



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtplanung und Baurecht**
Verfasser/in Gabriele Welsch-Egi / Annette
 Buchauer
Vorlage Nr. 204/2014
Datum 07.11.2014

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Anhörung	26.11.2014	
Ausschuss für Umwelt und Technik/ Betriebsausschüsse/ Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	11.12.2014	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	18.12.2014	

Betreff:

„Schöpflin-Areal„

- Bericht über Wettbewerbsergebnis
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schöpflin-Areal“
- Frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Auftragsvergaben

Anlagen:

1. Wettbewerbsergebnis: städtebaulicher Entwurf 1. Preis mit Erläuterungsbericht und Auszug aus der Beurteilung des Preisgerichtes vom 23.05.2014 (Anlage 1)
2. Abgrenzung des Plangebiets (Anlage 2)
3. Orthofoto mit Abgrenzung des Plangebiets (Anlage 3)
4. Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Anlage 4)
5. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Fledermäuse vom 10.08.2014
6. Artenschutzrechtliches Gutachten vom 11.08.2014

Anlagen 5 und 6 je eine Ausfertigung für die Fraktionen im Gemeinderat. Sollten weitere Ausfertigungen gewünscht werden, können diese im FB 2300 (Tel. 415-338) angefordert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht der Verwaltung über das Wettbewerbsergebnis wird Kenntnis genommen.
2. Für das in der Anlage 2 abgegrenzte Gebiet ist ein Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.
3. Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB erstellt.
4. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der Zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
5. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den zum Wettbewerb eingereichten Unterlagen des 1. Preisträgers die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und das artenschutzrechtliche Gutachten werden mit ausgelegt.
7. Das Büro Wick + Partner wird mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans und des Grünordnungsplanes beauftragt.
8. Das Planungsbüro Glück + Partner wird mit der Entwurfsplanung für den Neubau der Halle beauftragt.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Beauftragung Bebauungsplan/Grünordnungsplan

Die Planungskosten für den Bebauungsplan und den Grünordnungsplan liegen geschätzt bei ca. 50.000 €. Mittel in Höhe von insgesamt 54.325 € stehen zur Verfügung und setzen sich zusammen aus den auf Konto „Franz-Ehret-Straße“ vorhandenen Mitteln in Höhe von 18.355,80 €, aus dem auf vorgenanntes Konto übertragenen Haushaltsrest des Bebauungsplanverfahrens „Badweg“ in Höhe von 28.972 € und der fälligen Erstattung des FB Grundstücks- und Gebäudemanagement in Höhe von 6.997,20 €, das dem Konto „Franz-Ehret-Straße“ gutgeschrieben wird.

Beauftragung Entwurfsplanung Sporthalle

Die Kosten für die Entwurfsplanung der Halle bis Leistungsphase 3 (Vorplanung, Entwurf und Kostenberechnung) liegen in etwa bei 190.000 €. Die Mittel stehen auf dem Investitionsauftrag I42410002910 zur Verfügung.

Begründung:

1. Anlass

Planungsanlass für das in der Anlage abgegrenzte Areal ist 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 jetzige Brombacher Halle.

2. Ziel

Ziel ist die Entwicklung eines neuen Quartiers an der Schnittstelle zwischen den Ortsteilen Brombach und Hauingen, das einerseits Fläche für Sport und Gemeinbedarf einschließt und andererseits Raum für Wohnbebauung /Mischnutzung bietet. Das nähere öffentliche Umfeld soll neu geordnet werden.

3. Bisheriges Verfahren

Von dieser Situation ausgehend hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.07.2013 die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit der Schöpflin Stiftung einen einstufigen, nicht offenen Ideen- und Realisierungswettbewerb für die Sporthalle und die städtebauliche Entwicklung des Geländes vorzubereiten.

Planungsgrundlage für die Sporthalle war gemäß Beschluss eine dreiteilige Ballsporthalle mit Wettkampf- und beschränkter Veranstaltungsnutzung sowie Zuschauertribüne.

