



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung**
Verfasser/in Welsch-Egi, Gabriele
Vorlage Nr. 126/2024
Datum 09.08.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Anhörung	10.09.2024	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	12.09.2024	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	26.09.2024	

Betreff:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Schöpflin-Areal, 1. Änderung"

Aufstellungsbeschluss

Billigung des Vorentwurfs

Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

1. Geltungsbereich, 06.08.2024 (Anlage 1)
2. Vorentwurf Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Planzeichnung mit Legende (M. 1: 1000), Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner, Stuttgart, 08.08.2024 (Anlage 2)
3. Textteil zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner, Stuttgart, 08.08.2024 (Anlage 3)
4. Begründung zum Vorentwurf zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner, Stuttgart, 08.08.2024 (Anlage 4)

5. Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Voreinschätzung zur artenschutzrechtlichen Situation für den Bebauungsplan-Vorentwurf, ö:konzept GmbH, Freiburg, 06.08.2024 (Anlage 5)
6. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Stand 22.02.2022 (Anlage 6)
7. Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für die Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 3008/2 (Schöpflin Areal) – Lörrach, Ortsteil Brombach-, Geotechnisches Institut, Weil am Rhein, 22.11.2013 (Anlage 7)
8. Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Geotechnische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 14.12.2016 (Anlage 8)
9. Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Hydrogeologische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 31.07.2017 (Anlage 9)
10. Quartierskonzept Parkierung und Mobilität, Schöpflin-Areal Lörrach-Brombach, Weeber + Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart/Berlin, Stand 31.07.2023 (Anlage 10)

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat beschließt, für das in Anlage 1 abgegrenzte Gebiet den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ aufzustellen.
3. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht mit freiwilliger zweistufiger Verfahrensdurchführung erstellt.
4. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanvorentwurf mit Stand 08.08.2024 und dem Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften mit Stand 08.08.2024 jeweils mit Begründung vom 08.08.2024 (Anlagen 2-4 dieser Vorlage) und den Anlagen zum Bebauungsplanvorentwurf und zum Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 5-10 dieser Vorlage) zu.
5. Der Gemeinderat beschließt auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den Anlagen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (in Form einer Planauslage) durchzuführen und gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung zu unterrichten.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Bekanntmachungskosten

Begründung:

Ausgangslage

Der Erwerb einer rund 1,5 ha großen Brachfläche durch die Schöpflin Stiftung in unmittelbarer Nachbarschaft zu ihrem heutigen Anwesen und die Überlassung einer Teilfläche für die Realisierung einer städtischen Sporthalle als Ersatz für die Brombacher Halle war seinerzeit Anlass für einen Wettbewerb, der zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schöpflin-Areal“ führte. Dieser ist seit 02.03.2018 rechtskräftig. Das ca. 2,8 ha große Gebiet liegt am Schnittpunkt der Ortsteile Brombach und Hauingen und grenzt direkt an die Mobilitätsdrehscheibe Brombach. Bislang realisiert wurde lediglich die Sporthalle, für das restliche Gebiet hatte die Schöpflin Stiftung als Eigentümerin die Projektumsetzung 2016 gestoppt und den FABRIC-Prozess und damit eine völlige Neuorientierung eingeleitet.

Auf der Grundlage der partizipativen FABRIC Wunschproduktion und einem kooperativen Werkstattverfahren wurde seit Ende 2020 ein städtebaulicher Entwurf entwickelt. Das Schöpflin Quartier soll dabei „[...] ein Ort für echte Gemeinschaften sein; aus einer Kombination vielfältiger Quartiersnutzungen, die sich wechselseitig befruchten, soll ein lebendiger Ort des Austauschs, des gemeinschaftlichen Wohnens, Lernens und des Schaffens neuer Verbindungen zwischen Menschen entstehen. Zusammenleben und Aneignung soll ausprobiert und weiterentwickelt werden. Das Schöpflin Quartier will offen, niedrigschwellig einladend, zur Mitwirkung anstiftend, lebendig und sowohl in Bau als auch Nutzung nachhaltig sein.

