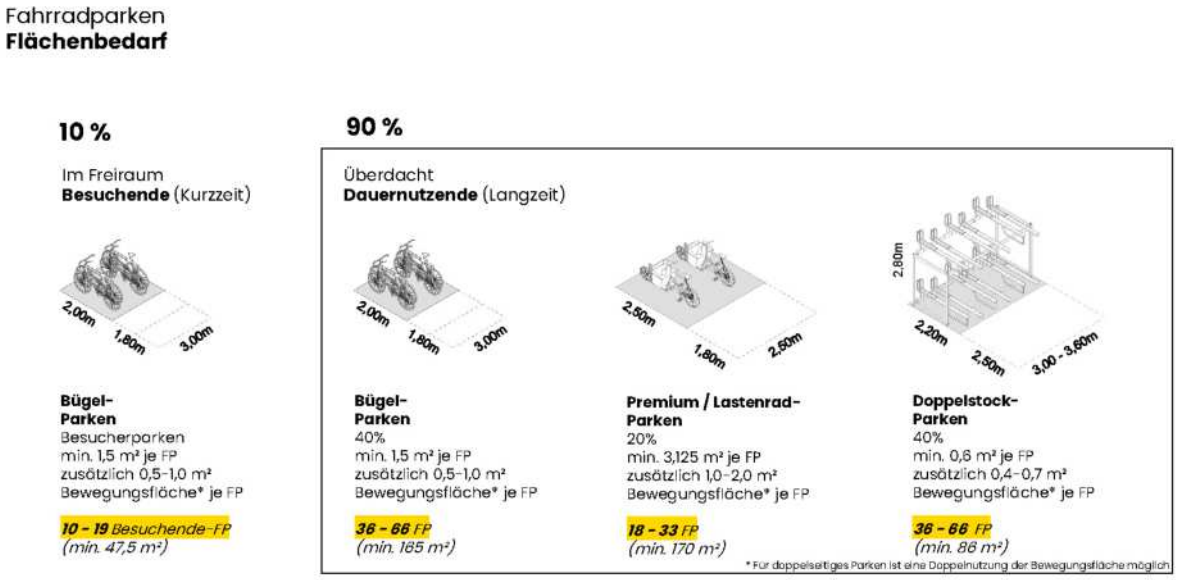


Abb. 27 Flächenbedarf Fahrradparkplatz; Quelle: Argus studio, Hamburg

Anfahrt mit dem PKW und Anzahl PKW-Stellplätze

Die Erschließung des Lauffenmühle-Areals für den PKW-Verkehr erfolgt über die Erschließungsstraße „Beim Haagensteg“ oder ggf. auch über die Eisenbahnstraße westlich des Plangebiets, über eine, möglichst vom Fuß- und Radverkehr separierte Zufahrtsmöglichkeit auf das Areal. Es ist möglichst sparsam mit Erschließungsflächen für den PKW-Verkehr umzugehen. Eine untergeordnete Erschließung für PKWs über die im Süden (Feerstraße) und Osten bestehende Wohnquartiere des Ortsteils Brombach ist nicht ausgeschlossen.
Die PKW-Stellplätze sollen gebündelt im Mobilitätshub untergebracht werden. Die Verortung des Mobilitätshubs ist, wie auch die Zuwegung, Planungsaufgabe. Dabei ist der Lärmeintrag auf nachbarschaftliche Strukturen zu vermeiden.

Mobilitätshub

Die KFZ-Fahrzeuge sin in einem mehrgeschossigen Mobility Hub abzustellen. Im Erdgeschoss des Hubs ist ein Mobilitätsfoyer (Grundfläche ca. 70-95 m² für Infrastrukturelemente wie z.B. Mobilitätsangebote, Pakstationen, Duschen/Umkleiden mit Schließfächer etc.) zu platzieren. Zudem sind Flächen für das Abstellen und Laden von leichten und schweren Nutzfahrzeugen vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Fläche bestmöglich ausgenutzt, aber gleichzeitig von jeder Parkposition jederzeit unabhängig ab- und angefahren werden kann. Die Deckenhöhe im EG sollte für eine größtmögliche Flexibilität und Umnutzbarkeit mind. 5,0 m aufweisen. Um die notwendige Ladeleistung für Nutzfahrzeuge sicherstellen zu können, ist eine Netzanbindung an das Mittelspannungsnetz mit einer entsprechenden Netzstation zu integrieren. Es sind mindestens acht Ladepunkte für schwere Nutzfahrzeuge vorzusehen.

Der Mobilitätshub soll neben den erforderlichen PKW-Stellplätzen (Quartiersparkhaus), den ggf. hier verorteten Fahrradparkplätze weitere attraktive Angebote bieten.