Die Stiftung Schöpflin und die Stadt Lörrach haben gemäß diesem Beschluss die Inhalte abgestimmt und Anfang des Jahres einen Wettbewerb auf der Grundlage der RPW 2013 ausgeschrieben. Mit der Betreuung und Durchführung des Wettbewerbs wurde die Lörracher Stadtbau GmbH beauftragt.

4. Wettbewerb

Die im Wettbewerbsgebiet bekannten bzw. zu berücksichtigenden Flächenansprüche wurden im Rahmen von Workshops des mit der Projektentwicklung beauftragten Teams der Stiftung Schöpflin geprüft und in ihrer räumlichen Zuordnung in einem Masterplan dargestellt. Bei der Nutzungszuordnung wurde auf eine optimale Ausnutzung der Projektfläche und eine Minimierung etwaiger Nutzungskonflikte geachtet sowie die angestrebten Qualitäten des Quartiers formuliert.

Mit der Wettbewerbsaufgabe haben die Auslober gemäß Auslobungstext folgende Ziele / Ansprüche verbunden:

- *„Ein tragfähiges städtebauliches Grundgerüst für die Entwicklung eines besonderen Wohnquartiers mit einem erkennbaren Mehrwert für den Ortsteil Brombach,*
- *die Neuordnung und gestalterische Aufwertung des Straßenraums zwischen den Ortskernen Brombach und Hauingen sowie der Erschließungszone zwischen Bahnlinie und künftiger Bebauung,*
- *einen überdurchschnittlichen architektonischen Beitrag mit einer überzeugenden Gestaltung / Außenwirkung der Dreifachsporthalle und der Gemeinbedarfsräume“*

(Auslobung vom 13. Januar 2014, S. 8)

Auf der Grundlage dieser Rahmenbedingungen wurden vom Preisgericht am 23.05.2014 die 18 eingereichten Arbeiten bewertet. Die in der engeren Wahl verbleibenden 6 Arbeiten wurden nach folgenden Kriterien näher beurteilt:

- *„Leitidee für das neue Quartier (bauliche, typologische, soziale und städtebauliche Qualitäten, Vernetzungen mit dem Umfeld)*
- *Einhaltung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und des Raumprogramms*
- *Räumliche Synergien in Bezug auf die vorhandenen Einrichtungen der Schöpflin Stiftung*
- *Funktionalität und Alltagstauglichkeit der öffentlichen und privaten Freiräume innerhalb des neuen Wohnquartiers*
- *Architektonische Qualitäten (funktional, gestalterisch und innenräumlich) der Sporthalle und der Gemeinbedarfsräume*
- *Sporthalle: Wirtschaftlichkeit und Einhaltung der Energiestandards (Unabhängig von einem später zu bestimmenden Standard kommt es dabei in erster Linie auf das Verhältnis des Bruttoflächeninhalts zur Programmfläche an)“*

(Protokoll der Sitzung des Preisgerichtes vom 23. Mai 2014, S. 3 und 4)

Nach eingehender Prüfung wurden folgende Arbeiten mit Preisen ausgezeichnet:

1. Preis: Karl Haag, Wick + Partner, Architekten und Stadtplaner, Stuttgart mit Martin Ritz, Glück + Partner Freie Architekten, Stuttgart (s. Anlage 1)
2. Preis: Harry Gugger, Basel mit Lukas Schweingruber, Landschaftsarchitekt, Zürich und Heinrich Schnetzer, Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel

3. Preis: Kränzle + Fischer-Wasels Architekten BDA, Karlsruhe mit Prof. Günter Telian, Karlsruhe, Willi Hildebrandt, Bauer Landschaftsarchitekten, Karlsruhe und Rainer Schaaf, Planungsgesellschaft Schaaf mbH, Karlsruhe

4. Preis: Drei Architekten / Prof. Haag, Haffner, Stroheker, Stuttgart mit Reichert. Schulze Architekten und Jetter Landschaftsarchitekten, Stuttgart