Das neue Areal wird eine offensichtliche Verbindung zum bisherigen Stiftungsgelände besitzen, ist aber in seiner schwellenlosen Zugänglichkeit wesentlich öffentlicher angelegt. Zu den umliegenden Ortsteilen sollen starke Verbindungen entstehen, das Quartier soll nicht nur von den dort Wohnenden und Lernenden genutzt werden, sondern anziehend für Nachbarinnen und Nachbarn sein. Die einladenden Angebote zum gemeinsamen Wohnen, Teilen, Lernen, Austausch oder einfach nur Dasein sind sowohl im Freiraum wie in den Gebäuden zu finden. Dafür sind die Erdgeschosse größtenteils öffentlichen oder zumindest kommunikativen Zwecken vorbehalten, konsumfreie Räume bieten Angebote zum zwanglosen Verweilen. [...]“

(Auszug aus der textlichen Beschreibung zum Gestaltungsbeirat

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses und der weiteren Verhandlungen zwischen der Schöpflin Stiftung und der Stadt Lörrach wurde vereinbart, den Bebauungsplan so zu ändern, dass die Schöpflin Stiftung ihre neue bauliche Konzeption umsetzen kann und gleichzeitig die städtebaulichen Belange der Stadt Lörrach berücksichtigt werden. Nach vorausgegangener Begleitung des Projektes im Gestaltungsbeirat der Stadt Lörrach, hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach am 28.09.2023 in öffentlicher Sitzung be-

schlossen, das dort vorgestellte städtebauliche Konzept und das Quartierskonzept- Parkierung und Mobilität, Stand 31.07.2023 als Grundlage für das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren heranzuziehen.

In diesem Rahmen wurden sowohl das städtebauliche Konzept als auch das Freiraumkonzept nach Durchführung von weiteren Workshops der Stiftung weiterentwickelt und auf dieser Basis in Abstimmung mit der Stadt der jetzige Vorentwurf ausgearbeitet, mit dem das Änderungs- bzw. Aufstellungsverfahren eingeleitet werden soll

Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) mit einer freiwilligen zweistufigen Beteiligung.

Zwar bedarf es bei diesem Verfahren keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden deshalb im weiteren Verfahren vertiefend untersucht und in kurzer Darstellung zur Offenlage vorgelegt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt die durch den Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ gefördert wird und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schöpflin-Areal“ zulässig waren. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S.6 BauGB.

Wesentliche Einwirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Gehrecht

Im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 28.09.2023 wurde die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit der Schöpflin Stiftung eine Regelung zur Sicherung eines Gehrechtes und des zweiten Rettungsweges für die neu errichtete Sporthalle zu erarbeiten. Grundlage hierfür waren die Überlegungen des aktuell noch rechtskräftigen Bebauungsplans „Schöpflin-Areal“, auf die sich auch die Auslobung zum kooperativen Werkstattverfahren stützt.

Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens war deshalb die inhaltliche Regelung des Gehrechts zwischen Schöpflin Stiftung und Stadt.

Sowohl Baulast als auch Gehrecht wurden zwischenzeitlich geregelt und unterzeichnet. Mit dem Gehrecht wird sichergestellt, dass für die Öffentlichkeit eine fußläufige Durchwegung zu den Angeboten auf dem Areal sowie von der Mobilitätsdrehscheibe Brombach bis zur Schopfheimer Straße gewährleistet ist.

Plangebiet

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im seit 02.03.2018 rechtskräftigen Bebauungsplan mit zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften „Schöpflin-Areal“. Die zwischenzeitlich hergestellte Mobilitätsdrehzscheibe liegt innerhalb dieser Satzung und nun werden zusätzlich weitere Teile der Parkierungsflächen in das Plangebiet mit einbezogen, da diese mit Grundlage des Mobilitätskonzeptes sind und damit in sinnhaftem Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept stehen.

Der Großteil des Plangebiets ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Schöpflin-Areal“ als Mischgebiet festgesetzt.

