Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Koechlin-Areal Entwicklungskonzept

- Schlussbericht -

Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung GmbH
Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

BearbeiterInnen:
Prof. Dr. Donato Acocella
Prof. Philipp Krass (Ostschweizer Fachhochschule)
Anna Zweifel (Ostschweizer Fachhochschule)
Livia Lutz (Ostschweizer Fachhochschule)

Lörrach, 31. Juli 2025

Geschäftsführer:
Prof. Dr. Donato Acocella

Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Teichstraße 14
79539 Lörrach
T 07621 91550-0
F 07621 91550-29

Handelsregister:
Amtsgericht
Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

info@dr-acocella.de
www.dr-acocella.de

INHALTSVERZEICHNIS:

1 AUFGABENSTELLUNG 1
2 VORSPANN GEWERBEGEBIETE 1
3 DAS AREAL IM KONTEXT 2
3.1 Das Areal 2
3.2 Anbindung und Erschließung 3
3.3 Angrenzende Nutzungen/ Strukturen 4
3.4 Herausforderungen im Ist-Zustand 5
4 SWOT-ANALYSE – STÄRKEN/ SCHWÄCHEN/ CHANCEN/ RISIKEN 6
5 ENTWICKLUNGSPOTENZIALE 8
6 SZENARIEN 10
6.1 Ziele der Transformation 10
6.2 Zukunftsfähige und flexible Raumstrukturen 11
6.3 Schematische Darstellung Szenarien 1 und 2 12
6.4 Erschließung und Freiräume 13
7 NUTZUNGSKONZEPTE 15
8 EMPFOHLENES SZENARIO 16
9 PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG 19
ANHANG A

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Industriegebiet Pforzheim und Abb. 2: Industriegebäude 1
Abb. 3: Skizze KBC-Areal 3
Abb. 4: Anbindung und Erschließung im Kontext des Stadtgefüges 4
Abb. 5: Angrenzende Nutzungen 5
Abb. 6: Herausforderungen im Ist-Zustand 6
Abb. 7: Stärken und Chancen 7
Abb. 8: Schwächen und Risiken 8
Abb. 9: Potenzial prägende Strukturen/ Bauten 9
Abb. 10: Potenzial Nutzungsdurchmischung 9
Abb. 11: Öffnung und Anbindung 11
Abb. 12: Zukunftsfähige Raumstrukturen 12
Abb. 13: Grad der Vernetzung 13
Abb. 14: Erschließungskonzepte Szenario 1 und Szenario 2 14
Abb. 15: Konzeptpläne 15
Abb. 16: Nutzungskonzepte Szenario 1 und Szenario 2 16
Abb. 17: Nutzungsgemischtes Gebiet 17
Abb. 18: Atmosphärenplan Szenario 2 – Nutzungsgemischtes Gewerbegebiet 18
Abb. 19: Gebietskategorien - schematisch 19

1 AUFGABENSTELLUNG

Das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH erhielt Anfang 2024 den Auftrag in Kooperation mit der Ostschweizer Fachhochschule, ein Entwicklungskonzept für das Koechlin-Areal zu erarbeiten. Der Auftrag bestand aus verschiedenen Leistungsbausteinen. Zum einen wurde eine Analyse aus Sicht des Städtebaus und der Stadtentwicklung durchgeführt sowie die Rahmenbedingungen und die Kriterien für verschiedene Entwicklungsszenarien festgelegt. Zum anderen wurden drei Szenarien ausgearbeitet, die die Typologie und Höhe der Baukörper, die Nutzungsverteilung, die Flächenbilanzierung, Angaben zur Erschließung sowie eine grobe Organisation der Freiflächen berücksichtigten. Die verschiedenen Szenarien wurden anschließend anhand einer synoptischen Gegenüberstellung bewertet.

2 VORSPANN GEWERBEGEBIETE

Gewerbegebiete sind heute oft durch monofunktionale Nutzungen geprägt. Sie befinden sich oft am Rand von Stadtgebieten und haben häufig eine trennende Wirkung, da sie oft durch Zäune abgegrenzt und nicht zugänglich sind. Viele dieser Gebiete zeichnen sich durch stark versiegelte Flächen aus, was insbesondere mit den großen Anlieferungsflächen zusammenhängt. Zudem zeichnen sie sich durch geringe Dichte, hohen Flächenverbrauch und das Fehlen öffentlicher Räume aus, was typische Merkmale vieler Gewerbegebiete sind.

Abb. 1: Industriegebiet Pforzheim

Quelle: Joshua Heller, Adobe Stock 424845679

Abb. 2: Industriegebäude

Quelle: Andre Savary, Adobe Stock 527715242

Die Veränderung der Wirtschaft, ein schonenderer Umgang mit Ressourcen sowie die veränderten Mobilitätsbedürfnisse führen zu einem Umdenken und Neudenken von Gewerbegebieten. Gewerbegebiete müssen den zukünftigen Anforderungen der Wirtschaft und deren Beschäftigten sowie den ökologischen Ansprüchen, z.B. Klimaanpas-

sung, gerecht werden. Gewerbegebiete müssen in ihrer räumlichen Struktur den sich ändernden Bedürfnissen der Wirtschaft gerecht werden, müssen jedoch durch Mobilitätskonzepte, die den nachhaltigen Verkehr fördern, die gezielte Belebung des Außenraums, verdichtetes und vertikales Bauen sowie den Erhalt von identitätsstiftenden, prägenden Bauten. Mit diesem Gesamtbild können Gewerbegebiete in attraktive Arbeitsumgebungen verwandelt werden.

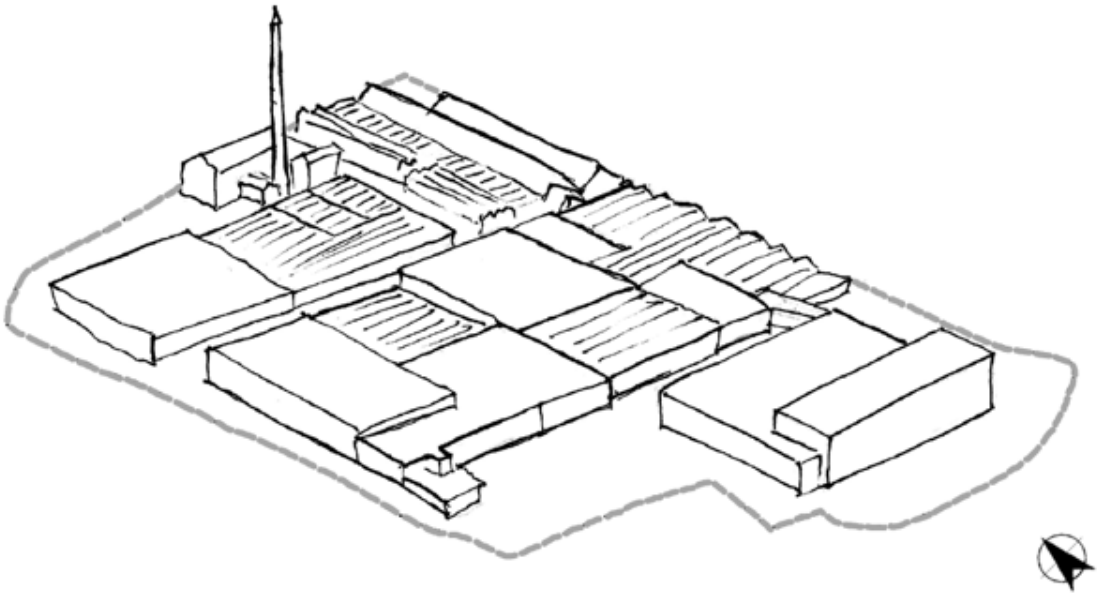
3 DAS AREAL IM KONTEXT

3.1 DAS AREAL

Die Geschichte des Areals beginnt 1752/53 mit der Gründung der späteren KBC durch Johann Friedrich Küpfer. Nach der vorübergehenden Schließung 1804 begann die Geschichte 1808 mit den Gebrüdern Koechlin und Merian neu. Baumgartner kam 1843 als Geschäftsführer dazu und wurde 1849 Teilhaber des Unternehmens. Der Name KBC setzt sich aus den Nachnamen der Firmeninhaber Koechlin, Baumgartner und „Cie“ (für „Compagnie“) zusammen. Ab 1990 spürte auch die Firma KBC, damals noch mit 1.800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (weltweit 3.100), die Auswirkungen der Textilkrise, was 1998 zum Verkauf an die Daun-Gruppe führte. Im Rahmen des Landessanierungsprogramms konnte ein Teilbereich von 4,5 Hektar des Firmengeländes an die Stadt Lörrach verkauft werden. Ein weiterer Teil von 2,5 Hektar wurde 1999 an die Bavaria zum Bau des heutigen „Meeraner Marktes“ veräußert. Die Krise hielt weiter an, was schließlich im Jahr 2023 zum Konkurs führte, nachdem das Unternehmen 2016 (seit 2022 mit Standort in Maulburg) an italienische Investoren (wise/ Imprima) verkauft wurde. Das Firmengelände am Standort Lörrach wurde an Schweizer Investoren (damals Oelpool, heute volare AG) verkauft.

