

Stadt Lörrach

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„SCHÖPFLIN-AREAL, 1. ÄNDERUNG“

Vorentwurf vom 08.08.2024

Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet besteht der am 02.03.2018 in Kraft getretene Bebauungsplan „Schöpflin-Areal“. Dieser setzt den Großteil des Geltungsbereiches als Mischgebiet fest. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften „Schöpflin-Areal“ wurde bereits am 18.12.2014 gefasst. Anlass war damals der Erwerb einer 1,5 ha großen Teilfläche durch die Schöpflin Stiftung sowie der im Jahr 2014 ausgelobte einstufige, nicht offene Ideen- und Realisierungswettbewerb. Grundlagen für den Bebauungsplan aus dem Jahr 2018 waren die städtebauliche Überarbeitung des 1. Preisträgerentwurfes und die darauffolgende Rahmenplanung sowie der 1. Preisträgerentwurf des auf dem Rahmenplan aufbauenden Realisierungswettbewerbes vom September 2015. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss am 19.10.2017 abgeschlossen. Am 02.03.2018 trat der Bebauungsplan in Kraft.

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.

Die Schöpflin Stiftung mit Sitz in Lörrach ist eine unabhängige und gemeinnützige Stiftung des bürgerlichen Rechts, die in eine kritische Bewusstseinsbildung, eine lebendige Demokratie und eine vielfältige Gesellschaft investiert. Besonders sollen Kinder und Jugendliche gestärkt werden, gesellschaftspolitische (Denk-)Anstöße gegeben werden und Formen der Beteiligung erprobt werden.

Für das Areal an der Franz-Ehret-Straße/Schopfheimer Straße in Lörrach-Brombach hat die Stiftung in den letzten Jahren gemeinsam mit den Bürgern ein Konzept für ein neues Quartier entwickelt. Im Rahmen des Planungsprozesses „FABRIC“ wurde 2018 sechs Monate lang eine Bürgerbeteiligung namens „Wunschproduktion“ durchgeführt, bei der über 1.600 Ideen und Vorschläge aus der Bevölkerung gesammelt werden konnten. Daraufhin erarbeitete die Schöpflin Stiftung und das FABRIC-Team mit einem Projektentwicklungsbüro eine Machbarkeitsstudie. Im anschließenden Werkstattverfahren wurden im Dialog mit vier internationalen Architekturbüros aus der Vision Gebäudestrukturen entwickelt.

Um auch die städtebaulichen Belange der Stadt Lörrach zu berücksichtigen und einen Kompromiss zu finden, wurde das städtebauliche Konzept im Jahr 2022 gemeinsam mit dem Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner aus Stuttgart nochmals überarbeitet und verfeinert. Im Gestaltungsbeirat der Stadt Lörrach als auch im Gemeinderat wurde die Zustimmung zu diesem Konzept im 3. Quartal 2023 eingeholt. Dieses Konzept gilt als Grundlage der Bebauungsplanänderung.

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses und der Verhandlungen zwischen der Stadt Lörrach und der Schöpflin Stiftung wurde vereinbart, den Bebauungsplan „Schöpflin-Areal“ so zu ändern, dass die Schöpflin Stiftung ihr neue bauliche Konzeption (Stand 2023) umsetzen kann und gleichzeitig die städtebaulichen Belange der Stadt Lörrach berücksichtigt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat daher am in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Schöpflin-Areal“ (in Kraft getreten am 02.03.2018) zu ändern. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,1 ha.

Die Änderung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 **Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**

2.1.1 **Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB**

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Das Vorhaben dient der Schaffung von Wohnraum, sozialen und kulturellen Einrichtungen durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Im Rahmen des Bebauungsplans sollen zudem die bestehenden Nutzungen insbesondere bzgl. der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert und der Nutzungsrahmen für die Zukunft abgesteckt werden. Damit handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung.

Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben.

2.1.2 **Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB**

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 31.000 m². Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst ca. 8.000 m² und liegt damit weit unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BaunVO (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan liegt somit innerhalb der Größenordnung, für die das beschleunigte Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB gewählt werden kann.

Die Flächenvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist daher erfüllt.

2.1.3 **Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB**

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchfüh-

„... nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht noch überschritten wird.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Der Ausschlussgrund ist zu verneinen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden oder sonst von ihm berührt werden.

2.1.5 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

→ Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,

- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs.1 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung wird durchgeführt.

2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist möglich, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Berichtigung ist nicht notwendig.

2.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1; weniger als 20.000 m² Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Zudem besteht für das Plangebiet bereits Planungsrecht (auf Kapitel 3.2 Bebauungspläne, wird verwiesen). Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass alle als überbaubar dargestellten Flächen bisher schon überbaubar waren. Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S.6 BauGB.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Raumordnung / Regionalplan

Die Stadt Lörrach gehört zur Region „Hochrhein-Bodensee“, im Regierungsbezirk Freiburg. Der Stadt Lörrach ist gemäß Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) zusammen mit der Stadt Weil am Rhein die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen, und sie ist Teil des Verdichtungsraums Lörrach / Weil am Rhein.

Die Kreisstadt liegt im Verdichtungsraum Lörrach/Weil am Rhein als Teil des Verdichtungsraumes Basel und auf der Landesentwicklungsachse (Müllheim) - Weil am Rhein - Lörrach - Schopfheim - Bad Säckingen - Waldshut-Tiengen – Klettgau. Sie ist den Siedlungsbereichen in der Entwicklungsachse zugeordnet. (Regionalplan 2000, Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Stand Juni 2010, mit Änderungsverfahren. Der Regionalplan 2000 wurde am 18. Dezember 1995 als Satzung

beschlossen.) In der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee Stand 2023 (Anhörungsentwurf 05.2023) wurde die zentralörtliche Gliederung beibehalten.

In der „Raumnutzungskarte West, Karte 1: Landkreis Lörrach, Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee, Stand November 2014“ ist das Plangebiet als Planung einer „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (überwiegend)“ dargestellt. Umgeben ist die Fläche hauptsächlich von bestehender „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“. Im Osten grenzt eine bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe an. Nördlich des Plangebietes verläuft im Regionalplan eine Eisenbahnstrecke (lila) (Regio S-Bahn) mit Haltepunkt am Plangebiet. Zudem liegt das Plangebiet im Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Die Aussagen des Regionalplans stehend der vorliegenden Bebauungsplanung nicht entgegen.



Abbildung 1: Auszug aus der „Raumnutzungskarte West, Karte 1: Landkreis Lörrach, Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee, Stand November 2014“, Lage des Plangebiets in Magenta

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2022 des gemeinsamen Oberzentrums Lörrach – Weil am Rhein (rechtswirksam seit 25.11.2011, genehmigt 22.10.2009/11.03.2011) mit seinen Teiländerungen ist das Planungsgebiet „Schöpflin-Areal“ vorwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Weitere Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als gewerbliche Baufläche (G), Bahnanlage und überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Urbanes Gebiet“ (MU) ist aus der Darstellung der Gemischten Baufläche zu entwickeln. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

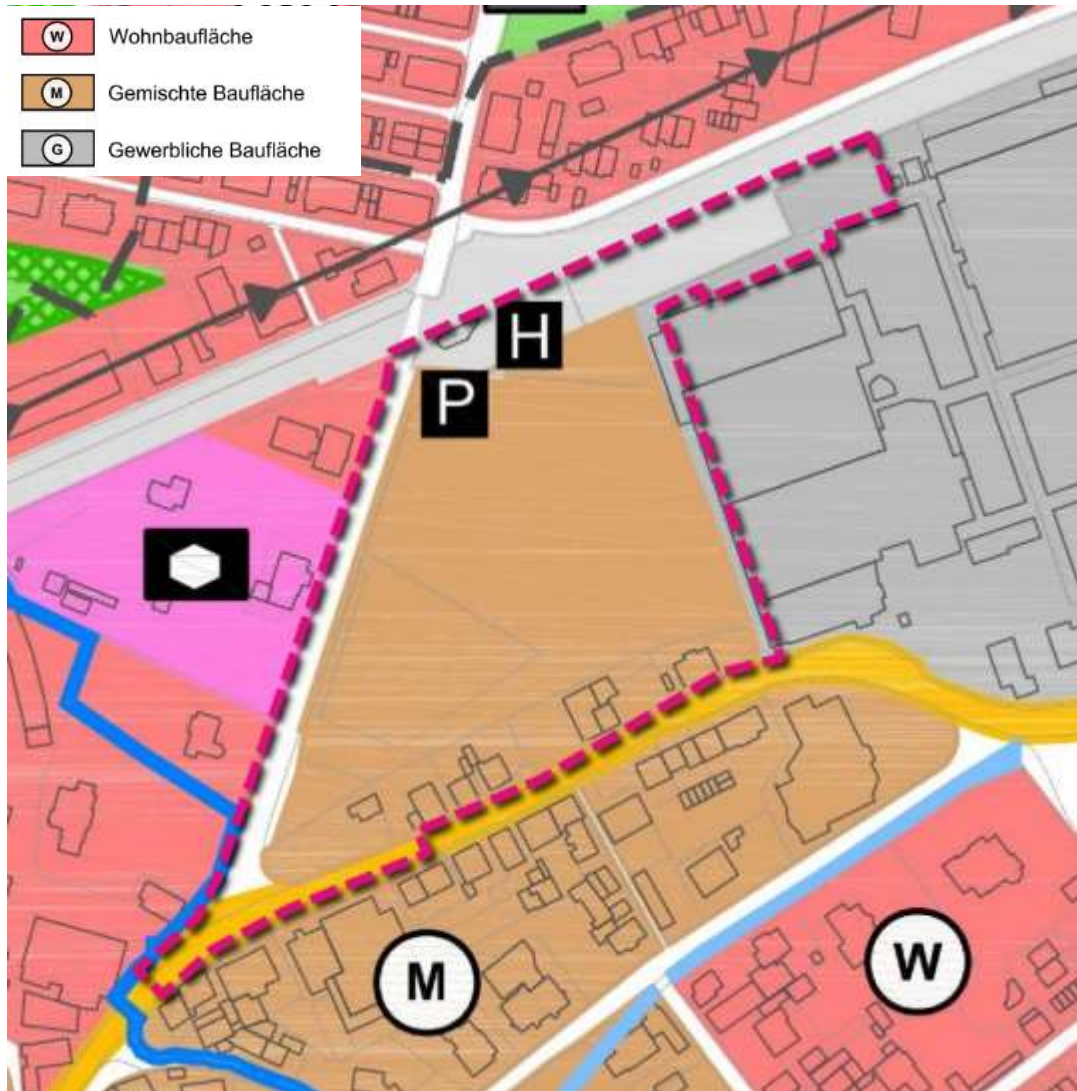


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein, Gemeinsamer Flächennutzungsplan 2022, Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach - Inzlingen“, in Kraft getreten am 25.11.2011, Plangebiet in Magenta

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der am 02.03.2018 in Kraft getretene Bebauungsplan „Schöplfin-Areal“. Dieser setzt den Großteil des Geltungsbereiches als Mischgebiet fest. Der Bebauungsplan wird durch die vorliegende Planung geändert.

Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, bestehen nicht.

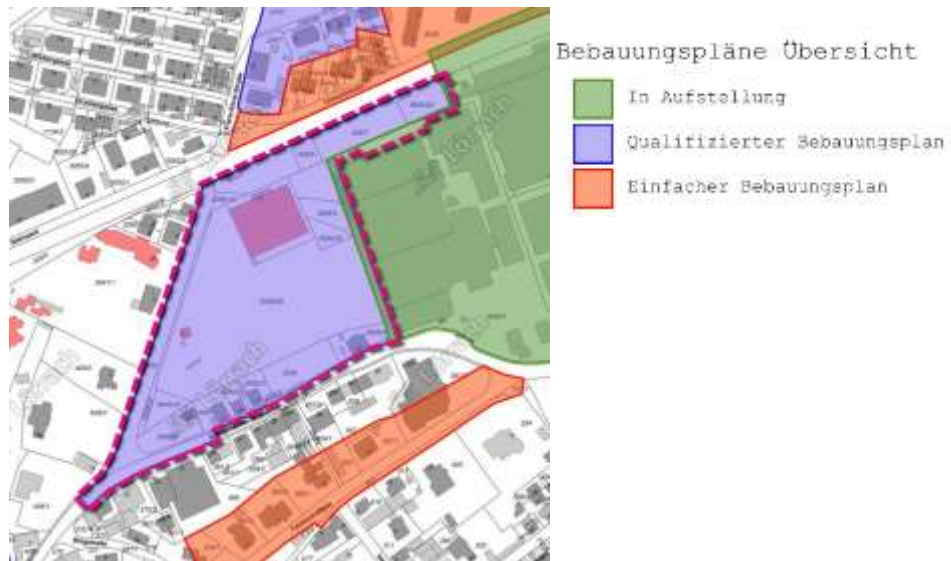


Abbildung 3: Übersicht über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne, Quelle: <https://geoportal.regiodata-service.de/index.php?mod=main&act=main>, Zugriff 08.07.2024

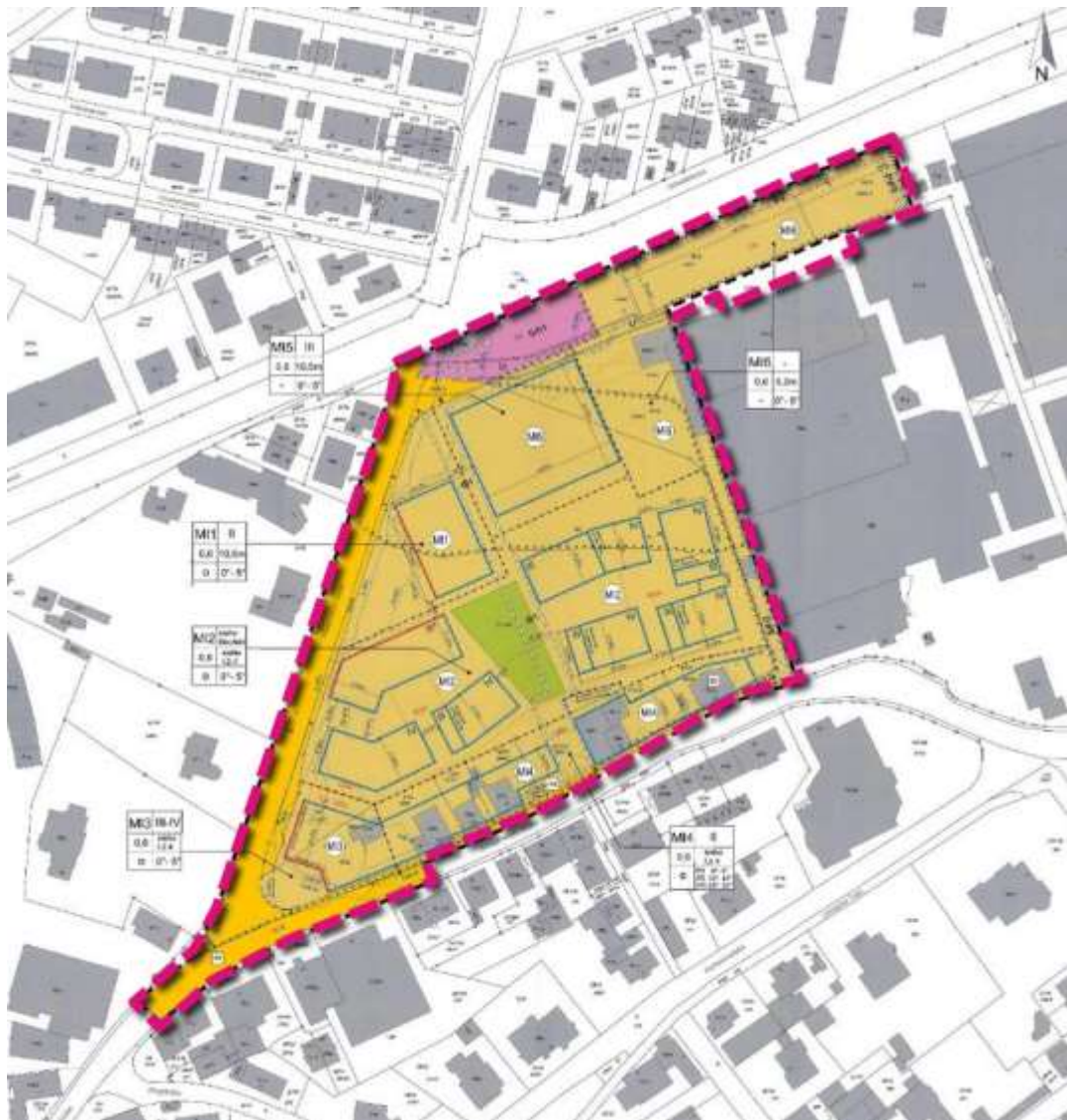


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Schöpflin-Areal“, Stadt Lörrach, in Kraft getreten am 02.03.2018, Geltungsbereich aktueller Bebauungsplan in Magenta

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage

Zur Stadt Lörrach gehören die Stadtteile Tumringen, Tüllingen, und Stetten sowie die Ortsteile Haagen, Brombach und Hauingen. Das Plangebiet selbst liegt nordöstlich der Kernstadt im Ortsteil Brombach. Der Standort schließt westlich an ein Gewerbegebiet an und liegt direkt am Bahnhof Brombach der Regio-S-Bahnstrecke. Etwas nördlich des Plangebietes verlaufen die B 317 und die L 138. Der Standort ist räumlich günstig gelegen, da sowohl der ländliche Raum des Landkreises über die B 317 und A 98 als auch der städtische Raum des Oberzentrums Lörrach – Weil am Rhein angebunden sind.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Brombach südlich der S-Bahntrasse, zwischen der Schopfheimer Straße und der Franz-Ehret-Straße, die die Bahnlinie quert und die Verbindung nach Hauingen darstellt.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Brombach und somit im nach Osten enger werdenden Wiesental. Der Horizont wird nach Norden und Süden durch die Waldflächen des Weitenauer Berglands bzw. des Dinkelbergs begrenzt.

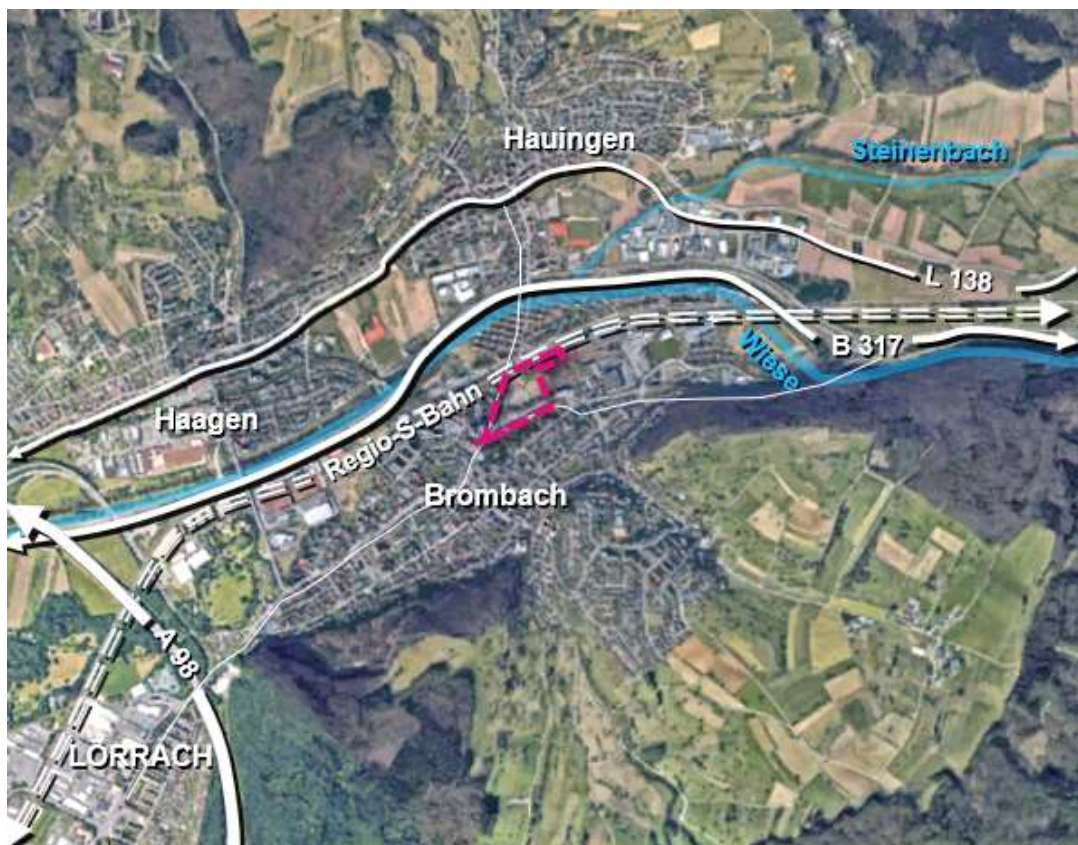


Abbildung 5: Lage des Plangebiets im Siedlungsraum, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Juli 2024

4.2 Nutzungen innerhalb und außerhalb



Abbildung 6: Luftbild (Abgrenzung des Plangebietes in pink), Quelle: LGL, www.lgl-bw.de, 08.07.2024

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich der S-Bahnhof Brombach/Hauingen mit zugehöriger Bushaltestelle, einem Parkplatz und Kiosk. Südlich davon wurde die neue Sporthalle des Ortsteils Brombach errichtet. Die übrige Fläche wird derzeit als Parkplatz und Wiese genutzt. Zudem besteht ein Plankiosk der Schöpfung Stiftung. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs, an der Schopfheimer Straße bestehen vier Gebäude mit Wohn- und gewerblicher Nutzung, welche erhalten bleiben.

Außerhalb des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Franz-Ehret-Straße befindet sich das Areal der Schöpfung Stiftung mit der Villa Schöpfung mit Angeboten zur Suchtprävention, dem Werkraum Schöpfung, dem Montessori Kinderhaus und der Grundschule mit Ganztagsangebot. Die beiden Areale sollen zukünftig in Zusammenhang stehen.

Im Osten grenzt unmittelbar das Gelände der ehemaligen Textilmanufaktur und des früheren Logistikzentrums des ehemaligen Großversandhauses Schöpfung-Haagen an. Heute werden die Fabrik- und Betriebsgebäude durch unterschiedliche Gewerbebetriebe genutzt.

Südlich grenzt ein Mischgebiet an die Schopfheimer Straße an.

4.3 Geltungsbereich

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans. Das Plangebiet umfasst eine Größe von circa 3,1 ha.

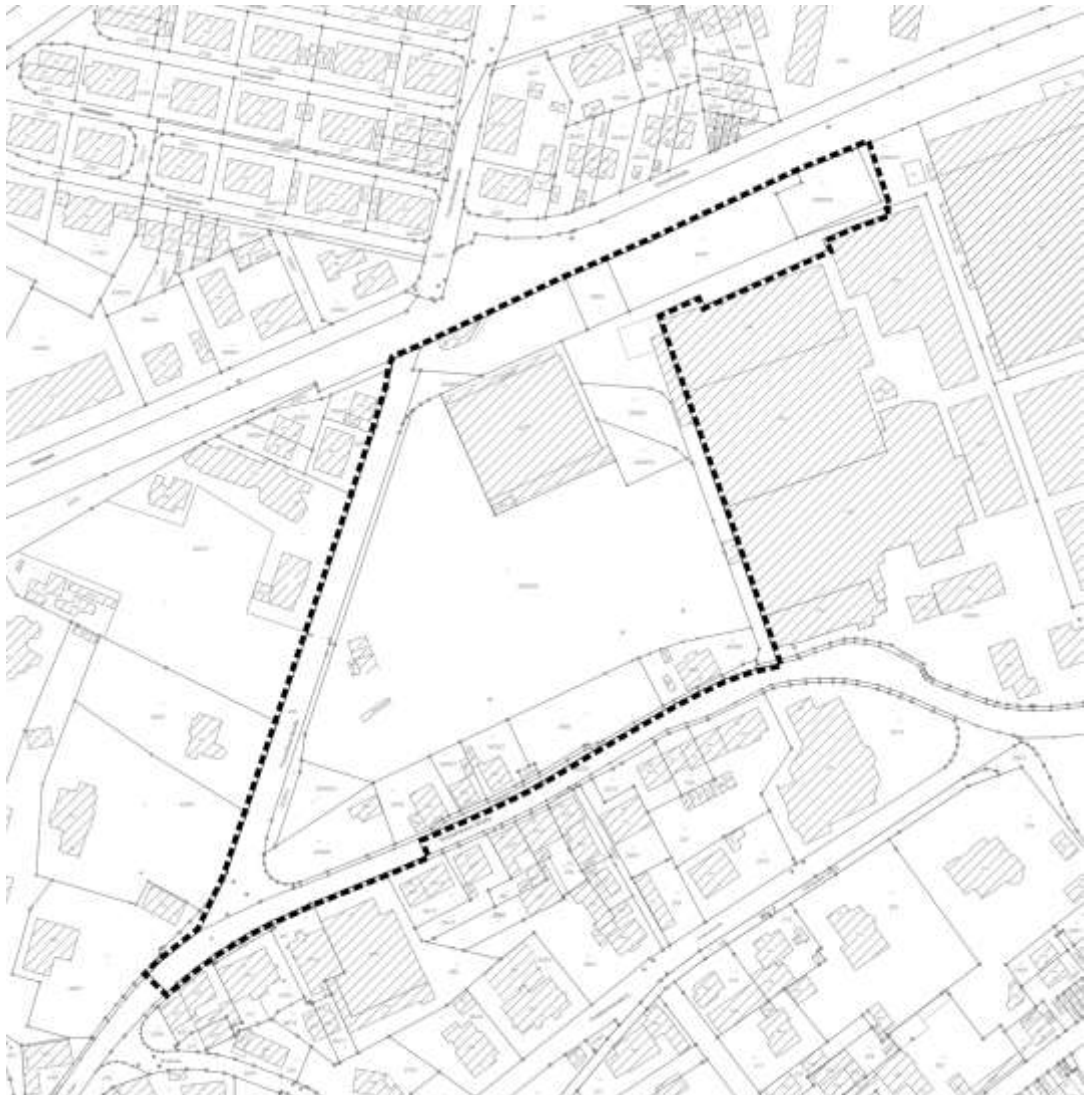


Abbildung 7: Abgrenzung des Plangebietes in schwarz, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, August 2024

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert, wie bereits eingangs erläutert, auf einem intensiven Planungsprozess mit Bürgerbeteiligung und kooperativen Planungsverfahren. Auf der Grundlage der partizipativen FABRIC Wunschproduktion und einem kooperativen Werkstattverfahren wurde seit Ende 2020 ein städtebauliches Konzept entwickelt. Das städtebauliche Konzept wurde am 28.09.2023 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen und dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortskerns von Brombach und umfasst die neue Sporthalle, die Mobilitätsdrehscheibe mit Busbahnhof und eine große unge-

nutzte Brachfläche. Mit seiner Lage zwischen Ortskern und Bahnhof und am Kreuzungspunkt der Franz-Ehret-Straße und Schopfheimer Straße kommt dem Gebiet eine besondere Bedeutung in seiner Verknüpfungsfunktion zu.

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 das Gebiet ein lebendiges Quartier der Gemeinschaft mit vielfältigen Nutzungen und einem öffentlichen Charakter sein. Prägend soll zudem die Vielzahl öffentlicher Nutzungen im Erdgeschoss sein, ebenso wie das planungsrechtlich mögliche Angebot der Unterbringung von Wohnnutzung in den Obergeschossen.

5.2 Nutzung und Bebauung

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

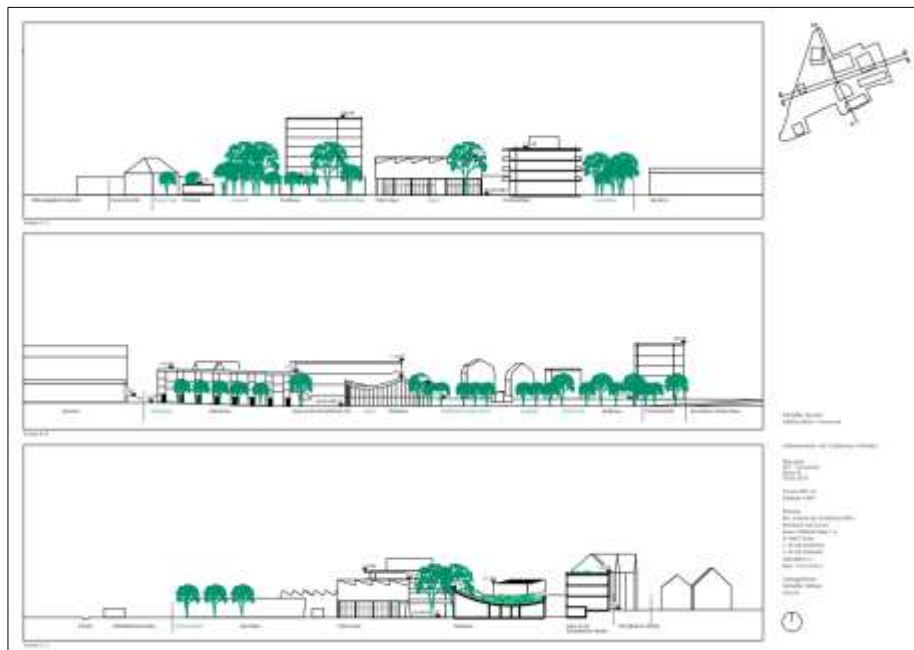


Abbildung 8: Geländeschnitte mit Testplanung Gebäuden, 30.06.2023 Planung BeL Sozietät für Architektur BDA

Eine Besonderheit des Schöpflin-Areals ist die Nutzungsmischung, die zur Belebung des Quartiers und zu kurzen Wegen zwischen Wohnen und Arbeiten beitragen sollen. Umgesetzt werden sollen Wohnen, gewerbliche, kulturelle, künstlerische und soziale Nutzungen.

Der erste Bauabschnitt (2025 – 2026) soll das Punkthaus mit Workshop- und Ausstellungsräumen, Schülercafé & Nachbarschaftsküche, einer möglichen Arztpraxis und Wohnraum umfassen. Die übrigen Flächen, die noch nicht bebaut werden, sollen als Zwischennutzung mit Kunstinstallationen, Freizeit-, Spiel- und Begegnungsangeboten bespielt werden.

Im zweiten Bauabschnitt sollen das Stadthaus und Haus an der Schopfheimer Straße folgen.

Im dritten Bauabschnitt sollen vier weitere Gebäude mit vorwiegend Wohnraum, aber auch Arbeits- und Atelierräumen entstehen. Hierzu gehören das Universalhaus, das Atelierhaus, das FABRIC-Haus mit Sofa-City, Check-In und Bistro im Erdgeschoss und dem Stiftungssitz im Obergeschoss sowie das Werkhaus mit Musik- und Prodebühne und offenen Werkstätten.

Das bestehende Wohnungsangebot in Brombach soll hierbei zukunfts- und bedarfsorientiert ergänzt werden und ist an unterschiedliche Formen des Zusammenlebens gerichtet: gemeinschaftliches Wohnen, Familien, Atelierwohnungen, bezahlbarer Wohnraum für ältere Menschen, Azubis etc. Insgesamt sind im Quartier fünf bis sechs große Gemeinschaftswohnformen wie z.B. Cluster-Wohnungen und WGs geplant. Darüber hinaus sollen ca. 55 Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen.

Die angestrebten unterschiedlichen Nutzungen finden sich in den differenziert für diese Nutzungen getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wieder (Urbanes Gebiet (MU 2- 8)). Siehe Begründung zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen Kapitel 9. Bereits bestehende Nutzungen wie die Sporthalle, Gewerbetriebe und Wohnnutzungen an der Schopfheimer Straße werden ebenfalls berücksichtigt.



Abbildung 9: Entwurfsstand Lageplan mit DG-Aufsicht und Freianlagen „Schöpflin-Quartier“ vom 01.06.2023, Planstatt Senner GmbH

5.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Grünflächen sollen das Gelände, die Gebäude und die Nutzungen miteinander verknüpfen und bieten vielfältige Möglichkeiten für das Gemeinschaftliche. Geplant ist eine große Wiese mit Baumhainen, Jungwäldchen und Bewegungsparcours, eine Gartenfabrik entlang der vorhandenen Privatgärten, die zum Gärtnern einlädt sowie das sogenannte „Urwäldchen“, das zur Artenvielfalt und Kühlung beitragen soll.

Zudem wurde das Gestaltungselement Wasser an mehreren Stellen in das Konzept integriert. Zum einen dient das so genannte „Wetland“ als Retentionsbereich mit Dauerstau, in welches das Niederschlagswasser der Dach- und Platzflächen über Regenwassermulden eingeleitet wird. Dadurch soll ein „Urbaner Naturraum“ zum Erleben und Ausruhen und gleichzeitig ein Puffer für Starkregenereignisse entstehen. Auch geplant ist ein Wasserspiel an der Agora und ein offener Wassergraben an der Gartenfabrik.

An der Sporthalle dient der „Schwitzkasten“ als Sport- und Bewegungsfläche mit unterschiedlichsten Angeboten.

Durch zusätzliche Baumpflanzungen wird eine strake Durchgrünung des Areals und die Verknüpfung mit dem bestehenden Schöpflin-Gelände westlich der Franz-Ehret-Straße angestrebt.

Die Agora ist als eine offene Platzsituation geplant und soll zum zentralen Treffpunkt werden. Großen Bäume sollen hier für ein angenehmes Kleinklima sorgen. Die Agora ist von allen Seiten her erschlossen. Neben einer Cafétterasse laden weitere Aufenthaltsmöglichkeiten wie ein Holzdeck zum Verweilen ein. Kulturelle Veranstaltungen wie Musik, Theater und Diskussionsforen sind erwünscht und angedacht.

Der Scharnierplatz im Norden soll zwischen dem Schöpflin-Areal und der neu gestalteten Mobilitätsdrehscheibe vermitteln.

Im Bebauungsplan werden die elementaren Grün-, Freiflächen und Gestaltungselemente durch Festsetzungen gesichert (Private Grünfläche, Pflanzbindungen und Pflanzverpflichtungen). Die öffentliche Zugänglichkeit des Areals für die Allgemeinheit wird durch ein Gehrecht gesichert, sodass der Gemeinschaftsgedanke, welcher dem Planungsprozess zugrunde liegt, auch rechtlich zum Ausdruck gebracht und gesichert wird. Zumal die innere Erschließung des Areals von Seiten der Schöpflin Stiftung in Eigenregie vorgesehen ist.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

6.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Osten über die Franz-Ehret-Straße und im Süden über die Schopfheimer Straße erschlossen, die jeweils an die B 317 anschließen. Die B 317 dient der Anbindung in Richtung Weil am Rhein und Schopfheim / Feldberg sowie an die A98.

Das Schöpflin-Areal befindet sich direkt an der neu entstehenden Mobilitätsdrehscheibe an der S-Bahn-Haltestelle mit Busbahnhof und ist damit sehr gut an den Umweltverbund angebunden. Die S-Bahn-Linien 5 und 6 verkehren im 15-Minuten-Takt in Richtung Lörrach-Hauptbahnhof / Basel / Weil am Rhein. Zudem sind die Bushaltestellen "Schöpflin" und "Brombach-Zentrum" in 100 m bzw. 300 m fußläufig erreichbar.

Darüber hinaus führt die Rad-Pendlerroute Ost direkt am Schöpflin-Areal über die Schopfheimer Straße vorbei und durch das Zentrum von Brombach weiter durch

die Lörracher Straße und Hartmattenstraße in die Lörracher Innenstadt. Die Franz-Ehret-Straße ist zudem Teil des Lörracher Radwegenetzes.

Das Plangebiet am Schnittpunkt der Ortsteile Brombach und Hauingen und direkt angrenzend an die Mobilitätsdrehscheibe mit S-Bahnhalte / Busbahnhof und Parkierungsmöglichkeiten für PKW / Fahrrad / Umstiegsmöglichkeiten / Wechsel der Verkehrsmittel, wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung sichtbar und gesichert.

6.1.2 Innere Verkehrserschließung

Das Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Weeber + Partner hat im Juli 2023 das „Quartierskonzept Parkierung und Mobilität, Schöpflin-Areal Lörrach-Brombach“ erstellt. Geplant ist ein „autoarmes Quartier“ mit einer gezielten Auswahl von Mietern, die grundsätzlich auf das eigene Auto verzichten möchten.

Das Areal soll daher fußgänger- und fahrradfreundlich gestaltet werden. Das Rad- und Fußwegenetz im Quartier schafft Anschluss an das bestehende Schöpflin-Areal, an den Bahnhof mit Mobilitätsdrehscheibe, an die Schopfheimer Straße und in Richtung Brombach Mitte. Die Hauptverbindungen durch das Schöpflin-Areal werden durch Wegerechte im Bebauungsplan gesichert.

Die Anlieferung erfolgt an zentraler Stelle zwischen Franz-Ehret-Straße und Punkthaus und wird von dort im Quartier verteilt.

Auf Grundlage von § 37 Abs.1 Satz 2 Landesbauordnung (LBO) wurde ein Stellplatzschlüssel von 0,4 errechnet. Auf der Grundlage des im September 2023 vorgestellten Konzepts und der anvisierten Nutzungsstruktur ergibt sich ein Bedarf von 44-45 Stellplätzen für das Schöpflin-Areal. „Mit dem Bau von ca. 50 genehmigten Pkw-Stellplätzen durch die Schöpflin Stiftung an der Mobilitätsdrehscheibe und der Planung von weiteren (begründeten) Stellplätzen auf dem Areal (Kurzzeit-, Liefer-, barrierefreie und Carsharing-Stellplätze) wird der nachzuweisende Bedarf von 44-45 Stellplätzen gedeckt. Zudem stehen mit öffentlichen Stellplätzen an der Mobilitätsdrehscheibe weitere Parkmöglichkeiten für Besucher*innen des Quartiers (bzw. der Nutzungen) zur Verfügung.“ („Quartierskonzept Parkierung und Mobilität, Schöpflin-Areal Lörrach-Brombach“, Weeber + Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart/Berlin, 2023)

Die Sicherung des 2. Rettungsweges für die neu errichtete Sporthalle sowie das Gehrecht im Gebiet ist bereits abgestimmt und entsprechende Vereinbarungen sind unterschrieben. Mit dem Gehrecht wird sichergestellt, dass eine planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung einer fußläufigen Durchwegung des Areals von der Mobilitätsdrehscheibe Brombach bis zur Schopfheimer Straße gewährleistet ist, wie es bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schöpflin-Areal“ sowie in der Auslobung zum kooperativen Werkstattverfahren enthalten ist.

Die in den BP-Unterlagen dargestellte Umgestaltung (Verbreiterung) der Franz-Ehret-Straße stellt lediglich eine Möglichkeit dar, deren Flächenbedarf in der aktuellen Planung des Schöpflin-Areals mitgedacht wird. Eine spätere Umsetzung ist jedoch an finanzielle und technische (Leitungsführung, Abstände zur Schranke der Regio-S-Bahn etc.) Rahmenbedingungen gebunden. Vorsorglich wird die Planung im Bebauungsplan jedoch bereits berücksichtigt.

6.2 Ver- und Entsorgung

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind zahlreiche Leitungen- und Kanäle z.B. für Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation vorhanden. Damit ist die technische Versorgung des Plangebiets über das bestehende Netz gesichert. Inwieweit sich ggfs. Änderungen aufgrund der Vorhabenplanung ergeben, wird im Weiteren ermittelt.

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Die Regenrückhaltung soll auf privatem Grundstück durch Dachbegrünung und Retentionsflächen geschehen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und Wege wird dort angestaut und bei Bedarf gedrosselt abgeleitet.

7 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich ist.

Die Stadt Lörrach hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte wie Schall, Geotechnik, Hydrologie und Artenschutz zu beantworten / zu prüfen. Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

7.1 Schalltechnisches Gutachten

Das Ingenieurbüro Dr. Dröscher erstellte im Jahr 2022 die schalltechnische Untersuchung „Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 22.02.2022“. Auf diese wird verwiesen.

Die Hinweise zum Schallschutz wurden in den Bebauungsplan-Textteil im Kapitel „C10 Schallschutz gegen Außenlärm“ übernommen.

Das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher hat den Bebauungsplan-Vorentwurf mit der Schalltechnischen Untersuchung vom 22.02.2022 verglichen. Nach Aussage des Ingenieurbüros treffen die Grundaussagen der schalltechnischen Untersuchung vom 22.02.2022 auch auf den vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf zu. In Kapitel 7.3 (Gewerblicher Schallimmissionen) wurde ausgeführt, dass die gemäß vorgesehener 1. Änderung zum Bebauungsplan geplanten Baugrenzen nicht näher an den bestehenden Lkw-Verladebereich heranrücken sollen, als die bestehenden Baugrenzen des Bebauungsplans „Schöpflin-Areal“. Im vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ wurde diese Empfehlung umgesetzt, sodass keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten ist.

Das schalltechnische Gutachten wird im weiteren Verfahren entsprechend der Planung aktualisiert. Bei Bedarf werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz ergänzt.

Der schalltechnische Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

7.2 Geotechnische Untersuchungen

Zur Konkretisierung der Vorplanungen wurden bereits in den Jahren 2013 und 2016 geotechnische Untersuchungen für das gesamte Plangebiet durchgeführt:

- „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“

Auf die Untersuchungen und auf die darin enthaltenen Empfehlungen und Hinweise wird verwiesen.

Die geotechnischen Gutachten enthalten Aussagen:

- zu den geotechnischen Verhältnissen,
- zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes,
- zur Erdbebengefährdung,
- zu chemischen Analysen von Bodenproben,
- zur Bauwerksgründung und Baugrubenausbildung und
- zur Tragfähigkeit des Untergrundes.

Die vorliegende Konzeption hat sich gegenüber dem Planstand 2013 und 2016 verändert. Die in der geotechnischen Untersuchung sowie in der Stellungnahme aufgeführten grundsätzlichen Aussagen haben jedoch weiterhin Ihre Gültigkeit. Dies gilt auch für die nachfolgend aufgeführten Aussagen zur Hydrologie.

7.3 Hydrologie

Auf die hydrologische Stellungnahme „Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Hydrogeologische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 31.07.2017“ wird verwiesen.

Die hydrologische Stellungnahme enthält folgende Inhalte:

- Grundwasserstände
- Grundwasserfließrichtung und Grundwassertemperatur
- Berechnung der Bemessungswasserstände.

7.4 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird derzeit erstellt.

Eine Voreinschätzung zur artenschutzrechtlichen Situation für den Bebauungsplan-Vorentwurf liegt vor: „Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Voreinschätzung zur artenschutzrechtlichen Situation für den Bebauungsplan-Vorentwurf, ö:konzept GmbH, Freiburg, 06.08.2024“.

Für Vögel, Fledermäuse und Reptilien liegen Aussagen vor. Vögel und Reptilien können im Weiteren berücksichtigt werden.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2.2.3), 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 demnach kurz dargestellt.

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

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, wie in Kapitel 2.2 bereits dargestellt, nicht notwendig. Zudem besteht für das Plangebiet bereits Planungsrecht. Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass alle als überbaubar dargestellten Flächen bisher schon überbaubar waren. Der Eingriff ist zulässig. 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.

Betrachtung der einzelnen Schutzgüter folgt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.0 MU – Urbanes Gebiet

Wie im städtebaulichen Konzept ausgeführt, soll das gemischt genutzte Schöpflin-Areal als Bindeglied zwischen der südlich angrenzenden Wohnbebauung, der östlich liegenden gewerblichen Nutzungen und der nördlich anschließenden Mobilitätsdrehscheibe dienen. Der vorgesehene Angebotsbebauungsplan setzt dabei lediglich einen Rahmen, der eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, aber auch andere Nutzungen als derzeit geplant zulässt. Ausgeschlossen werden mit dem Grundgedanken des städtebaulichen Konzepts unvereinbare Nutzungen. Zudem wird das Gebiet in sinnvoller Weise – ebenfalls dem Grundgedanken des

Konzepts folgend gegliedert. Der Plangeber ist sich insofern ausdrücklich bewusst, dass auch andere Nutzungen zulässig sind als derzeit geplant. Sofern auf die einzelnen derzeit vorgesehenen Nutzungen nachfolgend eingegangen wird, sind diese als beispielhaft für eine Umsetzung des Angebotsplatz zu verstehen.

Der Stiftungsgedanke der Schöpflin Stiftung ist, eine kritische Bewusstseinsbildung, eine lebendige Demokratie und eine vielfältige Gesellschaft zu fördern. Besonders sollen Kinder und Jugendliche gestärkt werden, gesellschaftspolitische (Denk-)Anstöße gegeben und Formen der Beteiligung erprobt werden.

Durch das Nebeneinander von sozialen, kulturellen Einrichtungen und besonderen Wohnformen, die aber allgemein unter die Begrifflichkeit Wohnen fallen, möchte die Stiftung daher eine besondere Belebung und Nutzungsvielfalt im Quartier erzielen. Auf Kapitel 5 „Städtebauliches Konzept“ wird verwiesen.

Um den Stiftungsgedanken und das städtebauliche Konzept im Bebauungsplan zu sichern, wurde eine Gliederung des Plangebietes in die Urbanen Gebiete MU 1 – MU 9 gewählt. Teilweise wurden zudem Unterarten einer in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungsart als zulässig festgesetzt.

Da der Fokus der Stiftung auf kulturellen und soziale Nutzungen liegt, wurden Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke im gesamten Schöpflin-Areal (MU 2 – 8) als zulässig festgesetzt.

Um den Stiftungsgedanken der vielfältigen Nutzungen und einer zum Austausch führenden Belebung der Erdgeschosszonen und Freiräume in den Festsetzungen widerzuspiegeln, ist im Großteil des MU-Gebietes Wohnen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. In einzelnen Gebieten (MU 1, MU 6, MU 9) ist Wohnen aufgrund des Bestandes und aufgrund der zentralen Lage und Funktion des Werkhauses unzulässig. Entlang der Schopfheimer Straße ist aufgrund des Bestandes Wohnen allgemein zulässig.

Zugunsten der städtebaulichen Absichten und des gewünschten Quartierscharakters werden in den Urbanen Gebieten (MU 1 – MU 9) insgesamt Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe in Form von Erotikbetrieben, selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerflächen, Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung stehen (Fremdwerbung), Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten jeder Art, Tankstellen und Gebäude für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO ausgeschlossen. Räume für freie Berufe, wie beispielsweise Arztpraxen, sind dagegen zulässig.

Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen, um mögliche Konflikte insbesondere aufgrund der Verkehrsbewegungen vorsorglich zu vermeiden. Ziel im Plangebiet ist es ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzungen, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Gewerbenutzungen wie Künstlerateliers, Ausstellungsräume, Projekträume, Büroflächen, Räume für Dienstleistungen, Veranstaltungsräume für Workshops und Seminare, Berufsinformationszentrum.

Der Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben** ist auch vertretbar, weil die Nahversorgung des Areals bereits durch die beiden fußläufig erreichbaren Lebensmittelmärkte in der Nachbarschaft gesichert ist. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass auch in den MU-Gebieten, in denen Geschäftsnutzungen zulässig sind, Einzelhandel ausgeschlossen bleibt.

Da die **sonstigen Gewerbebetriebe in Form von Erotikbetrieben, selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerflächen und Werbeanlagen (Fremdwer-**

bung), nicht dem gewünschten Gebietscharakter entsprechen und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden soll, werden diese Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen.

Tankstellen und **Vergnügungsstätten** gehören wegen des erhöhten Flächenbedarfs und der hiervon ausgehenden Störeinflüsse für das benachbarte Wohnen sowie der innerörtlichen Lage an der Mobilitätsdrehscheibe mit Außenwirkung nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik und werden daher nicht zugelassen. Zudem wird auf das „Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 21.11.2011“ (S. 65) verwiesen (beschlossen am 15.12.2011), in welchem für alle Stadt- und Ortsteile von Lörrach gutachterlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorrangig zum Schutz der Wohnnutzung, zum Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen), zum Schutz der (Nah-)Versorgungsfunktion und zur Wahrung des Ortsbildes empfohlen wird.

Gebäude für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO, wie z. B. Ärztehäuser, werden ausgeschlossen, weil diese gemäß den städtebaulichen Zielen der Stadt Lörrach stattdessen in zentraler Ortslage entstehen sollen. Zudem sind solche nicht im städtebaulichen Konzept vorgesehen. Räume für freie Berufe, wie z. B. Arztpraxen, sind dagegen gem. §13 BauNVO zulässig und im MU 2 – Gebiet zur Belebung und Auftakt gewünscht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die generellen Ausschlüsse allen nachfolgenden Regelungen der MU 1 – MU 9 Gebiete vorgehen.

A1.1 MU 1 - Gebiet „Sporthalle“

Die Festsetzung dient der Sicherung der Sporthalle im Plangebiet. Da die Sporthalle langfristig an dieser Stelle bestehen soll, werden alle weiteren Nutzungen ausgeschlossen.

A1.2 MU 2 - Gebiet „Punkthaus“

Vorgesehen ist für den Bereich des MU 2 - Gebietes ein Punkthaus mit einem diversen und öffentlichen Nutzungsprogramm. Die Stiftung sieht eine öffentliche und niederschwellig zugängliche Kulturlandschaft vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss vor. Das Erdgeschoss soll vorrangig für die Arbeit der Stiftung durch Räumlichkeiten für Workshops mit Kindern und Jugendlichen genutzt werden. Angedacht sind Workshopräume mit unterschiedlicher inhaltlicher Ausrichtung (Tanz, Werken, Lesen), die Blackbox als variabler Aufführungsort mit höhenverstellbarer Bühne und Zuschauerraum und entsprechender Infrastruktur / Audio – und Videoaufnahmebereiche. Zudem sind vorgesehen ein Forscherlabor (Chemie, Biologie), Schülercafé & Nachbarschaftsküche, Ausstellungsraum, flexibel nutzbare und zusammenschaltbare Sitzungsräume, ein frequenzmodulierter Funksignal-Raum (FM-Raum), Lager-, Sanitär- und Nebenräume und ein „Repair“-Bereich als pädagogisch nutzbare Hausmeisterwerkstatt. Vom 3. Obergeschoss sollen die Geschosse so gestaltet sein, dass eine variierende und flexible Nutzung möglich ist. Der Fokus liegt auf einer nutzungsneutralen Gestaltung der Fassade und der Grundrissanordnung. Im vierten Obergeschoss sind alternativ zu möglichen Wohnnutzungen Räumlichkeiten für eine Arztpraxis vorgesehen. Oberhalb des 4. Obergeschosses soll Wohnnutzung stattfinden.

Die Festsetzungen des MU 2 - Gebietes orientieren sich am städtebaulichen Konzept und den durch die Schöpflin Stiftung vorgesehenen Nutzungen. Diese vorgesehenen Nutzungen können subsumiert werden unter den als zulässig festgesetzten Nutzungsarten/Unterarten Wohnungen, Geschäfts- und Büronutzungen, Räume für Dienstleistungen, Veranstaltungsräume für Workshops und Seminare, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.1) aufgeführt sind, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Wohnungen sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, da sich anderweitige Nutzungen in diesem Bereich in der Erdgeschosszone besonders anbieten und die Erschließungssituation dies ermöglicht. Die Erdgeschosszone wird auf diese Weise belebt und erzielt die Wirkung eines urbanen Gebietes. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Beschränkung der Zulässigkeit oberhalb des 4. Obergeschosses auf ausschließlich Wohnungen soll die Schaffung von Wohnraum innerhalb des Plangebietes und eine Nutzungsmischung innerhalb des Punkthauses sicherstellen.

Anlagen für sportliche Zwecke werden im MU 2 – Gebiet ausgeschlossen, da diese bereits an anderer Stelle im Plangebiet vorhanden (MU 1 - Gebiet „Sporthalle“) bzw. vorgesehen (MU 4 – Gebiet „Universalhaus“) sind.

A1.3 MU 3 - Gebiet „Fabric-Haus“

Das städtebauliche Konzept sieht für den Bereich des MU 3 - Gebietes das sogenannte Fabric-Haus als zukünftigen Stiftungssitz und Empfang des Quartiers vor. Das Erdgeschoss wird durch den Check-In, einem Raum bestehend aus Empfang, Bistro, konsumfreier Sofa-City und Projektraum bestimmt. Im Obergeschoss ist der Verwaltungssitz der Schöpflin Stiftung geplant.

Die Festsetzungen des MU 3 - Gebietes orientieren sich am städtebaulichen Konzept, das vom Gemeinderat am 28.09.2023 beschlossen wurde. Die vorgesehenen Nutzungen können subsumiert werden unter den als zulässig festgesetzten Nutzungsarten/Unterarten Geschäfts- und Bürogebäude, Räume für Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke. Darüber hinaus sind Wohnungen zulässig.

Auf die Begründung zur Zulässigkeit von Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss in Kapitel A1.2 wird verwiesen.

Sonstige Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, da das MU 3 – Gebiet den Nutzungen der Schöpflin Stiftung vorbehalten werden soll. Der Nutzungsschwerpunkt in diesem Bereich der Agora, der Quartiersmitte, soll auf dem Gemeinwohl liegen (Stiftungsgedanke der Schöpflin Stiftung) und zu einer Belebung besonders durch kulturelle und soziale Zwecke führen. Sonstige Gewerbebetriebe sind daher nicht gewünscht.

Der Ausschluss von Anlagen für gesundheitliche Zwecke wird aufgrund der Lage des MU 3 – Gebietes und der dort nicht vorgesehenen Anfahrbarkeit für die Öffentlichkeit als städtebaulich sinnvoll betrachtet. Die Stadt Lörrach sieht zudem eine Konzentration von Anlagen für gesundheitliche Zwecke an anderer Stelle im Stadtgebiet vor. Innerhalb des Plangebietes werden zudem Anlagen für gesundheitliche Zwecke innerhalb des MU 2 – Gebiets „Punkthaus“ ermöglicht.

Anlagen für sportliche Zwecke werden im MU 3 – Gebiet ausgeschlossen, da diese bereits an anderer Stelle im Plangebiet vorhanden (MU 1 - Gebiet „Sport-halle“) bzw. vorgesehen (MU 4 – Gebiet „Universalhaus“) sind.

A1.4 MU 4 - Gebiet „Universalhaus“

Vorgesehen für diesen Bereich ist das Universalhaus mit einem Zentrum für Zukunfts-kompetenzen im Erdgeschoss. In den Obergeschossen sind Wohnungen geplant. Zudem ist eine Dachnutzung durch sportliche oder kulturelle Einrichtungen angedacht.

Die Festsetzungen des MU 4 - Gebietes orientieren sich am städtebaulichen Konzept. Die vorgesehenen Nutzungen können subsumiert werden unter den als zulässig festgesetzten Nutzungsarten/Unterarten Wohnungen, Geschäfts- und Büronutzungen, Räume für Dienstleistungen, Veranstaltungsräume für Workshops und Seminare, sonstige Gewerbebetriebe soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.1) aufgeführt sind, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Auf die Begründung zur Zulässigkeit von Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss in Kapitel A1.2 wird verwiesen.

Schank- und Speisewirtschaften werden im MU 4 – Gebiet ausgeschlossen, da sich diese Nutzungsart im Plangebiet auf die zentrale Lage des Fabric-Hauses (MU 3 – Gebiet) und die Lage an der Mobilitätsdrehscheibe (Gebiete MU 2 „Punkthaus“) beschränken soll.

Der Ausschluss von Anlagen für gesundheitliche Zwecke wird aufgrund der Lage des MU 4 – Gebietes in dritter Reihe und der damit ungünstigen Erreichbarkeit als städtebaulich sinnvoll betrachtet. Die Stadt Lörrach sieht zudem eine Konzentration von Anlagen für gesundheitliche Zwecke an anderer Stelle im Stadtgebiet vor. Innerhalb des Plangebietes werden zudem Anlagen für gesundheitliche Zwecke innerhalb des MU 2 – Gebiets „Punkthaus“ ermöglicht.

A1.5 MU 5 - Gebiet „Atelierhaus“

Das städtebauliche Konzept sieht für das MU 5 – Gebiet das sogenannte Atelierhaus mit Ateliers sowie einem Fahrradabstellraum im Erdgeschoss vor. In den Obergeschossen ist Wohnen geplant.

Auch die Festsetzungen des MU 5 - Gebietes orientieren sich am städtebaulichen Konzept. Die vorgesehenen Nutzungen können subsumiert werden unter den als zulässig festgesetzten Nutzungsarten/Unterarten Wohnungen, Künstlerateliers, Ausstellungsräume, Projekträume für Kunstschaffende, sonstige Gewerbebetriebe soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.1) aufgeführt sind, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Auf die Begründung zur Zulässigkeit von Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss in Kapitel A1.2 wird verwiesen.

Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind im MU 5 – Gebiet nicht zulässig, da der Fokus in diesem Gebiet auf Kunst und Kultur liegen und dem Stiftungsgedanken Rechnung getragen werden soll. Es ist an dieser Stelle eine entsprechende Belebung durch kulturelle und soziale Zwecke gewünscht.

Schank- und Speisewirtschaften werden im MU 5 – Gebiet ausgeschlossen, da sich diese Nutzungsart im Plangebiet auf die zentrale Lage des Fabric-Hauses (MU 3 – Gebiet) und die Lage an der Mobilitätsdrehscheibe (Gebiete MU 2 „Punkthaus“) beschränken soll.

Anlagen für sportliche Zwecke werden im MU 5 – Gebiet ausgeschlossen, da diese bereits an anderer Stelle im Plangebiet vorhanden (MU 1 - Gebiet „Sporthalle“) bzw. vorgesehen (MU 4 – Gebiet „Universalhaus“) sind.

A1.6 MU 6 - Gebiet „Werkhaus“

Die Festsetzungen des MU 6 - Gebietes entsprechen der Planung des Werkhauses im städtebaulichen Konzept, welche Räume für Workshops, eine Musik- und Prohebühne und offene Werkstätten vorsieht.

Die vorgesehenen Nutzungen können subsumiert werden unter der als zulässig festgesetzten Nutzungsart/Unterart Veranstaltungsräume für Workshops und Seminare. Um weitere Nutzungen, die ebenfalls zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen, darüber hinaus zu ermöglichen, werden sonstige Gewerbebetriebe, soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.1) aufgeführt sind, und Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke als zulässig festgesetzt.

Wohnen sowie Geschäfts- und Bürogebäude werden im MU 6 – Gebiet nicht zugelassen, da der Nutzungsschwerpunkt im diesem Bereich der Agora, der Quartiersmitte, auf dem Gemeinwohl liegen soll (Stiftungsgedanke der Schöpflin Stiftung). Es ist an dieser Stelle eine entsprechende Belebung besonders durch kulturelle und soziale Zwecke gewünscht. Es wurde bewusst eine besondere Gebäudedekubatur gewählt, die sich auch in der Besonderheit der Nutzung widerspiegeln soll. Wohnen sowie Geschäfts- und Bürogebäude sind daher nicht gewünscht.

Schank- und Speisewirtschaften werden im MU 6 – Gebiet ausgeschlossen, da sich diese Nutzungsart im Plangebiet auf die zentrale Lage des Fabric-Hauses (MU 3 – Gebiet) und die Lage an der Mobilitätsdrehscheibe (Gebiete MU 2 „Punkthaus“) beschränken soll.

Der Ausschluss von Anlagen für gesundheitliche Zwecke wird aufgrund der Lage des MU 6 – Gebietes und der dort nicht vorgesehenen Anfahrbarkeit für die Öffentlichkeit als städtebaulich sinnvoll betrachtet. Die Stadt Lörrach sieht zudem eine Konzentration von Anlagen für gesundheitliche Zwecke an anderer Stelle im Stadtgebiet vor. Innerhalb des Plangebietes werden zudem Anlagen für gesundheitliche Zwecke innerhalb des MU 2 – Gebiets „Punkthaus“ ermöglicht.

A1.7 MU 7 - Gebiet „Haus an der Schopfheimer Straße“ u.“ Gebäudebestand Schopfheimer Str. 13, 13 a, 15 u. 23“

Mit den Festsetzungen des MU 7 - Gebietes soll zum einen das im städtebaulichen Konzept geplante „Haus an der Schopfheimer Straße“ ermöglicht werden. Das Erdgeschoss ist im nördlichen, topografisch tiefer gelegenen, Teil, für Fahrradabstellräume vorgesehen, der südliche, straßenbegleitende Teil kann für Dienstleistungen und Handwerk genutzt werden.

Zum anderen werden mit der Festsetzung die Bestandsgebäude an der Schopfheimer Straße, die derzeit Wohn- und gewerbliche Nutzungen beinhalten, gesichert.

Schank- und Speisewirtschaften werden im MU 7 – Gebiet ausgeschlossen, da sich diese Nutzungsart im Plangebiet auf die zentrale Lage an der Agora (Quartiersmitte) und die Lage an der Mobilitätsdrehscheibe (Gebiete MU 2 „Punkthaus“ und MU 3 „Fabric-Haus“) beschränken soll.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, da die Stadt Lörrach eine Konzentration von Anlagen für gesundheitliche Zwecke an anderer Stelle im Stadtgebiet vorsieht. Innerhalb des Plangebietes werden zudem Anlagen für gesundheitliche Zwecke innerhalb des MU 2 – Gebiets „Punkthaus“ ermöglicht.

Anlagen für sportliche Zwecke werden im MU 7 – Gebiet ausgeschlossen, da sich die unmittelbare Lage an der Schopfheimer Straße nicht hierfür anbietet und da diese bereits an anderer Stelle im Plangebiet vorhanden (MU 1 - Gebiet „Sporthalle“) bzw. vorgesehen (MU 4 – Gebiet „Universalhaus“) sind.

A1.8 MU 8 - Gebiet „Stadthaus“

Das städtebauliche Konzept sieht für diesen Bereich das „Stadthaus“ als Hochpunkt mit Dienstleistungen oder Handwerk im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen vor. Das Stadthaus soll als Raumkante und Quartiersauftakt im Süden des Plangebietes dienen.

Die Festsetzungen des MU 8 - Gebietes orientieren sich am städtebaulichen Konzept und den durch die Schöpflin Stiftung vorgesehenen Nutzungen. Diese vorgesehenen Nutzungen können subsumiert werden unter den als zulässig festgesetzten Nutzungsarten/Unterarten Wohnungen, Geschäfts- und Büronutzungen, Räume für Dienstleistungen, sonstige Gewerbebetriebe soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.1) aufgeführt sind, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke.

Aufgrund der exponierten Lage an der Kreuzung Schopfheimer Straße/ Franz-Ehret-Straße und des Wunsches nach einer belebten Erdgeschosszone, sind Wohnungen erst ab dem 1. OG zulässig. Zudem wird auf die Begründung in Kapitel A1.2 verwiesen.

Schank- und Speisewirtschaften werden im MU 8 – Gebiet ausgeschlossen, da sich diese Nutzungsart im Plangebiet auf die zentrale Lage des Fabric-Hauses (MU 3 – Gebiet) und die Lage an der Mobilitätsdrehscheibe (Gebiete MU 2 „Punkthaus“) beschränken soll.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, da die Stadt Lörrach eine Konzentration von Anlagen für gesundheitliche Zwecke an anderer Stelle im Stadtgebiet vorsieht. Innerhalb des Plangebietes werden zudem Anlagen für gesundheitliche Zwecke innerhalb des MU 2 – Gebiets „Punkthaus“ ermöglicht.

Anlagen für sportliche Zwecke werden im MU 8 – Gebiet ausgeschlossen, da diese bereits an anderer Stelle im Plangebiet vorhanden (MU 1 - Gebiet „Sporthalle“) bzw. vorgesehen (MU 4 – Gebiet „Universalhaus“) sind.

A1.9 MU 9 - Gebiet „Bestandsbetrieb“

Die Festsetzung dient der Sicherung des in das Plangebiet hineinragenden Bestandsgebäudes des östlich angrenzenden Gewerbebetriebes.

Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da das MU 9 – Gebiet der Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebes dient und die Fläche auch weiterhin gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden soll. Anlagen für sportliche Zwecke sind zudem bereits an anderer Stelle im Plangebiet vorhanden (MU 1 - Gebiet „Sporthalle“) bzw. vorgesehen (MU 4 – Gebiet „Universalhaus“).

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Konzeption, die am 28.09.2023 vom Gemeinderat beschlossen und nachfolgend z. T. weiterentwickelt wurde. Berücksichtigung findet auch die topographische Bestandssituation sowie die zentrale Lage des Plangebietes an der Mobilitätsdrehscheibe Brombach (siehe auch Kapitel „Städtebaulichen Konzept“).

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, sowie die Höhe der baulichen Anlagen (maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe) festgesetzt.

A2.1 Grundflächenzahl

Die GRZ von 0,6 der Urbanen Gebiete orientiert sich am städtebaulichen Konzept und liegt damit unterhalb des Orientierungswertes eines Urbanen Gebietes $GRZ=0.8$ nach § 17 Satz 1 BauNVO. Es wird dabei die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungen (MU 1 – MU 9) darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0.8 überschritten werden. Somit wird ausreichend Spielraum für die Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück eingeräumt.

Durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl im MU 1 - Gebiet für u.a. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0.9, wird die bestehende Sporthalle mit ihrem Untergeschoss gesichert.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

A2.2.1 Maximale Gebäudehöhe (GH max.)

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen in Verbindung mit der Bezugshöhe und dem Dachneigungsbereich entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll für die Realisierung des Vorhabens einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen.

Insgesamt wurde darauf geachtet, dass die Höhenfestsetzungen der verschiedenen Typologien miteinander verträglich sind, um die Idee der Durchmischung verschiedener Typologien zu unterstützen. Das „Punkthaus“ stellt im städtebaulichen Gefüge einen Sonderbaustein dar und soll mit einer entsprechenden Gebäudehöhe einen Hochpunkt im Areal bilden. Das „Stadthaus“ mit der zweithöchsten

Gebäudehöhe dient als Raumkante und Quartiersauftakt im Süden des Plangebietes.

A2.2.2 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

A2.2.3 Bezugshöhe (BZH)

Zur Berücksichtigung der topografischen Situation werden zwei verschiedene Bezugshöhen festgesetzt.

Die Bezugshöhe der Baufenster entlang der Schopfheimer Straße bezieht sich mit 311,20 m ü. NN auf die Straßenhöhe der Schopfheimer Straße, die etwas höher als das Plangebiet liegt.

Die Bezugshöhe der weiteren Baufenster wird aufgrund des städtebaulichen Konzeptes auf 308,70 m ü. NN festgelegt. Dies entspricht der Höhe des Bestandsgebietes im östlichen Bereich des Plangebietes.

Mit den festgesetzten Bezugshöhen wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbebewegungen notwendig werden und das Vorhaben umgesetzt werden kann.

A3 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass die Vorhaben verwirklicht werden können und zugleich der Bestand gesichert wird. Im gesamten Plangebiet soll eine offene und lockere Bebauung in individueller Bauweise als auch in Geschosswohnungsbauweise entstehen. Die städtebauliche Struktur ist so entwickelt, dass eine räumliche Festlegung einzelner Hausformen nicht erforderlich ist.

Die Festsetzung orientiert sich zudem an am Bebauungsplan „Schöpflin-Areal“.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als relativ enge „Einzelbaufenster“ wird gewährleistet, dass sowohl das Freiraumkonzept als wichtiger Baustein des Gesamtkonzeptes als auch die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet umgesetzt und eine ausreichende Besonnung der einzelnen Gebäude gewahrt werden. Auch die notwendigen Sichtbeziehungen und die geplanten Freiräume zwischen den Gebäuden werden somit freigehalten. Die Größe der „Baufenster“ lässt dennoch einen geringen Spielraum bei der Realisierung zu.

A4.1 Überschreitung / Abweichungen

Die mögliche Überschreitung der Baugrenze für Überdachungen (Vordächer, Sonnensegel) und Treppenanlagen ist in der städtebaulichen Konzeption begründet und dient der Funktionalität des Quartiers.

Da die Landesrechtliche Bauvorschriften dem nicht entgegenstehen dürfen, ist eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung nicht zu befürchten.

Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

A4.2 Offene Stellplätze und Garagen (Carports)

Da bestimmte Bereiche von offenen Stellplätzen und Garagen freigehalten werden sollen, sind offene Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Die Festsetzung dient damit vorrangig der Freiraumqualität im Quartier und einem freundlichen Stadtbild.

Grundlage für die Festsetzung ist das städtebauliche Konzept. Auf das Mobilitätskonzept wird verwiesen.

Zur Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens sind Fahrradstellplätze im gesamten Plangebiet zulässig.

A4.3 Nebenanlagen

Aufgrund geltender Vorschriften sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen (wie z. B. Trafostationen, Löschwasserbehälter) allgemein zulässig.

Im gesamten Plangebiet, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die für die Nutzung von Grundstücken erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Fluchttreppen, Stützmauern, Stufenanlagen, Retentionsflächen, etc.) sowie weitere untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Die Festsetzung berücksichtigt damit die städtebauliche Konzeption und Freiraumgestaltung, die einige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorsieht, wie unter anderem das am Plankiosk angedachte Sonnensegel. (Aufgrund der Größe des Sonnensegels und der Art der Verankerung geht die Baurechtsbehörde von einer dauerhaften Überdachung und nicht von einem beweglichen Element aus. Dauerhafte Überdachungen sind nach der Landesbauordnung ab 30 m² Grundfläche baugenehmigungspflichtig. Unter Berücksichtigung, dass von dem Segel keine Nachbarn betroffen sind, wurde jedoch vereinbart, dass auf den formell notwendigen Bauantrag ausnahmsweise verzichtet wird.)

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A5.1 Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Verkehrsflächen sichern den Bestand der Franz-Ehret-Straße und Schopfheimer Straße und damit die Erschließung des Plangebietes.

Die festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich der Franz-Ehret-Straße erweitern den Bestand in östliche Richtung, um zukünftig eine Umsetzung der in der Planung mitgedachten Umgestaltung der Franz-Ehret-Straße zu ermöglichen.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich und ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen bei einer Straßenneugestaltung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

A5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

A5.2.1 „Mobilitätsdrehscheibe“

Durch die Festsetzung wird die bestehende Vorzone der S-Bahn-Haltestelle mit Busbahnhof gesichert. Zudem ermöglicht die Festsetzung den geplanten Ausbau des Busbahnhofs zur Mobilitätsdrehscheibe. Ziel ist dabei die Verbesserung der Erreichbarkeit der S-Bahn per Bus und die Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens.

A5.2.2 „Öffentliche Parkfläche“

Im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Öffentlichen Parkfläche“ sind u.a. öffentliche PKW-Parkplätze, Fahrradstellplätze und Carsharingplätze geplant, die die Erreichbarkeit der S-Bahn-Haltestelle für die Bevölkerung erleichtern und zu einem nachhaltigen Mobilitätsverhalten beitragen sollen.

A5.2.3 „Private Parkfläche“

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Privaten Parkfläche“ sind private PKW-Stellplätze geplant, die der Schöpflin Stiftung zugeordnet sind.