Möglichkeiten sind:
- Logistik Hub (Umschlag, Feinverteilung, Lagerung, Abholung)
- Fahrradreparaturservice/ ggf. Fahrradgeschäft

- Leihfahrräder/ Lastenradverleih
- Trolley und Anhängerverleih
- Ggf. ergänzende Leihangebote (z.B. Zubehör, Werkzeug)
- Service Desk, Ticketverkauf, Info, ÖPNV-Abfahrtsmonitor
- Informationen zu Mobilitätsangeboten
- Paketstation
- Car-Sharing
- E-Ladestationen
- Belebte EG-Zone (Geschäfte, Coworking Space, Sportangebote etc.)

Der Mobilitätshub soll so geplant werden, dass eine spätere Umnutzung einzelner Bereiche oder Ergänzung mit anderen Nutzungen jederzeit möglich ist.

In weiteren Gebäuden im Plangebiet sind Mobilitätsfoyers mit einer Grundfläche von ca. 70 - 95 m² vorzusehen. Diese dienen als Infrastrukturelement für verschiedene Mobilitätsangebote, Paketstationen, Duschen / Umkleiden mit Schließfächern, etc

PKW-Stellplätze

Die Pkw-Stellplätze sind zentral im Mobility Hub unterzubringen. Der Flächenbedarf eines PKW-Stellplatzes beläuft sich auf ca. 32 m² in einem mehrgeschossigen Parkhaus.

Anzusetzender Umrechnungsfaktor von BGF auf NF: 0,75

A.) Kleinteilige Vermietungen mit Serviceangeboten Büro- und Verwaltungsräume allgemein	= 1 PKW-Stpl. je 40 m² NF
B.) 3-gruppige Kita	= 30 PKW-Stpl. zzgl. Kiss-and-go Zone
C.) Gewerbliche Nutzungen (Handwerk+Industrie)	= 1 PKW-Stpl. je 70 m² NF
D.) Lagerräume, Lagerplätze	= 1 PKW-Stpl. je 120 NF
E.) Wohnnutzungen	= 1 PKW-Stpl. je Wohneinheit

Der ÖPNV-Bonus ist dabei bereits berücksichtigt.

Pkw-Stellplätze weiterer Nutzungen sind gemäß VwV Stellplätze des Landes Baden-Württemberg zu ermitteln. Hierbei ist ein Abminderungsfaktor von 0,4 anzusetzen. Die Pkw-Stellplätze sind zentral im Mobility Hub unterzubringen.

Anfahrt von LKWs für Handwerk und Industrie sowie Verladebereiche

Es ist eine Zufahrt für LKWs über die Straße „Beim Haagensteg“ oder ggf. auch über die Eisenbahnstraße sowie eine Erschließungsfläche mit Umfahrt bzw. Wendemöglichkeit auf dem Areal für LKWs vorzusehen. Dabei sind die Maße eines bis zu 5-achsigen (44t) LKWs mit Motorwagen und Anhänger mit einer Gesamtlänge von bis zu 18,75 m zu berücksichtigen. Die Schleppkurven sind in der Planung einzuzeichnen.
Außerdem bedarf es an den zu planenden Großbaustrukturen, Hallenbauwerken und Hochregallager Verladepunkte mit Rampen in ausreichender Zahl.
Eine Zufahrt für LKWs über die Feerstraße (südliches Wohngebiet) oder über die Erschließungsstraßen der bestehenden Wohngebiete im Osten des Lauffenmühle-Areals ist ausgeschlossen.

Hinweis für das möglicherweise erhaltenswerte Hochregallager im Süden des Lauffenmühle-Areals: hier

befinden sich heute 3 Verladepunkte mit Rampen, welche allerdings in unmittelbarer Nähe der benachbarten Wohnbebauung liegen.

Eine möglichst reduzierte und wirtschaftliche Erschließungsstruktur innerhalb des Lauffenmühle-Areals wird gewünscht. Synergienutzungen mit der PKW-Erschließung sind von Vorteil.

Bei der Planung der Hallen für das Handwerk und die Industrie sowie die zugehörige Andienung durch LKWs ist der Lärmeintrag auf die nachbarschaftlichen Wohnstrukturen zu vermeiden.

C 7. Umweltbelange

Je nach den spezifischen Herausforderungen und Gegebenheiten des Entwurfsansatzes sind Maßnahmen zu Klima, zum Niederschlagswassermanagement sowie grünen und blauen Infrastruktur, zur Durchlüftung und Luftqualität sowie für den Artenschutz im Rahmen der Leistung Ziff. A 13.4 aufzuzeigen.