Auf dem Gelände sind heute noch Produktionsbetriebe und verschiedene Nutzungen, teils als Zwischennutzung, vorhanden. Die Produktionshallen, der 85 Meter hohe Schornstein auf dem Areal sowie Fabrikantenvillen und Arbeiterquartiere in der Stadt prägen das Stadtbild bis heute.

Abb. 3: Skizze KBC-Areal

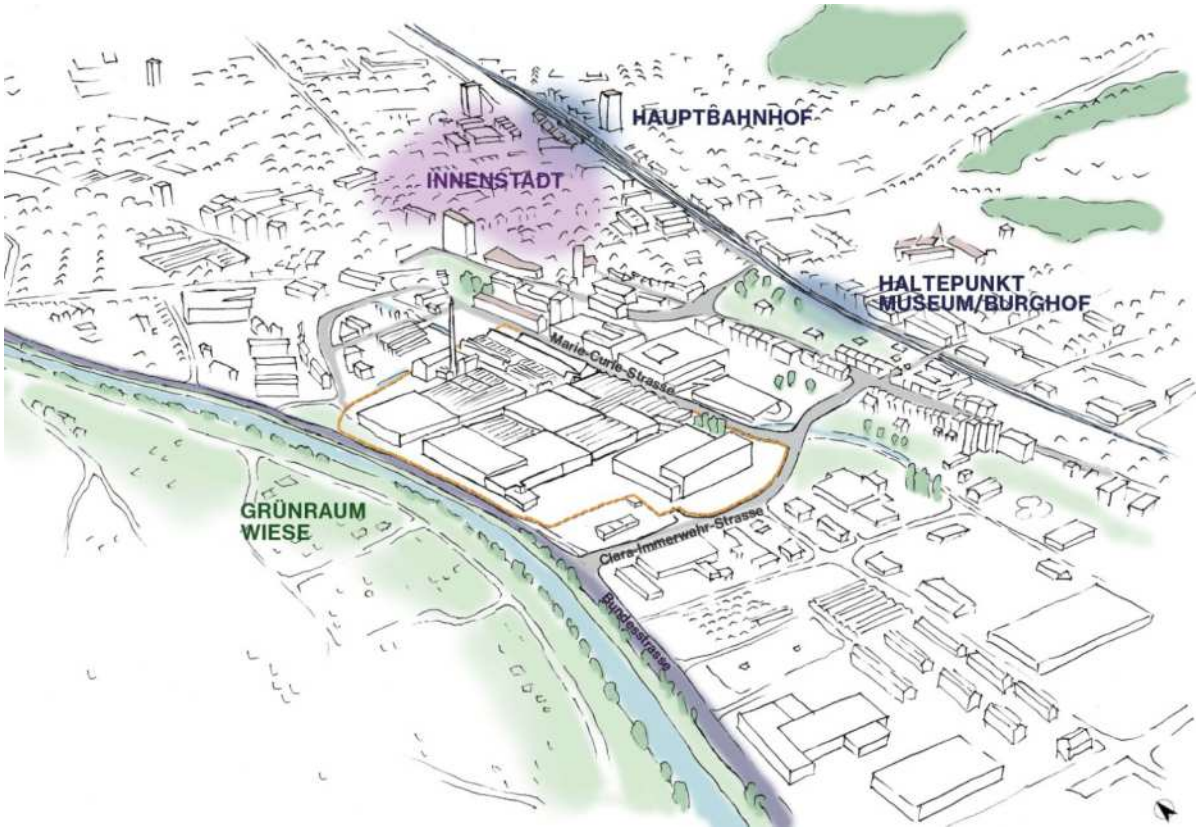


Quelle: Eigene Darstellung

3.2 Anbindung und Erschließung

Das Areal liegt nur 6 Gehminuten vom Bahnhof Museum/Burghof entfernt und ist in 4 Minuten zu Fuß von zwei Bushaltestellen erreichbar, wodurch es gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist. Zudem befindet sich das Areal in der Nähe der Innenstadt, was eine schnelle Erreichbarkeit städtischer Angebote gewährleistet. Über die Pendlerroute West und Mitte ist das Areal gut mit dem Fahrrad erreichbar. Auch die Anbindung an den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Güterverkehr ist insbesondere durch die Lage an der Wiesentalstraße sehr gut; über diese besteht zudem ein Anschluss über die A 98 an das (inter)nationale Straßennetz. Das Areal selbst ist nur durch drei regulierte Zugänge zugänglich, eine öffentliche innere Erschließung des Areals besteht nicht, sodass es eine geschlossene und abgegrenzte Fläche darstellt.

Abb. 4: Anbindung und Erschließung im Kontext des Stadtgefüges

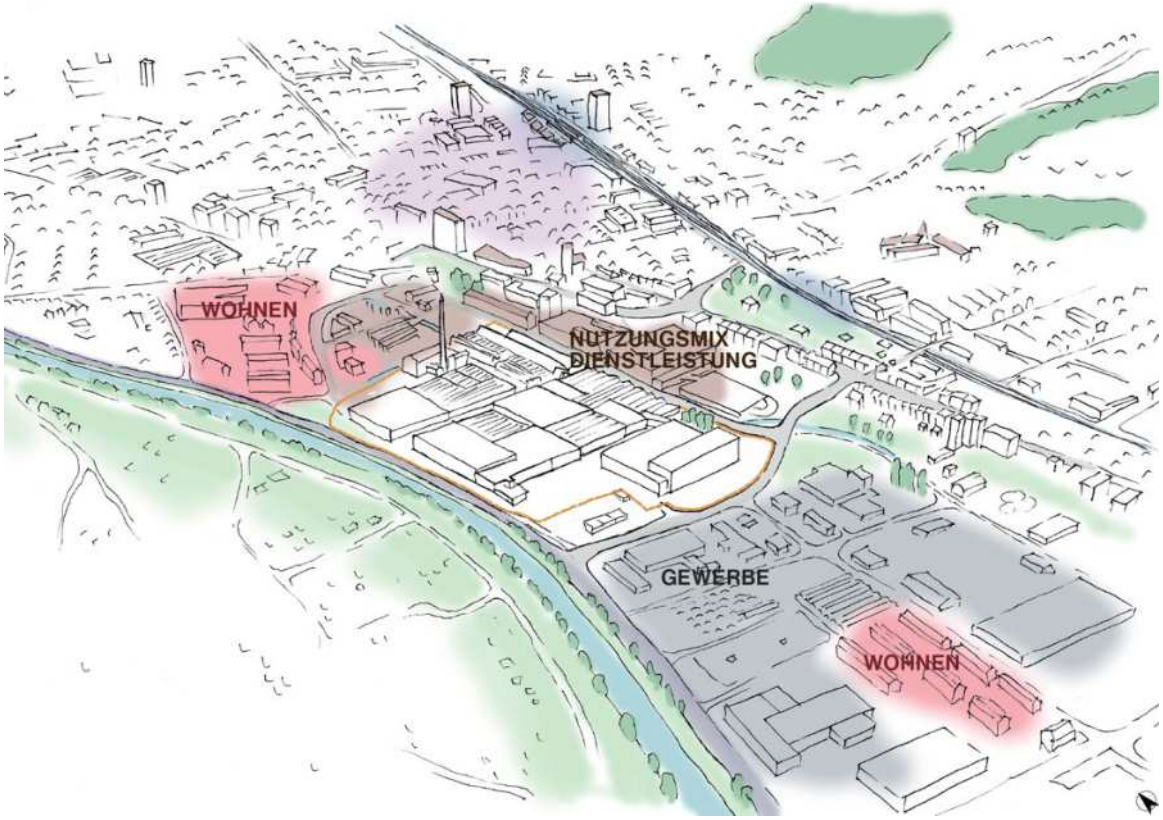


Quelle: Eigene Darstellung

3.3 Angrenzende Nutzungen/ Strukturen

Das Koechlin-Areal ist Teil des Gewerbebandes an der Wiese und an der Bahn, welches das gesamte Stadtgebiet von Brombach-Ost bis zur Tulla-/ Austraße im Süden erstreckt. Dieser Teilbereich des gesamtstädtischen Gewerbebandes an der Wiese beginnt im Norden an der „Tumringer Brücke". Das Areal selbst wird durch einen kleineren Wohnbereich im Norden, Dienstleistungen im Osten und die Wiesentalstraße bzw. die Wiese im Westen begrenzt.

Abb. 5: Angrenzende Nutzungen



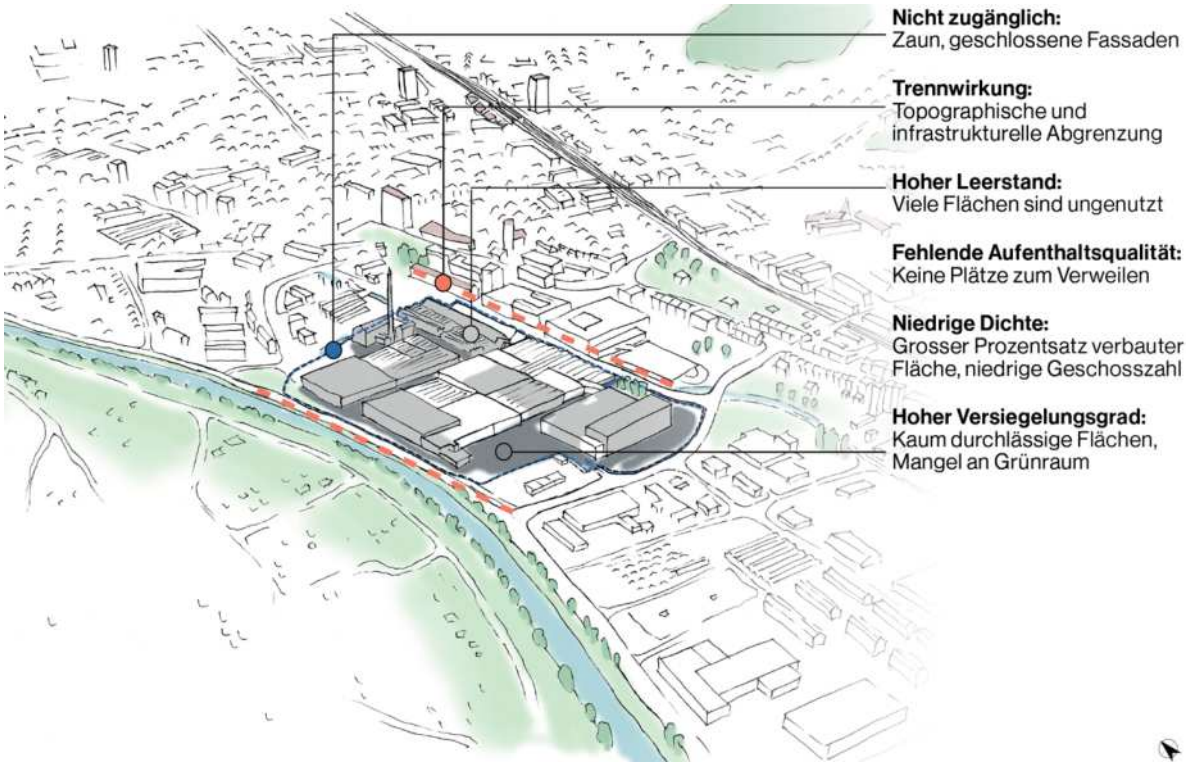
Quelle: Eigene Darstellung

3.4 Herausforderungen im Ist-Zustand

Die räumlich-funktionale und die topographische Einbettung im Stadtgebiet sowie die Strukturen im Areal selbst, wie in Abb. 2 und 3 dargestellt, zeigen die besonderen Herausforderungen (vgl. Abb. 6), für die eine angemessene Lösung entwickelt werden muss. Das wichtigste Ziel muss sein, dieses bisher für die Öffentlichkeit unzugängliche Gebiet wieder allgemein zugänglich zu machen, um der Lage des Areals im Stadtgefüge auch gerecht zu werden; dabei ist auch der Geländesprung zwischen Innenstadt und Koechlin-Areal zu überwinden. Allerdings soll dieses nicht nur durchquert werden

können, sondern auf entsprechende Aufenthaltsqualitäten bieten, die für eine städtebaulich-funktionale Integration unerlässlich sind. Unter ökologischen Gesichtspunkten ist die heute nahezu vollständig versiegelte Fläche, was zur Bildung einer Hitzeinsel führt, soweit es das neue Nutzungskonzept ermöglicht zu entsiegeln.
Diese städtebaulich-funktionalen Herausforderungen müssen allerdings unter der Maßgabe erfüllt werden, dass der überwiegende Teil des Areals weiterhin für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht.

Abb. 6: Herausforderungen im Ist-Zustand



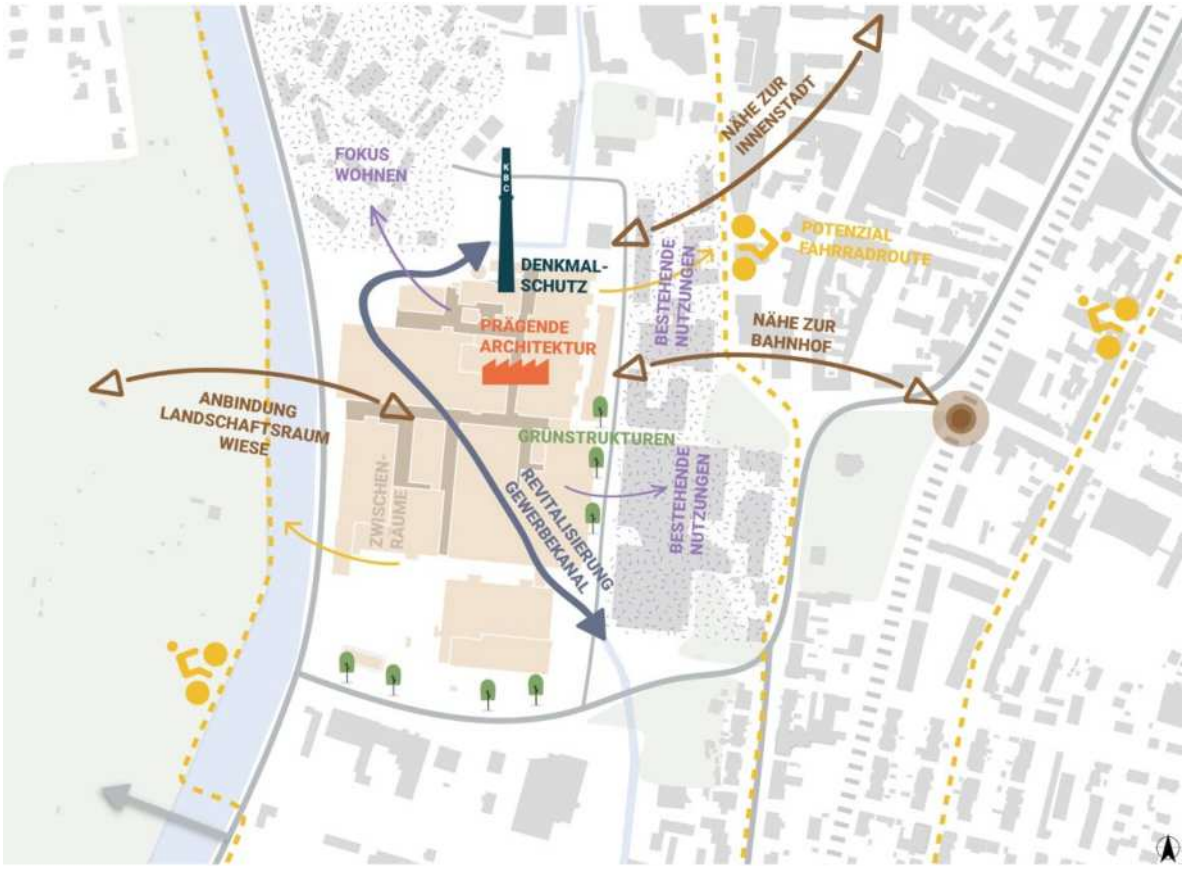
Quelle: Eigene Darstellung

4 SWOT-ANALYSE – STÄRKEN/ SCHWÄCHEN/ CHANCEN/ RISIKEN

Zusammenfassend ergeben sich aus der Analyse der Ist-Situation (vgl. Analysekarten im Anhang) nachfolgende Stärken und Chancen einerseits und Schwächen und Risiken andererseits.

Die Stärken ergeben sich vor allem aus der räumlichen Lage des Areals im Stadtgefüge (vgl. Kap. 3.1und 3.2). Die wesentlichen Chancen liegen in den identitätsstiftenden Gebäuden inkl. dem denkmalgeschützen Schornstein und der möglichen Freilegung des aktuell verdolten Gewerbekanals (vgl. Abb. 7).

Abb. 7: Stärken und Chancen

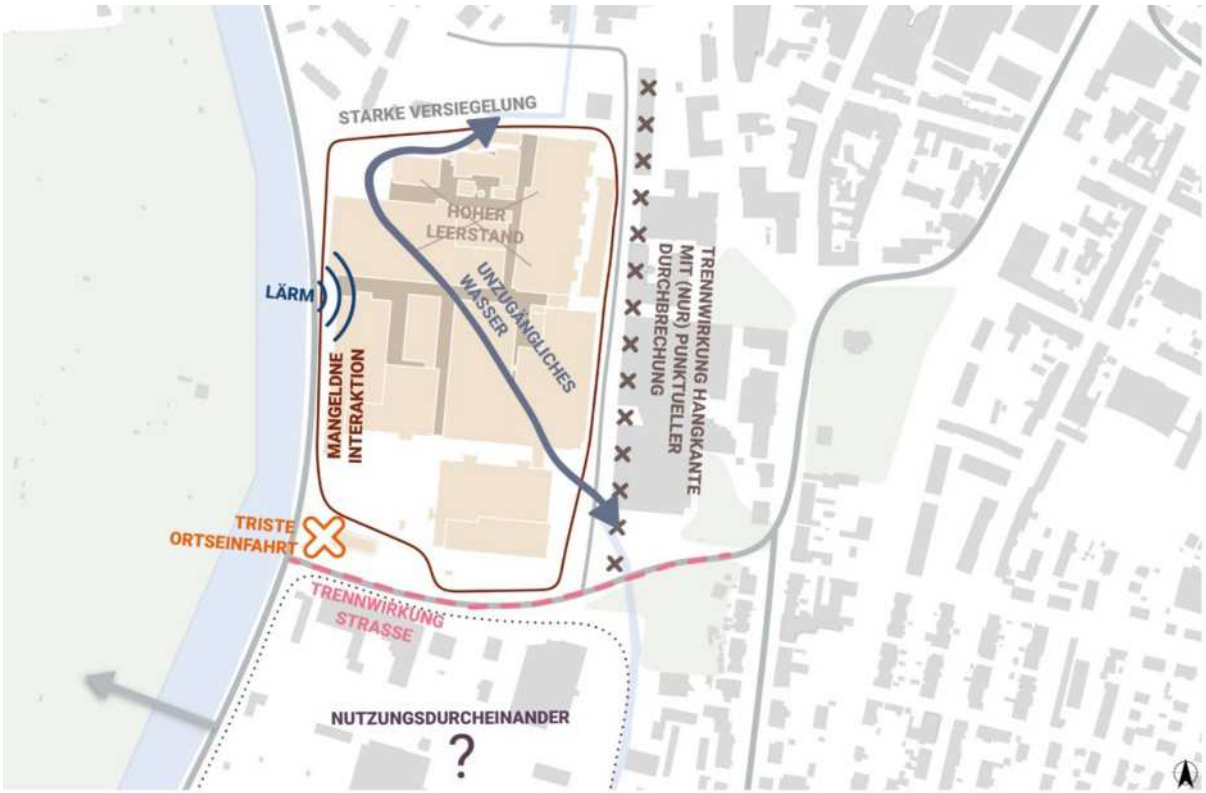


Quelle: Eigene Darstellung

Die wesentlichen Schwächen und Risiken (Abb. 8) wurden bereits im Kontext der Beschreibung des Ist-Zustandes beschrieben (vgl. Kap. 3.4), weshalb sie hier nur nochmal stichwortartig aufgeführt sind: vollständige Abschottung zum umgebenden Siedlungskörper, topografischer Sprung zur Innenstadt, hoher Versiegelungsgrad. Zusätzliche Schwächen sind die Lärmemissionen der Wiesentalstraße, die möglicherweise die Nut-

zungsmöglichkeiten einschränken und die städtebaulich unattraktive Eingangssituation von der Wiesentalstraße kommend.

Abb. 8: Schwächen und Risiken

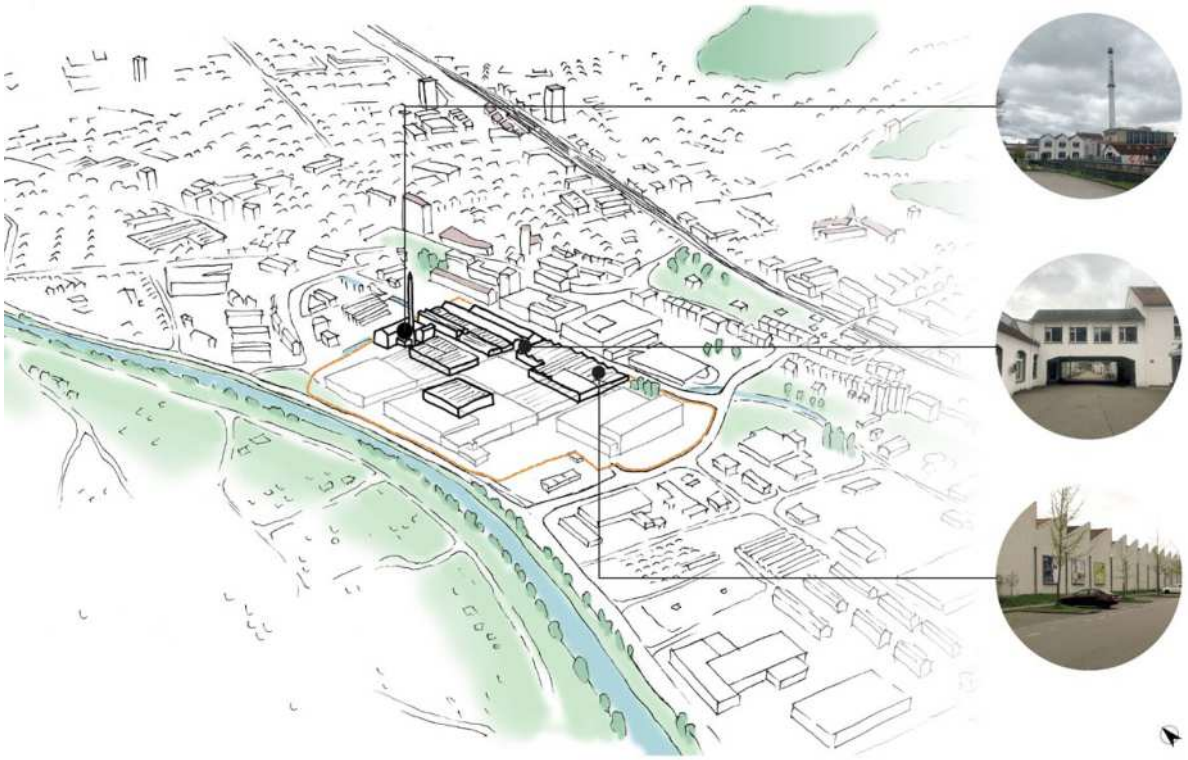


Quelle: Eigene Darstellung

5 ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

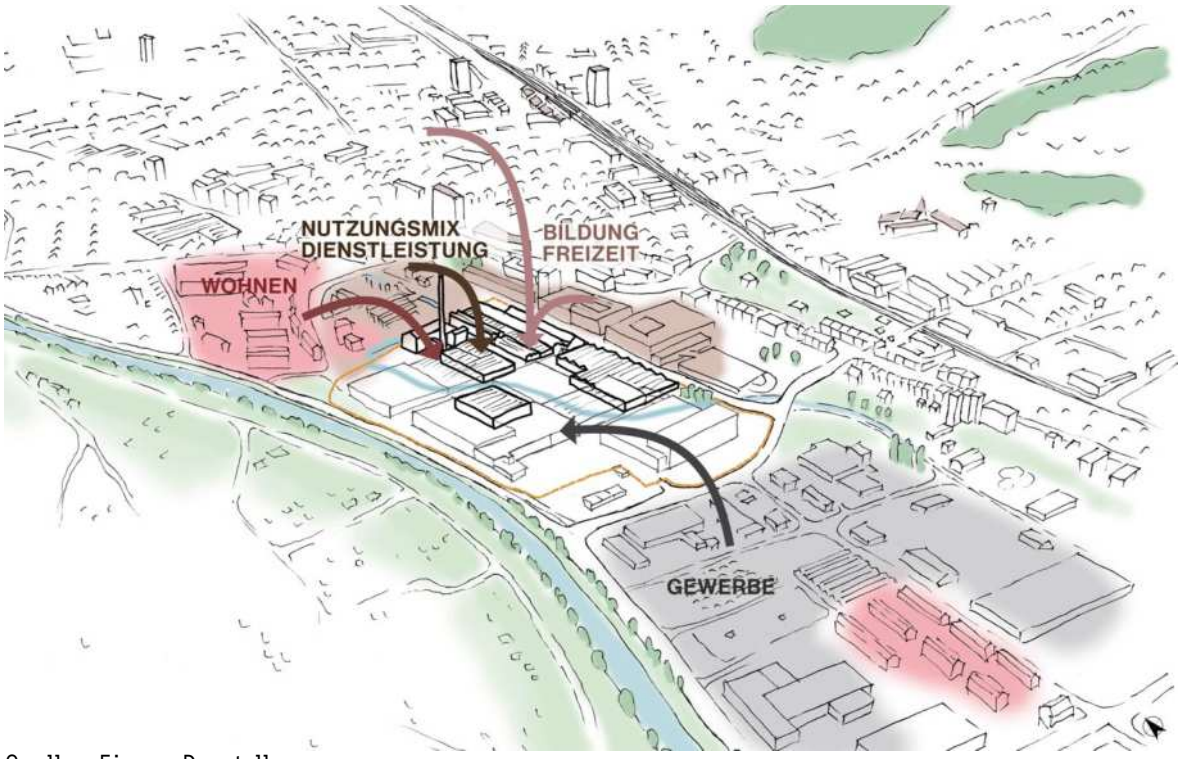
Die aktuelle bauliche Situation auf dem Areal entspricht in großen Teilen den funktionalen Bedürfnissen der bisherigen Nutzungen: z.B. Lager- und Produktionshallen. Die bestehenden Zwischennutzungen nutzen die vorhandenen baulichen Gegebenheiten, ohne sie – zumindest äußerlich – umzubauen. Dies hat den Vorteil, dass ein Teil der vorhandenen prägenden Gebäude und Gebäudeteile (z.B. Schornstein und Shed-Hallen) erhalten geblieben sind (vgl. Abb. 9) und so dem Gebiet eine unverwechselbare Identität geben. Diese, z.B. ausgedrückt mit den identitätsstiftenden, teils denkmalgeschützten Gebäuden/ Bauwerken (Schornstein) sollten auch im Rahmen der Transformation - soweit möglich - erhalten bleiben, um auch zukünftig den historischen Bezug zu diesem ehemaligen Industriestandort zu erhalten.

Abb. 9: Potenzial prägende Strukturen/ Bauten



Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 10: Potenzial Nutzungsdurchmischung



Quelle: Eigene Darstellung

Neben den baulichen endogenen Potenzialen ergeben sich aber auch exogene, also von außen wirkende Potenziale für die Transformation des Areals. Dies sind insbesondere die das Areal umgebenden Nutzungsstrukturen, welche einen Ansatz zur funktionalen Entwicklung des Gebietes anbieten. Dies sind im Wesentlichen gewerbliche und dienstleistungsbezogene Nutzungen; nur im Norden bietet die dort vorhandene Wohnnutzung, die noch einen Überrest der über 500 ehemaligen KBC-Werkswohnungen sind, einen kleinen Ansatzpunkt. Aus der Nähe zur Innenstadt und zum Freiraum Wiese ergeben sich weitere städtebauliche und funktionale Anknüpfungspunkte.

6 SZENARIEN

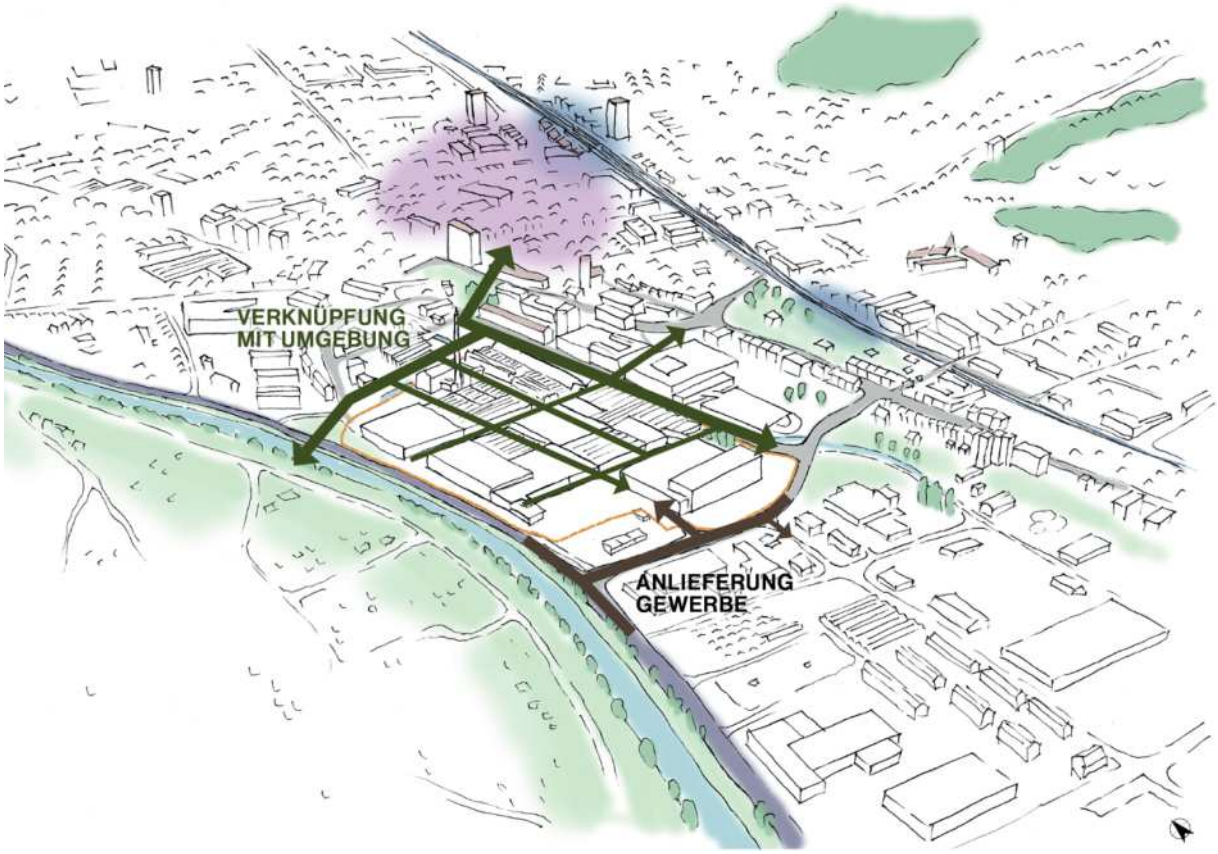
Für die Entwicklungsstrategie wurden drei Szenarien entwickelt, wobei die Leitstrukturen jedes der drei Szenarien prägen: Szenario 1: „Gewerbegebiet mit Bildung“, Szenario 2: „Nutzungsgemischtes Szenario“ und Szenario 3: Urban-gemischtes Szenario.
Das Szenario 3, in dem das Areal in einen urban-gemischten Stadtgebiet transformiert werden sollte, wurde insbesondere vor dem Hintergrund des langfristigen Gewerbeflächenbedarf auch politisch verworfen. Eine weitere Darstellung des ausgearbeiteten Szenarios 3 „Urbanes, gemischtes Quartier“ in diesem Bericht erübrigt sich daher.

6.1 Ziele der Transformation

Oberstes Ziel der Transformation muss die Sicherung des Gewerbestandortes für eine weitere gewerbliche Entwicklung auch beim produzierenden Sektor/ Handwerk sein, das dazu geeignet ist, zukunftsfähige Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen.
Gleichzeitig soll mit einem entsprechenden Flächenangebot der Bildungsstandort Lörrach gesichert und gestärkt werden. Dadurch können auch Synergien zwischen Bildung und Wirtschaft ermöglicht werden. Die DHBW ist ohnehin bereits am Standortvertreten und soll in ihrer Entwicklungsmöglichkeit am bestehenden Standort unterstützt werden.
Insgesamt soll der Gesamtstandort des Areals stärker zu einem lebendigen Quartier entwickelt werden, das auch weitere Nutzungen möglich machen soll, ohne die Hauptzielsetzung eines Gewerbestandortes zu gefährden.
Zur Zielsetzung eines zukunftsgerichteten Gewerbestandortes gehört auch, dass das Areal im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit Flächen entwickelt wird.
Um eine Integration des bisher abgeschlossenen Areals in das Stadtgefüge zu erreichen, muss eine stadträumliche Vernetzung, auch über die räumlich-funktionale

Gestaltung der Arealränder, erreicht werden. Das bisher abgeschlossene und abgeschottete Areal soll über die Nutzungsstruktur, die öffentlichen Räume und die Wegevernetzung eine neue, eigene «Adresse» bekommen, die dem Quartier eine eigene Identität verleiht, ohne die bisherigen Identitätsmerkmale zu überprägen.
Nicht zuletzt soll mit dem Konzept dem Hitzeinseleffekt, der durch den aktuell sehr hohen Versiegelungsgrad auf dem Areal erzeugt wird, durch entsprechende Massnahmen im öffentlichen Raum entgegengewirkt werden.

Abb. 11: Öffnung und Anbindung



Quelle: Eigene Darstellung

6.2 Zukunftsfähige und flexible Raumstrukturen

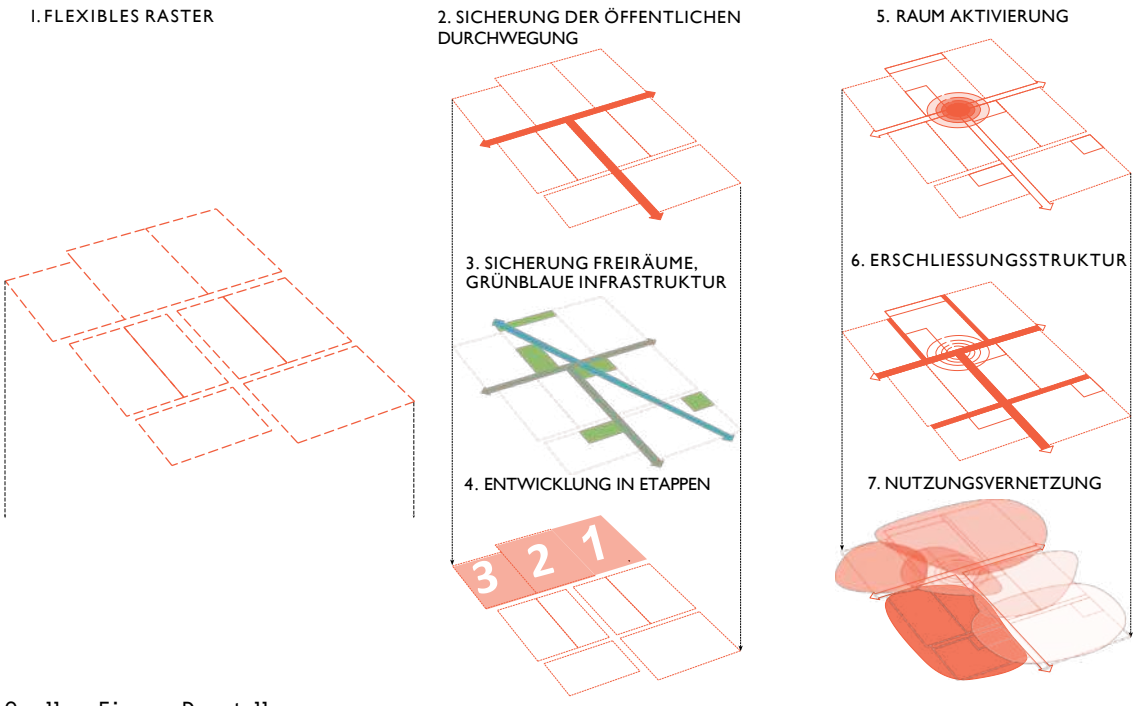
Ein flexibles Raster bildet die Grundstruktur für die Schaffung zukunftsfähiger Raumstrukturen in beiden weiterhin verbliebenen Szenarien (Abb. 7). Die Begriffe „flexibel“ und „Struktur“ stehen dabei nicht im Widerspruch zueinander, sondern ergänzen sich.

Die Struktur schafft das Raster, da es auf den bestehenden städtebaulichen und verkehrlichen Gegebenheiten aufbaut und den Rahmen für beide Szenarien bildet. Das bedeutet, dass die verschiedenen Felder unabhängig voneinander entwickelt werden

können, was einen erheblichen Vorteil für die abschnittsweise, den städtischen und den investorenseitigen Interessen folgende Realisierung (Etappierbarkeit) und schließlich die vollständige Transformation des Areals darstellt. Die Haupterschließungsachsen bilden den Kern des Rasters, wodurch diese nicht von der Entwicklung der einzelnen Felder abhängen. So wird die öffentliche Durchwegung gewährleistet und gesichert.

Das Raster ist flexibel, da sich die Gebäude innerhalb der Rasterfelder variabel anordnen lassen. Die Erschließungsstruktur im Areal ist vorgegeben, während die Feinerschließung innerhalb der Raster individuell angepasst werden kann. Auch die grünblaue Infrastruktur kann flexibel in das Raster integriert werden, wobei Hauptfreiräume bereits im Vorfeld gesichert werden können.