A6 Grünflächen

A6.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüner Kommunikations- und Bewegungsraum“

Diese Festsetzung dient der Sicherung der geplanten Grünfläche und damit der Grünversorgung des neuen Quartiers. Die private Grünfläche „Grüner Kommunikations- und Bewegungsraum“ soll Freiraumqualität und gestalterische Aufwertung durch die Anlage eines durchgrünter Platz-, Aufenthalts- und Erholungsbereiches gewährleisten und als Treffpunkt im Quartier dienen. Ziel ist es zudem, ausreichende Spielmöglichkeiten für Kinder anzubieten.

Um die Vernetzung von Fuß- und Radwegen zu verbessern und kurze Wege zu etablieren, sind diese ebenfalls in der Fläche zulässig.

Darüber hinaus sind Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.) in der Fläche zulässig, um die Versorgung des Quartiers sicherzustellen zu können.

Ein Teil der Fläche dient der Retention des Niederschlagswassers und ist Teil der Entwässerungskonzeption.

Da der bestehende Plankiosk verstätigt werden soll, ist eine Überbauung mit einer Grundfläche von max. 130 m² zulässig.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das unbelastete Niederschlagswasser gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten und / oder schadlos zu versickern ist.

Durch die gedrosselte Ableitung werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden.

Die Differenzierung in unverschmutztes Regenwasser und in verschmutztes Regenwasser dient ebenfalls dem Schutzgut Wasser.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde in den geotechnischen Gutachten untersucht („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“ und „Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Geotechnische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 14.12.2016“). Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der festgestellten Wasserverhältnisse und der Ergebnisse der Versickerungsversuche davon ausgegangen werden muss, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Projektareals in den Wieseschottern möglich ist.

A7.2 Materialien mit Niederschlagskontakt

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann, ist eine Vorbehandlung des abfließenden Regenwassers erforderlich, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A7.3 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Um die im Konzept angedachte Dachnutzung des Universalhauses als Sportanlage zu ermöglichen, ist bei der Nutzung des Daches zu kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecke eine Dachbegrünung im MU 4 – Gebiet nicht erforderlich.

A7.4 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze dient der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Grundwasser kann neugebildet und der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen entgegenwirkt werden.

A7.5 Artenschutz-Maßnahmen

A7.5.1 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A7.5.2 Schutz gegen Vogelschlag

Die Festsetzung zur Gestaltung von Fassaden als erkennbare Barriere für Vögel dient zur Vermeidung von Vogelschlag und der damit einhergehenden Verletzung/ Tötung von Vögeln.

A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das GR 1/FR 1 dient der Nutzung der Bahnanlage als Busbahnhof sowie der Nutzung der Fahrgasse auf der privaten Grundstücksfläche als Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen zugunsten der Stadt Lörrach und der Allgemeinheit.

Mit den Gehrechten GR2/GR3/GR4 wird die fußläufige Durchwegung des Areals für die Öffentlichkeit sichergestellt und die Verbindung zwischen Bahnhof und Schopfheimer Straße gewährleistet.

Die Fahrrechte FR 2/FR3 dienen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes und der Zufahrbarkeit für Anlieger.

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

A9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

A9.1 Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum

Die Festsetzung dient dem Schallschutz gegenüber dem Schienen- und Straßenverkehrslärm und damit der Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet.

(Auf die Schalltechnische Untersuchung „Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 22.02.2022, wird verwiesen. Die Untersuchung wird zum Entwurf noch aktualisiert.)

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzbindung

pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A10.2 Pflanzverpflichtung

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

A10.2.1 pz 1 Pflanzverpflichtung – Einzelbäume

Die Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen dient dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Durchgrünung des Gebietes. Sie lockern die Bebauung auf und tragen zur Freiraumqualität bei.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

A10.2.2 pz 2 Fläche mit Pflanzverpflichtung: Grüner Rückzugsraum („Urwäldchen“)

Die Festsetzung dient der Sicherung der Freiraumplanung und gestalterischen Qualität im Plangebiet sowie der Artenvielfalt. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Plangebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Es wird ein schnelles Aufheizen der Flächen am Tag verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung somit verringert. Gleichzeitig soll der Bereich der Erholung dienen.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachform / -neigung

Die Dachgestaltung prägt in besonderem Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Grundlage für die Festsetzung der Dachformen und -neigungen ist das städtebauliche Konzept. Die Neubauten sind überwiegend mit der Dachform „Flachdach“ geplant. Ein Flachdach wird daher in allen Baufeldern ermöglicht.

Die Festsetzung der Dachformen Satteldach / Walmdach entlang der Schopfheimer Straße dient einerseits der Sicherung des Bestands und ermöglicht zudem den Neubauten die für die Schopfheimer Straße typische Dachform eines Satteldaches.

In der Quartiersmitte, am zentralen Platz der Agora, sind zwei Sonderbauten (Fabric-Haus und Werkhaus) vorgesehen. Die Dachform wird in diesen Bereichen daher offengelassen.

Die festgesetzten Dachformen sollen die Vielfalt und den besonderen, eigenständigen Charakter des Schöpfung-Areals widerspiegeln. Trotz dessen werden durch die Festsetzungen folgende Faktoren berücksichtigt: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

B1.1.2 Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und dem Bestand. Die Begrünung der Flachdächer ($\leq 5^\circ$) ist aus ökologischen, entwässerungstechnischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

B1.1.3 Dachaufbauten

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die

Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist, die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu stark in Erscheinung tretende Dachaufbauten zu unterbrechen. Gleichzeitig ist es Ziel, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

B1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Es wird auf den Hinweis C12 im Textteil zur „Nutzung solarer Strahlungsenergie“ verwiesen. Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie erzeugt Energie und fördert regenerative Energien. Die Regelung im Textteil unter A2.2.2 zur Überschreitung der Gebäudehöhe soll verhindern, dass die Anlagen optisch zu stark in Erscheinung treten.

B1.3 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung B1.3 soll Blendwirkungen verhindern und dient damit der Verkehrssicherheit des Straßen- und Bahnverkehrs. Außerdem wurde die Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag und der damit einhergehenden Verletzung/ Tötung von Vögeln getroffen.

Die Festsetzung wurde des Weiteren aus gestalterischen sowie aus ökologischen Gründen getroffen (siehe A 7.2).

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Die besondere, exponierte Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt und nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind nachbarschaftsschützende Belange berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Irritation, insbesondere auf Fauna und Flora ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft und Straßenverkehrsteilnehmern werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild und zur Sicherung der Durchwegung ist die Regelung zu den Einfriedigungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

B3.2 Beleuchtungsanlagen

Die Festsetzung B3.2 soll Signalverwechslungen und Blendwirkungen verhindern und dient damit der Verkehrssicherheit des Straßen- und Bahnverkehrs.

B4 Stellplatzverpflichtung

Der reduzierte Stellplatzschlüssel von 0,4 Stellplätzen je Wohneinheit wird im „Quartierskonzept Parkierung und Mobilität, Schöpflin-Areal Lörrach-Brombach, Weeber + Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart/Berlin, 2023“ hergeleitet.

Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Wohngebäude mit 7 Wohnungen 3 Stellplätze erforderlich.

Wohngebäude mit 4 Wohnungen 2 Stellplätze erforderlich.

Zudem wurde auf Grundlage von § 37 Abs.1 Satz 2 LBO die Stellplatzverpflichtung für die sonstigen Anlagen ebenfalls reduziert. Der zu errechnende Stellplatzschlüssel gemäß VwV ist demnach mit 0,4 zu multiplizieren. Im „Quartierskonzept Parkierung und Mobilität, Schöpflin-Areal Lörrach-Brombach“ des Instituts für Stadtplanung und Sozialforschung Weeber + Partner wird dies genauer erläutert.

Gem. § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO-BW kann durch Satzung bestimmt werden, dass die Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs.1 LBO) eingeschränkt wird, soweit städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen. Von dieser Möglichkeit wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ Gebrauch gemacht, da im Gegensatz zu anderen Baugebieten hier die Voraussetzungen dafür vorliegen. Besonders die direkte Lage am Bahnhof Brombach mit Bahnanschluss an Zell im Wiesental – Basel / Weil am Rhein und die fußläufige Nähe zum Ortskern Brombachs begründen die Reduzierung des Stellplatzschlüssels. Zielsetzung ist ein flächensparender Umgang und die Realisierung eines „autoarmen“ Quartiers mit einer gezielten Auswahl von Mietern, die auf das eigene Auto verzichten möchten.

Auf Kapitel 6.1 wird verwiesen.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 3,11 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Fläche urbanes Gebiet (MU):	ca. 17.273 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ca. 7.756 m²</i>	
<i>davon pz 2-Fläche mit Pflanzverpflichtung ca. 411 m²</i>	
Verkehrsflächen (öffentliche u. private):	ca. 7.976 m ²
Bahnanlage:	ca. 1.143 m ²
Private Grünfläche:	ca. 4.692 m ²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die überwiegenden Grundstücke, die von der Neuplanung des Schöpflin-Areals betroffen sind, befinden im Eigentum der Schöpflin Stiftung. Das Flurstück Nr. 3008/31, auf dem die neue Sporthalle Brombach errichtet wurde, wurde in Erbpacht von der Schöpflin Stiftung der Stadt Lörrach zur Verfügung gestellt. Damit sind keine weiteren bodenordnenden Verfahren mehr notwendig.

Sollte die Franz-Ehret-Straße zukünftig verbreitert werden, sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung der Mobilitätsdrehscheib und der Parkierung sind noch abzustimmen.

Da die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben ist, ist eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch das Bebauungsplanverfahren „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der innerörtlichen Fläche geschaffen sein. Dadurch entsteht in Brombach ein neues gemischt genutztes, gemeinschaftliches Quartier, welches an die bestehende Wohnnutzung anknüpft und als Bindeglied zu den gewerblichen Nutzungen, dem Bahnhof und dem Ortskern fungiert. Die unterschiedlichen Nutzungen, der besondere Charakter und die städtebauliche Atmosphäre insbesondere auch im öffentlichen Raum stellen ein besonderes Merkmal der Entwicklung dar und bieten einen Mehrwert für alle Bürgerinnen und Bürger Brombachs.

Durch die Planung können bereits genutzte und teilweise versiegelte Flächen wieder genutzt werden, wodurch der Flächenbedarf im Außenbereich eingeschränkt wird.