C 7.1 Klimaanpassung

Eng verbunden mit der Erstellung, Verknüpfung und Ausgestaltung der Grün- und Freiraumstruktur ist die Schaffung von Maßnahmen um die Auswirkungen des Klimawandels zu mildern:

- Auswahl geeigneter Baumarten zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität
- Nutzung der Pflanzgruben zur Wasserrückhaltung und Baumbewässerung
- Zwischenspeicherung von Regenwasser: Vermeidung von Schäden durch Starkregen (Schwammstadt)
- Durchlüftung des Quartiers
- Reduzierung der Hitzebelastung durch aktive und passive Verschattung (z.B. auch PV-Anlagen)
- Dachbegrünung für ein verbessertes Mikroklima und Wasserspeicherung
- Vertikales Grün zur Verbesserung des Mikroklimas an Gebäuden
- Gestaltung von Klimakomfortinseln im Quartier bzw. klimaaktiver Flächen im Stadtraum
- Offene Wasserflächen zur Verbesserung des Mikroklimas
- Vermeidung von Hitzeinseln z.B. durch die Wahl von hellen Belägen
- Trinkbrunnen im öffentlichen Raum
- BlueGreenStreets - multifunktional und klimawandelgerecht Straßenräume
- Schwammstadt
- Photovoltaik und Bau von Pergolen
- Erhalt bzw. Verbesserung der Kaltluftschneisen

Dies sind nur einige Beispiele. Es ist Planungsaufgabe geeignete Maßnahmen aufzuzeigen.

C 7.2 Wassermanagement

Von den Teilnehmern wird ein umsetzbares Entwässerungskonzept erwartet, wie möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets dem lokalen Wasserhaushalt zugeführt werden kann.

Zur Zielerreichung bietet die Regenwasserbewirtschaftung ein breites Spektrum unterschiedlicher Maßnahmen zur Abflussvermeidung, Verdunstung, Rückhaltung auf Blau-/ Gründächern, zur verzögerten (offenen) Ableitung, Regenwassernutzung, Brauchwassernutzung, etc.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist innerhalb der mit Altlasten betroffenen Flächen nicht

möglich. Daher ist ein oberflächiges System zu entwickeln, wie das überschüssige Dachflächenwasser und Oberflächenwasser über Mulden (zu mindestens über die belebte Bodenzone Trinkwasserschutzzone III, aber eigentlich II) in Bereichen ohne Altlasten im Osten des Areals, wo heute Grünstrukturen vorhanden sind, versickern oder oberflächig in Richtung des Tannengrabens abgeleitet werden kann. Die Schaffung von Retentionsflächen und Renaturierungsflächen ist wünschenswert.

Schmutzwassereinleitung in die bestehenden Kanäle in der Straße „Beim Haagensteg“ und im Fuß- und Radweg ist ohne Verzögerung möglich.

Die zukünftige Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

C 7.3 Umgang mit Altlasten

Wie in Ziff. B 3.11 beschrieben ist das bebaute und versiegelte Areal mit Altlasten belastet. Ob eine Sanierung durchgeführt werden kann, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht geklärt. Es ist aber davon auszugehen, dass grundsätzlich keine Eingriffe in das Erdreich wie Kellergeschosse, Tiefgaragen o.ä. möglich sind. Eine Erhöhung der EG Fußbodenhöhe ist einzuplanen. Erdaufbauten für die Modellierung des Freiraums sind möglich. Aushubmaterial soll auf dem Areal verbleiben.
Im Osten des Areals, in den Bereichen der vorhandenen Grünstrukturen ist keine Altlastenbelastung zu erwarten.

C 7.4 Energetisches Konzept

Nach dem Motto „Gemeinschaft & Innovation“ soll im Lauffenmühle-Areal ein Energienetze für Wärme und Strom sowie ein intelligent gesteuertes Kommunikationsnetz entstehen. Ein Blockheizkraftwerk, das die Versorgung des Areals mit Nutzwärme und anteilig mit Strom übernimmt, soll die Gewinnung von Wärme aus regenerativen Energien kombinieren.

Nutzwärme und Heizwärme werden über je ein Wärmenetz im Areal verteilt. In Kombination können so die Anforderungen an Beheizung und Klimatisierung im Areal hocheffizient bedient werden. Die Gebäude sollen hierbei nicht nur als Energieverbraucher, sondern auch als Energieversorger dienen. Je nach Bedarf „deponieren“ oder „entnehmen“ sie Energie aus dem Netz.