Abb. 12: Zukunftsfähige Raumstrukturen



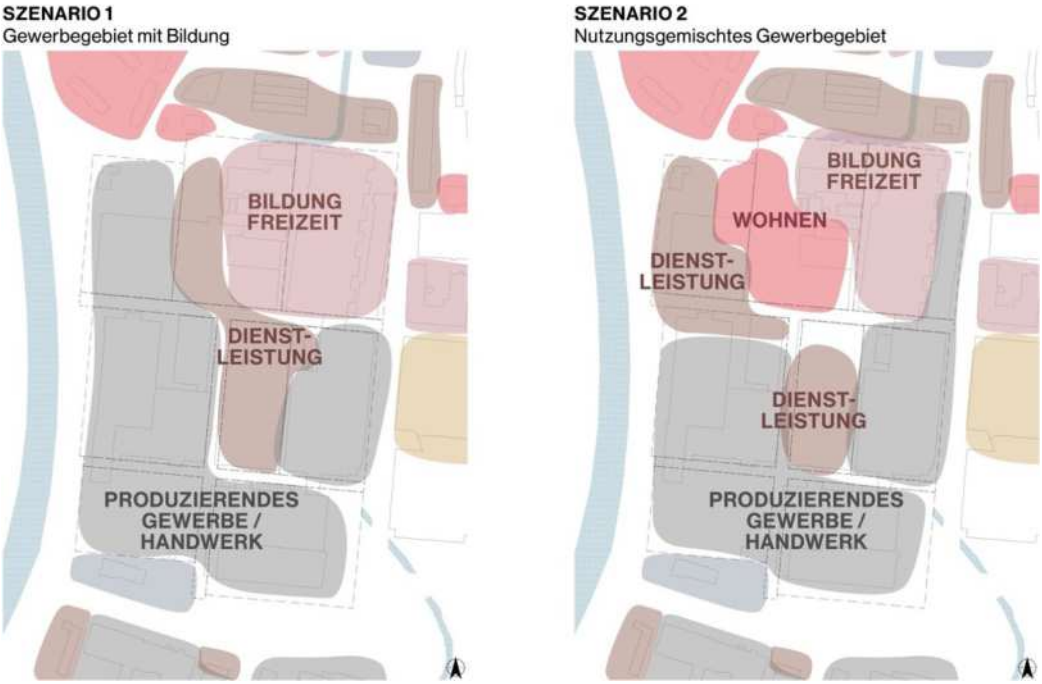
Quelle: Eigene Darstellung

6.3 Schematische Darstellung Szenarien 1 und 2

Die beiden nachfolgenden Szenarien nehmen Bezug auf die vorher dargestellten Ziele. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass im zweiten Szenario das Wohnen ermöglicht werden soll, ohne eine gewerbliche (Produktion/ Handwerk) Entwicklung im Bestand und in der Zukunft zu beeinträchtigen. Insofern ist zwischen dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung mit gewerbegebietsverträglichen Emissionen ein

Nutzungspuffer in Form eines Dienstleistungskorridors vorgesehen. Der Bildungs- und Freizeitbereich wird im Szenario2 lediglich in seiner räumlichen Dimension reduziert.

Abb. 13: Grad der Vernetzung



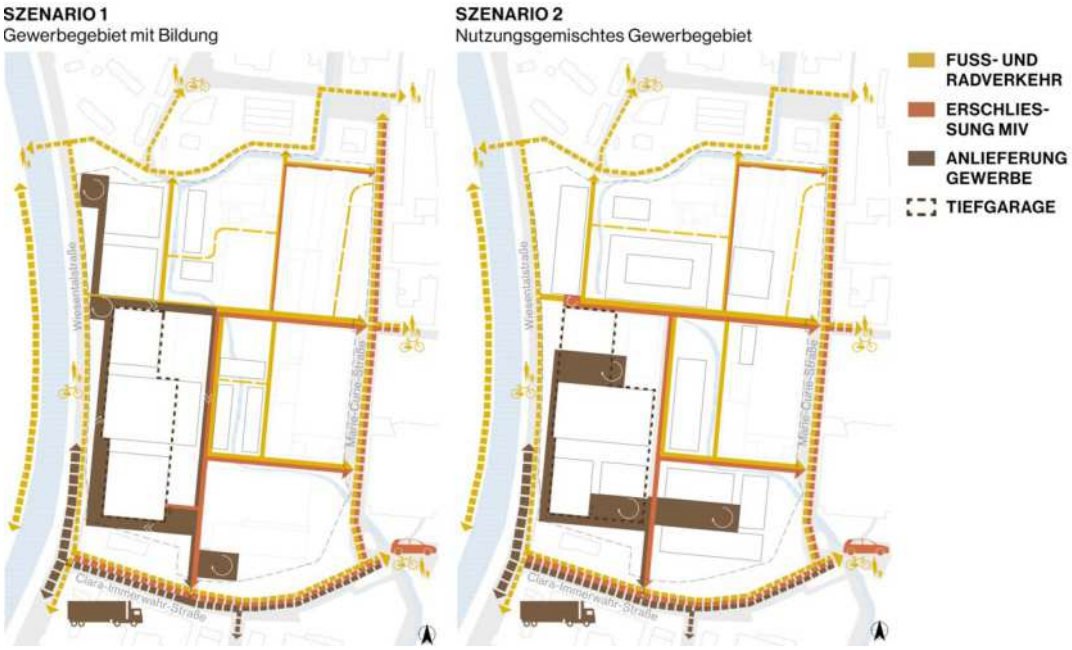
Quelle: Eigene Darstellung

Die räumliche Zuordnung einzelner Nutzungsarten ergeben sich insbesondere aus potenziellen von außen einwirkenden Störfaktoren und solche durch die innere Erschließung. Insofern wird das störende Gewerbe/ Handwerk vor allem im Westen und Süden platziert, weil diese Nutzungen keinen besonderen Lärmschutz benötigen.
Die Nutzungen Bildung und Freizeit haben sowohl städtebaulich als auch funktional das Potenzial einen guten Übergang zur Innenstadt auszubilden.
Das Wohnen im Szenario zwei soll vor allem nicht durch Lärm oder Güterverkehr im Gebiet beeinträchtigt werden.

6.4 Erschließung und Freiräume

Die nachfolgend dargestellten Erschließungsstrukturen unterscheiden sich lediglich im Detail. Die wesentlichen Ziele liegen darin, dass der Güterverkehr reibungslos funktioniert und die Vernetzung der übrigen Verkehre, insbesondere Fuß- und Fahrradverkehr sowohl innerhalb des Gebietes als auch in der Vernetzung nach außen reibungs- und gefahrlos erfolgen kann.

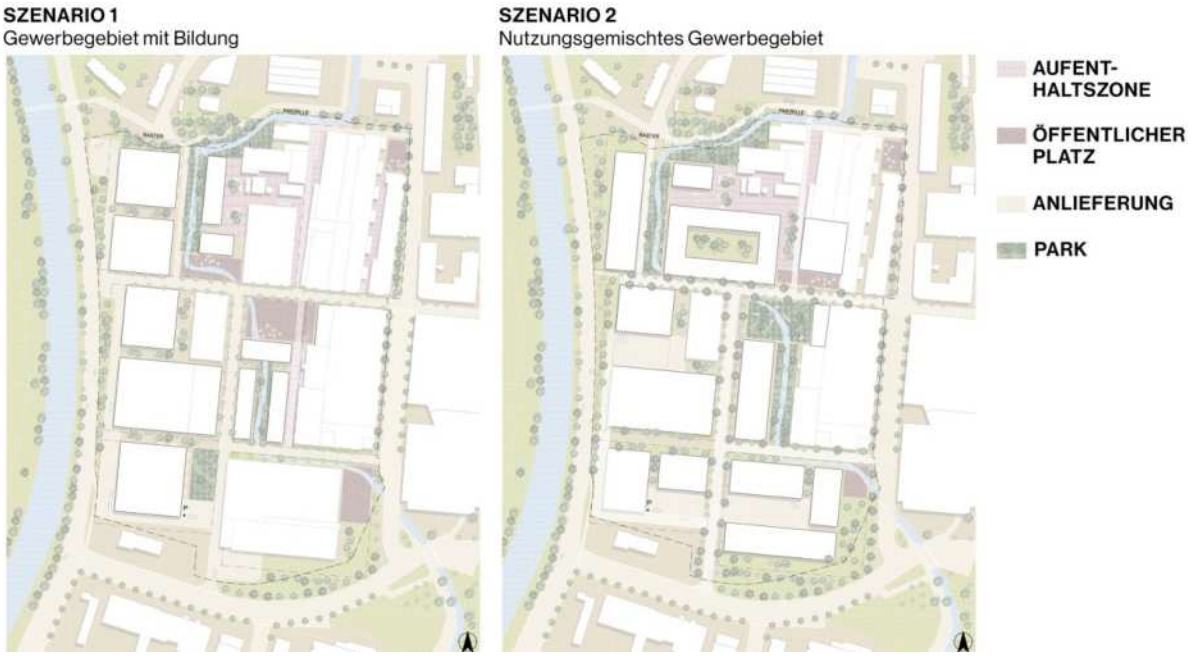
Abb. 14: Erschließungskonzepte Szenario 1 und Szenario 2