Ankauf: FAKT, Berlin mit David Levain, Berlin

Ankauf: Peter W. Schmidt Architekt BDA, Pforzheim mit TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung, Berlin



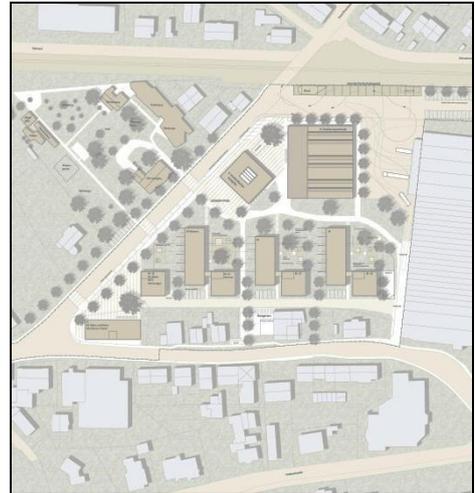
1. Preis:



2. Preis:



3. Preis:



4. Preis:



1. Ankauf:



2. Ankauf:

4.1 Erläuterung des 1. Preisträgerentwurfes

Siehe auch die in Anlage 1 beigefügte Entwurfserläuterung der Verfasser und den Auszug aus der Beurteilung des Preisgerichtes vom 23.04.2014.

4.2 Leitbild

Der Schöpflin Park zieht sich nach Osten als Grünbereich in das neue Wohnquartier. Ein gestalteter keilförmiger Anger in Nord-Süd-Richtung verbindet zwischen altem Ort und neuen öffentlichen Nutzungen.

Vereine und Mehrzweckraum befinden sich unter einem Dach und stellen ein Bindeglied zwischen Wohnen und Sporthalle her.

4.3 Nutzungsverteilung

Die im Wettbewerb geforderten Vereinsräume und der Mehrzweckraum der Stiftung sind in einem eigenständigen Gebäude zusammengefasst. Galerie und Büros der Stiftung werden in Verbindung mit dem Forum nachgewiesen.

Die Sporthalle befindet sich auf der im Masterplan hierfür definierten Fläche im nördlichen Gebietsteil.

4.4 Wohnen

Die Wohnnutzung wird auf 7 Einzelgebäude unterschiedlicher Länge verteilt. Sie variieren in sich zwischen 2 und 4 Geschossen.

Die Wohngebäude werden zu 2 Wohnhöfen westlich und östlich des Angers gruppiert.

4.5 Freiflächen

Der Schöpflin Park wird fortgesetzt in Form eines Angers.

Zwischen Wohnnutzung und Sporthalle sowie unterhalb des Gasthauses befinden sich Spielbereiche.

Gegenüber der Villa Schöpflin und dem Werkraum liegt das Forum. Zwischen Wohnen und Gewerbe befinden sich ein begrünter Platz und eine Wegeverbindung. Optional wird für die Zukunft ein baumbestandener Parkplatz im Bereich der Ladezone angeboten.

4.6 Übergang zum bestehenden Ort

Die Verbindung zum Ortsteil westlich der Gewerbehallen bleibt bestehen und wird zu einem Platz aufgeweitet. An der Schopfheimer Straße werden zu beiden Seiten des Gasthauses maßstäbliche Gebäude ergänzt. Über das Grundstück führt eine Fußwegeverbindung vom Ort zu den neuen öffentlichen Nutzungen. Mit der Überbauung des Eckgrundstücks Franz-Ehret-Straße / Schopfheimer Straße mit einem 3-4 geschossigen Baukörper entsteht ein zum Dorf gewandter Platz.

4.7 Erschließung

Die Wohngebäude werden über zentrale Wege erschlossen. Beide Wohnhöfe sind autofrei. Die Stellplätze sind in zwei, den Wohnhöfen zugeordneten Tiefgaragen und ergänzend auf der nördlichen Parkierungsfläche untergebracht. Die TG-Zufahrt erfolgt von der Franz-Ehret-Straße und über die Ladezone. Das Parken für die Halle und die Zulieferung erfolgt von den Randstraßen.

Die Franz-Ehret-Straße und der Bahnhofsvorplatz sind planerisch durchgearbeitet; der Einmündungsbereich wird neu geordnet. Der Bereich der Stiftung wird durch einen Wechsel im Fahrbahnbelag deutlich gemacht.

4.8 Nutzungen der Schöpflin Stiftung

Galerie (EG) und Büros (OG) im Eckgebäude befinden sich am Forum gegenüber der Villa. Eine Realisierung ist unabhängig von den städtischen Nutzungen möglich. Da der Mehrzweckraum und die Vereinsräume in einem Gebäude untergebracht sind, ist hier nur eine gemeinsame Realisierung möglich.

4.9 Vereine

Die Räumlichkeiten für die Vereine befinden sich zusammen mit dem Mehrzweckraum der Schöpflin Stiftung in einem separaten Gebäude. Der eingeschossige Gebäudeteil funktioniert eigenständig. Der Entwurf entspricht den Anforderungen für eine Vereinsnutzung.

4.10 Sporthalle

Die Sporthalle orientiert sich zur S-Bahn-Station und ist gegenüber dem Gelände abgesenkt. Entlang der Franz-Ehret-Straße erreicht man das Foyer über einen kleinen Vorplatz, der vom Vereinsgebäude und der Halle eingerahmt ist. Die Hallenzugänge sind so gewählt, dass sie die Wohnbebauung nicht beeinträchtigen. Der Hallenkörper ist kompakt ausgebildet. Die Sportumkleiden liegen im UG, im Erdgeschoss befinden sich das Foyer und die Zuschauertribünen. Die Einbringung der Sportgeräte und sonstigen Veranstaltungsgerätschaften erfolgt zweckmäßig über eine außenliegende Rampe. Der Entwurf entspricht den ausgelobten Anforderungen an die Sporthalle, in der vorwiegend Ballsporttraining sowie Schul- und anderer Vereinssport stattfinden soll. Zudem sind Räume für Vereinsveranstaltungen in der Sporthalle vorgesehen.

Damit im Bebauungsplan die notwendigen Flächen für die Sporthalle und die Parkierungsflächen festgesetzt werden können, ist zu diesem Zeitpunkt die weitere Ausarbeitung des Wettbewerbsentwurfs für die Halle durch das Hochbauplanungsbüro Glück und Partner, Stuttgart, erforderlich. Es wird vorgeschlagen, das Büro mit der Planung zunächst bis Leistungsphase 2 (Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung) zu beauftragen. Je nach Bereitstellung der Planungsmittel werden die weiteren Planungsschritte beauftragt.

5. Weiteres Vorgehen

„Das Preisgericht empfiehlt dem Auslober einstimmig, die Verfasser der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit entsprechend Pkt. 2.12 der Auslobung zu beauftragen.“

(Protokoll des Preisgerichtes vom 23. Mai 2014, S. 10)

„Der Auslober Stadt Lörrach wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts, einen der Preisträger mit der Planung der Dreifachsporthalle und den Gemeinbedarfsräumen mindestens einschließlich Leistungsphase 5 beauftragen.

Der Auslober Schöpflin Stiftung wird darüber hinaus, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts, einen der Preisträger mit der weiteren städtebaulichen Rahmenplanung beauftragen. Beide Auslober werden ferner, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts, einen der Preisträger mit der Planung der Freianlagen beauftragen.

Die Stiftung Schöpflin beabsichtigt außerdem, einen oder mehrere Preisträger dieses Verfahrens an der weiteren Planung der Wohnanlage zu beteiligen.“

(Auslobung vom 13. Januar 2014, S. 11)

5.1 Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Umsetzung und Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eines begleitenden Grünordnungsplanes. Im Rahmen dieses Verfahrens wird gemäß Empfehlung des Preisgerichtes im Auftrag der Stiftung Schöpflin das städtebauliche Rahmenkonzept vom Büro Haag, Wick und Partner weiter ausgearbeitet und konkretisiert. Mit den Unterlagen zum 1. Preisträgerentwurf sollen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans wird das Büro Wick + Partner, Stuttgart, beauftragt. Hierfür fallen Planungskosten in Höhe von ca. 50.000 € an. Die hierfür notwendigen Mittel stehen zur Verfügung. Zur näheren Erläuterung wird auf den Punkt **Finanzielle Auswirkungen** in dieser Vorlage verwiesen.

5.1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Anlage 2 dargestellt.

5.1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Umweltbericht / Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, weil die maßgeblichen Schwellenwerte des § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB unterschritten sind. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das gleiche gilt für die Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB.

Des Weiteren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 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.

5.1.4 Artenschutz

Bereits im Vorfeld des Wettbewerbs wurden im Rahmen einer Potentialanalyse die wichtigsten Rahmenbedingungen zum Artenschutz abgeprüft. Diese Untersuchung wurde den Wettbewerbsunterlagen beigelegt. Im Rahmen der Wettbewerbsaufgabe sollten geeignete Ersatzstrukturen und Eidechsenhabitate angeboten werden.

Die vorhandene Vegetation konnte aufgrund der Zielsetzung des Wettbewerbs insgesamt nicht gehalten werden. Die windbruchgefährdeten Pappeln und die geköpften Robinien wurden im vorigen Winter vom Grundstückseigentümer gefällt.

In diesem Frühjahr und Frühsommer wurden Bestandserhebungen durchgeführt und ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Fledermäuse erstellt (siehe Anlage 5 und 6).

Im Plangebiet wurden keine Reptilien gefunden. Als Brutvogelhabitat und Nahrungshabitat für Vögel wurde das Untersuchungsgebiet aufgrund fehlender Strukturen als eher unbedeutend eingeschätzt. Durch die geplante Grünflächengestaltung mit umfangreichen Baumpflanzungen wird die Habitatvielfalt im Gebiet deutlich erhöht werden.

Für Fledermäuse ist nach Einschätzung des Gutachters kaum Quartierpotenzial vorhanden, allenfalls bei einzelnen älteren Gebäuden ist eine Quartierseignung möglich. Als Jagdhabitat ist das Gebiet nur gering und für wenige Arten geeignet.

5.1.5 Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf (Sporthalle) und eines Mischgebietes auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses
- Festsetzung zum Maß der Nutzung
- Festsetzungen zu den Erschließungsflächen und des ruhenden Verkehrs
- Festsetzungen zur Grünordnung
- Festsetzungen zum Artenschutz, soweit erforderlich

5.1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im seit 25. November 2011 rechtswirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 des Oberzentrums Lörrach-Weil am Rhein für die Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen als gemischte Baufläche dargestellt (s. Anlage 4). Da beabsichtigt ist, den Bereich der Sporthalle als Gemeinbedarfsfläche und die sich südlich anschließende Fläche als Mischgebiet festzusetzen, ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

5.2 Entwurfsplanung Sporthalle

Der Wettbewerbsentwurf für die Sporthalle erfüllt die Vorgaben aus dem Auslobungstext. Der Preisträger soll mit der weiteren Planung beauftragt werden. Es ist vorgesehen, dass die Vorentwurfsplanung als Grundlage für den Bebauungsplan bis Mitte 2015 vorliegen wird.

Das Büro Glück + Partner aus Stuttgart soll deshalb für die Entwurfsplanung bis Leistungsphase 3 (Vorplanung, Entwurf und Kostenberechnung) beauftragt werden. Hierfür fallen Kosten in Höhe von etwa 190.000 € an. Die Mittel stehen auf dem Investitionsauftrag I42410002910 zur Verfügung

Weitere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung.

Fachbereich Stadtplanung und Baurecht

Fachbereich Grundstücks- und Gebäude-
management