Planungsziele /Inhalte der Planung

Das Gebiet soll als neues Schöpflin-Areal an das bisherige Stiftungsgelände westlich der Franz-Ehret-Straße anknüpfen und dieses über die Straße hinweg erweitern. In erster Linie soll ein lebendiges Quartier der Gemeinschaft mit vielfältigen Nutzungen und einem öffentlichen Charakter entstehen. Prägend soll zudem die Vielzahl öffentlicher Nutzungen im Erdgeschoss sein, ebenso wie das große Angebot von Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Nutzung und Baustruktur

Es sollen insgesamt sieben unterschiedliche Gebäude realisiert werden, die sich hauptsächlich um einen zentralen Platz, die „Agora“ anordnen. Die Gebäude sind in ihrer Kubatur unterschiedlich gestaltet und weisen zwischen ein und sieben Vollgeschosse auf. Das Punkthaus ist mit einer Höhe von ca. 25,5 m der Hochpunkt des Quartiers. Auch spiegeln die verschiedenen Dachformen die Vielfalt des Schöpflin-Areals wider.

Eine Besonderheit des Schöpflin-Areals ist die Nutzungsmischung, die zur Belebung des Quartiers und zu kurzen Wegen zwischen Wohnen und Arbeiten beitragen soll. Vorgesehen sind neben Wohnnutzung auch gewerbliche, kulturelle, künstlerische und soziale Nutzungen sowie eine Arztpraxis. Damit soll das gemischt genutzte Schöpflin-Areal als Bindeglied zwischen der südlich angrenzenden Wohnbebauung, den östlich liegenden gewerblichen Nutzungen und dem nördlich anschließenden Bahnhof dienen.

Aufgrund dieser Nutzungsstruktur entspricht das Gebiet einem Urbanen Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO). Urbane Gebiete dienen dem „[...] Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzung muss nicht gleichgewichtig sein.“ (§ 6a Abs. 1 BauNVO).

Die angestrebten unterschiedlichen Nutzungen finden in den Festsetzungen zur Zulässigkeit und seiner entsprechenden Gliederung ihren Niederschlag (MU 1-9). Bereits bestehende Nutzungen wie die Sporthalle, Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen an der Schopfheimer Straße werden dabei ebenfalls berücksichtigt. Der vorgesehene Angebotsbebauungsplan kann dabei allerdings nur ein Rahmen sein, der eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, aber auch andere Nutzungen als derzeit geplant zulässt. Ausgeschlossen werden nur mit dem Grundgedanken des städtebaulichen Konzepts unver-

einbare Nutzungen. Zudem wird das Gebiet – ebenfalls dem Grundgedanken des Konzepts folgend – gegliedert.

Grün- und Freiflächenkonzept

Wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption bildet das von der Planstatt Senner GmbH, Überlingen, entwickelte Grün- und Freiflächenkonzept.

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

Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Schopfheimer Straße und die Franz-Ehret-Straße. Durch die direkte Lage an der Mobilitätsdrehscheibe ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

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

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

Berücksichtigung städtebaulicher Konzepte nach § 1Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Sowohl das Märkte- und Zentrenkonzept in der zuletzt fortgeschriebenen Fassung, die am 20.10.2016 vom Gemeinderat beschlossen wurde als auch das Vergnügungsstättenkonzept vom 21.11.2011 wurden entsprechend im Festsetzungskatalog berücksichtigt.

Gutachten

Folgende Gutachten liegen vor bzw. werden im weiteren Verfahren erstellt / aktualisiert:

- Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Voreinschätzung zur artenschutzrechtlichen Situation für den Bebauungsplan-Vorentwurf, ö:konzept GmbH, Freiburg, 06.08.2024) →Fachbeitrag Artenschutz einschließlich spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung folgt
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 22.02.2022 →Aktualisierung folgt
- Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für die Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 3008/2 (Schöpflin Areal) – Lörrach, Ortsteil Brombach-, Geotechnisches Institut, Weil am Rhein, 22.11.2013
- Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Geotechnische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 14.12.2016
- Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Hydrogeologische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 31.07.2017

Weiteres Vorgehen:

Nach dem Gemeinderatsbeschluss über die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schöpfung-Areal, 1. Änderung“ sowie die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung und die Durchführung der vorgenannten Beteiligungen.

Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleitung