



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtplanung**  
**Verfasser/in**                    Welsch-Egi, Gabriele  
**Vorlage Nr.**                    102/2025  
**Datum**                            21.05.2025

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	03.06.2025	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	05.06.2025	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	01.07.2025	

### Betreff:

**"Schöpflin Areal, 1. Änderung" - Anpassung der Planung  
- Aktualisierung des Planungsstandes als Grundlage für die weiteren  
Verfahrensschritte**

### Anlagen:

1. Geltungsbereich, 06.08.2024 (Anlage 1)
2. Städtebaulicher Vorentwurf „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Stand 01.06.2023 und 30.06.2023 (Anlage 2)
3. 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 3)
4. Textteil zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner, Stuttgart, 08.08.2024 (Anlage 4)

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Gemeinderat stimmt der Aktualisierung des Planungsstandes aufgrund der aktuellen Konzeption des Punkthauses wie in dieser Vorlage erläutert zu.
3. Der Gemeinderat beschließt, diese Aktualisierung zum anstehenden Verfahrensschritt zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ inhaltlich in den entsprechenden Festsetzungen und ggf. weiteren erforderlichen Unterlagen aufzunehmen.

## Personelle Auswirkungen:

Keine

## Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
							Summe
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Ausgaben</b> insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant:							
<b>Einnahmen</b> insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
<b>Saldo</b> (Eigenanteil):							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

## Begründung:

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, niedrighschwellig 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 beschlossen, 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 Vorentwurf ausgearbeitet, mit dem das Änderungs- bzw. Aufstellungsverfahren mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.09.2024 eingeleitet wurde. In derselben Sitzung wurde der Vorentwurf gebilligt und beschlossen, die Frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) durchzuführen.

Die Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 30.09.2024 jeweils ortsüblich in den örtlichen Tageszeitungen sowie auf der Website der Stadt Lörrach. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 07.10.2024 bis 31.10.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.10.2024 informiert.

Wesentliche Einwendungen wurden weder seitens der Öffentlichkeit noch der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht.

### **Bisherige Festsetzungen Stand Vorentwurf vom 08.08.2024**

Für das Punkthaus wurden neben der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Fläche und einer max. Gebäudehöhe von 25,50 m bzw. 12 m die folgenden Festsetzungen zur planungsrechtlichen Nutzungszulässigkeit getroffen:

MU (Urbanes Gebiet) gem. § 6a BauNVO, wobei für das gesamte Plangebiet folgende Nutzungen unzulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe in Form von Erotikbetriebe (Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtungen), 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.

Darüber hinaus wurde das MU gegliedert und für das Punkthaus die nachstehenden ergänzenden Festsetzungen im MU 2- Gebiet Punkthaus getroffen:

Zulässig sind nur: Wohnungen, Geschäfts- und Büronutzungen, Räume für Dienstleistungen, Veranstaltungsräume für Workshops und Seminare, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Wohnungen waren erst ab dem 1. Obergeschoss (1. OG) zulässig und oberhalb des 4. Obergeschosses waren ausschließlich Wohnungen zulässig, d.h. zwei Wohngeschosse waren sozusagen zwingend festgesetzt).

Die für die Arztpraxis barrierefreien Stellplätze waren im Bereich des Punkthauses entlang der Franz-Ehret-Straße vorgesehen.

### **Aktualisierung des Planungsstandes im Bereich des Punkthauses**

Im Zuge der weiteren Projektentwicklung haben sich seitens der Schöpflin Stiftung bezüglich des Punkthauses nun verschiedene Änderungen ergeben, die in der Summe zu einer Aktualisierung des Planungsstandes gegenüber dem Vorentwurf vom 08.08.2024 führen und die als geänderte Festsetzungen zum nächsten Verfahrensschritt (Offenlage) abgebildet werden müssen. Der vorgesehene Angebotsbebauungsplan kann dabei allerdings nur einen Rahmen, der eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, aber auch andere Nutzungen als derzeit geplant zulässt, bieten. Der Bebauungsplan soll einen entsprechenden, flexiblen Rahmen darstellen, in dem die neuen Erkenntnisse der Projektentwicklung einfließen. Es wird insofern ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Festsetzungen auch andere Nutzungen zulässig sind als derzeit geplant.

Zur inhaltlichen Untermauerung soll im Vorgriff auf diesen Verfahrensschritt auch in den Gremien entsprechend informiert werden und die Weiterbearbeitung in dieser Hinsicht abgesichert werden.

Es handelt sich im Einzelnen um folgende Änderungen gegenüber dem Vorentwurf:

- **Nutzungsmischung**

Statt bisher einem Geschoss für die zur hausärztlichen Versorgung in Brombach vorgesehene Arztpraxis werden nun zwei Geschosse benötigt, so dass abweichend vom Vorentwurf nur noch für das oberste Geschoss ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen werden kann.

- **Gebäudehöhe**

Die im Vorentwurf festgelegte max. Gebäudehöhe von 25,50 m wird auf 25,80 m angehoben

- **Baugrenzen für Vordach**

Die Gestaltung der Dachlandschaft erfordert bezüglich des Vordaches die Festsetzung einer zusätzlichen, gesonderten Baugrenze.

- **Stellplätze für Arztpraxis**

Die barrierefreien Stellplätze werden nun nördlich des Punkthauses angelegt.

**Weiteres Vorgehen:**

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) mit einer freiwilligen zweistufigen Beteiligung, so dass sich im nächsten Schritt der Beschluss zur Offenlage anschließen wird.

Zur Vorbereitung dieses Beschlusses werden die vorgenannten Änderungen mit den entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften abgebildet und dem Gemeinderat gesamthaft zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner  
Fachbereichsleiter