Für die großflächige Nutzung von Photovoltaik sollen neben Dachflächen auch weitere Flächen wie z.B. Fassaden, Schallschutz, Beschattungen, Überdachungen etc. verwendet werden. Durch die intelligente Steuerung der Energieerzeugung über ein Kommunikationsnetz soll deren Einsatz optimal aufeinander abgestimmt werden. Hierdurch ist auch gegebenenfalls eine Kopplung zu angrenzenden Versorgungsgebieten möglich.

Weiterhin wird durch das Kommunikationsnetz die Möglichkeit geschaffen, den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern leistungsfähige Zusatzdienste zu bieten. Beispielhaft können hier Smart Home, Health Monitoring, Car Sharing sowie Flatrate Modelle zur Abrechnung von Energiediensten angeführt werden. Weiterführend empfiehlt es sich, die Themen Energiedienstleistungen, mögliche Rolle des Lauffenmühle-Areals als Infrastrukturzelle im Verbund sowie Energie- und Infrastruktur Detailplanung zu untersuchen. Dies ist jedoch nicht Aufgabe des Wettbewerbs.

C 7.5 Artenschutz

Im Lauffenmühle-Areal sollen neue Grünverbindung und Leitstrukturen, an denen sich die Fledermäuse orientieren können, zur Verbindung der Jagdhabitate der Fledermäuse und als Lebensraum und Nah-

rungshabitate für unterschiedliche Arten entstehen. Dies z.B. in Form von Baumreihen oder Hecken.

Schmale Grünstreifen z.B. entlang von Gebäuden solle die Vernetzung bodengebundener Tierarten ermöglichen.

Zur Förderung der Biodiversität sollen unterschiedliche und artenreiche Grünstrukturen wie Gehölz- und Staudenpflanzungen, Wiesen, Fassaden- und Dachbegrünung sowie verschiedene Habitate und Strukturen auf den Freiflächen und an den Gebäuden entwickelt werden, die vielfältig genutzt werden können.

Außerdem sollen in Randlage im östlichen Bereich des Areals Insekten- und Mauereidechsenhabitate geplant werden. Hierfür sind mindestens 2.400 m² vegetationsarmes Grünland erforderlich.

Darüber hinaus sollte am östlichen und südlichen Gebietsrand Streuobstwiesen geplant werden, die als kombinierte Maßnahme für verschiedene Arten (u.a. Vögel und Eidechsen, s.o.) dienen kann.

Die Artenschutzmaßnahmen sollen grundsätzlich durch eine vielfältige Ausgestaltung der Grünstrukturen und Habitatangebote weitgehend innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.

C 7.6 Immissionsschutz

Es ist darzulegen, wie mit den in Kapitel B 3.14 benannten Immissionen planerisch umgegangen wird.

Lauffenmühle
next innovation

TEIL D

Wettbewerbsunterlagen

TEIL D WETTBEWERBSUNTERLAGEN

D 01 Auslobungstext (pdf)
D 02 Übersichtsplan mit Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets (pdf)
D 03 Stadtplan (pdf)
D 04 Katastergrundlage (pdf, vwx, dwg)
D 05 Leitungsplän (pdf)
D 06 Altlastenuntersuchungen (pdf)
D 07 Gefahrenkarten Starkregenereigniss (pdf)
D 08 Luftbilder, Orthofoto, Fotos (jpg)
D 09 Ergebnisse der Potenzialalayse (pdf)
D 10 Ergebnisse der Potenzialanalyse Prof. Vieregge (pdf)
D 11 Vorbereitende Untersuchung Gebiet „Lauffenmühle“, 2021 (pdf)
D 12 Lörrach 2040 - Integrierte Stadt- und Mobilitätsentwicklungskonzept (ISEK), 2023 (pdf)
D 13 Beschlussvorlage Feuerwache Nord (pdf)
D 14 Vorbereitende Untersuchung zur Nutzung erneuerbarer Energien (pdf)
D 15 Fortschreibung Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2017 (pdf)
D 16 Strukturatlas für das Lauffenmühle-Areal (pdf)
D 17 Bausubstanzerkundung (pdf)
D 18 Gebäudestreckbriefe zu erhaltende Gebäude (pdf)
D 19 EG-Grundrissplan Gesamtareal Bestand sowie Gebäudepläne (pdf)
D 20 Formblatt Städtebauliche Kennwerte (pdf, exel)
D 21 Formblatt Verfassererklärung (pdf, word)
D 22 Modellbaudatei (pdf, vwx, dwg)
D 23 Massenmodell, M 1:1.000

Da die Unterlagen urheberrechtlich geschützt sein können, darf die Nutzung nur zur Bearbeitung dieses Verfahrens erfolgen.