Quelle: Eigene Darstellung

Die rasterprägende Erschließungsstruktur wird auch im Konzept der Freiraumstrukturen umgesetzt, wie in den nachfolgend dargestellten städtebaulichen Konzeptplänen ersichtlich ist. Die baulichen Strukturen mit Baufeldern innerhalb der Quartiere sind nur exemplarisch und können je nach Bedarf bzw. Bedürfnissen angepasst werden können. Dasselbe gilt für die sich darauf ergebenden Gebäudestrukturen. Wesentlich ist die Erkenntnis, dass das Rasterkonzept für beide Szenarien sowohl für die Erschließungs- als auch für die Freiraumstrukturen rahmensetzend ist.

Abb. 15: Konzeptpläne



Quelle: Eigene Darstellung

7 NUTZUNGSKONZEPTE

Auf der Basis des Rasterkonzeptes erfolgt auch die räumliche Verteilung des Nutzungskonzeptes der beiden verschiedenen Szenarien.

Der wesentliche Unterschied von Szenario 2 im Vergleich zu Szenario 1 besteht in der Integration eines Wohnquartiers im nördlichen Übergang zur Innenstadt. Daraus ergibt sich zwingend, dass sich im direkten Umfeld des Wohnquartiers Dienstleistungen und das Bildungs-/ Freizeitquartier anschließen, um die Wohnfunktion einerseits und das Produzierende Gewerbe/ Handwerk andererseits vor gegenseitiger Störung zu schützen. In beiden Nutzungskonzepten sind mehrere Quartiere für Produzierendes Gewerbe/ Handwerk vorgesehen, um auch einen Teil des zukünftigen Bedarfs für diese Wirtschaftsbereiche abdecken zu können. Das integrierte Wohnquartier geht daher eher zu Lasten des Bildungs-/ Freizeitquartiers als zu Lasten der Flächen für Produzierendes Gewerbe/ Handwerk.

Insofern erfüllen beide Szenarien das grundlegende Ziel der Sicherung von Gewerbeflächen und Flächen für die Sicherung des (Hochschul)Bildungsstandortes Lörrach. Der städtebaulich-funktionale Unterschied zwischen beiden Szenarien besteht in der räumlichen Anschlussfähigkeit und der Integration ins Stadtgefüge; namentlich der Anschluss an die Innenstadt bzw. der Anschluss an das südlich angrenzende Gewerbegebiet, das auf Dauer uneingeschränkt Gewerbegebiet bleiben muss.

Abb. 16: Nutzungskonzepte Szenario 1 und Szenario 2

Szenario 1: GE mit Bildung/ Freizeit

Szenario 2: Nutzungsgemischtes GE

Quelle: Eigene Darstellung

8 EMPFOHLENES SZENARIO

Da der Anschluss an das südlich angrenzende Gewerbegebiet in beiden Fällen gewährleistet ist, gelingt die Öffnung zur Innenstadt mit Anschluss an diese nur mit einer eher städtischen, gemischt genutzten funktionalen Struktur im Norden des Areals, in der neben Bildung, Freizeit, sonstige Dienstleistungen teilweise auch das Wohnen möglich gemacht werden soll. Insofern wird auch empfohlen, dieses im Szenario 2 als nutzungsgemischtes Gewerbegebiet bezeichnete Konzept mit der Eigentümerin des Areals hinsichtlich der Umsetzung zu diskutieren. Dabei sind auch die planungsrechtlichen Implikationen im Zusammenspiel der unterschiedlichen Nutzungen zu beachten. Da das Gebiet derzeit als GE nach § 8 BauNVO mit einigen Nutzungsbeschränkungen festgesetzt ist, bedarf es ohnehin der Überplanung, wenn das Gebiet entsprechend dem hier vorgeschlagenen Nutzungskonzept transformiert werden soll. Insofern ergibt sich dann ohnehin, dass die planungsrechtlichen Implikationen, die das Gesamtnutzungskonzept mit sich bringt, zu beachten bzw. zu überprüfen sind.

Abb. 17: Nutzungsgemischtes Gebiet

Quelle: Eigene Darstellung

In dem nachfolgenden Atmosphärenplan zeigt sich ein Gewerbequartier mit einem Konzept für die blau-grüne Infrastruktur, welches in Verbindung mit den unterschiedlichen Freiraumstrukturen ein Quartier mit eigenständigen Identitätsmerkmalen bildet. Die

Entwicklung der Baufelder mit den baulichen Strukturen ist sowohl in der Ausprägung der Gebäudetypologien als auch in der Reihenfolge der Umsetzung flexibel. Die Höhenentwicklung im Areal orientiert sich an den bestehenden Höhenstrukturen und den umgebenden Gebäudehöhen und sichert damit die bestehende bauliche Identität – insbesondere mit dem Schornstein und den Shed-Hallen – und gleichzeitig die städtebauliche Anschlussfähigkeit nach allen Seiten.

Wichtig ist dabei auch der zentrale Platz innerhalb des Gesamtquartiers, der sowohl für die Nutzerinnen/ Bewohnerinnen und Nutzer/ Bewohner des Quartiers ein Ort der Begegnung sein sollte, als auch für die Besucherinnen und Besucher der (Innen)Stadt attraktiv sein sollte. Daher sind in diesem Bereich Nutzungen wünschenswert, die zu einer Belebung des Platzbereiches beitragen; dies sind insbesondere gastronomische Angebote.

Die bestehende Gastronomie im eingeschossigen Gebäude im Kreuzungsbereich Clara-Immerwahr-Straße und Wiesentalstraße gehört nicht zum Areal und lässt sich daher im Zuge der Entwicklung nicht transformieren.

Abb. 18: Atmosphärenplan Szenario 2 – Nutzungsgemischtes Gewerbegebiet

Quelle: Eigene Darstellung

9 PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

Das heutige Koechlin-Areal ist planungsrechtlich insgesamt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einigen Nutzungseinschränkungen. Daher kann das vorliegende Konzept nur auf der Basis eines oder mehrerer neuer Bebauungspläne umgesetzt werden. Da das vorliegende Konzept ein Diskussionsentwurf zwischen Stadt(politik) und Eigentümerin darstellt, soll die planungsrechtliche Umsetzung exemplarisch darlegen, wie dieses oder ein vergleichbares Konzept umgesetzt werden kann.
Im nachfolgenden Nutzungskonzept sind die jeweiligen Teilgebiete für planungsrechtlichen Überlegung zur Umsetzung farblich umrandet (vgl. Abb. 19).

Abb. 19: Gebietskategorien - schematisch

Quelle: Eigene Darstellung; Linien markieren schematisch die Gebietsgrenzen

Der grau umrandete Bereich skizziert den Bereich, der zukünftig als **GE nach § 8 BauNVO** festgesetzt werden soll, um so auch die Entwicklungsfähigkeit der Bestandsbetriebe planungsrechtlich zu sichern. Als wichtigste Nutzungseinschränkungen sollen in diesem Gebiet sowohl der Einzelhandel als auch Vergnügungsstätten unzulässig sein. Auch die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sollen ausgeschlossen werden, da solche im nahegelegenen Urbanen Gebiet angeboten werden können. Darüber hinaus sind weitere Ausschlüsse denkbar, wenn sie die Funktion dieses Gebietes als Standort für Produzierendes Gewerbe/ Handwerk stören können.

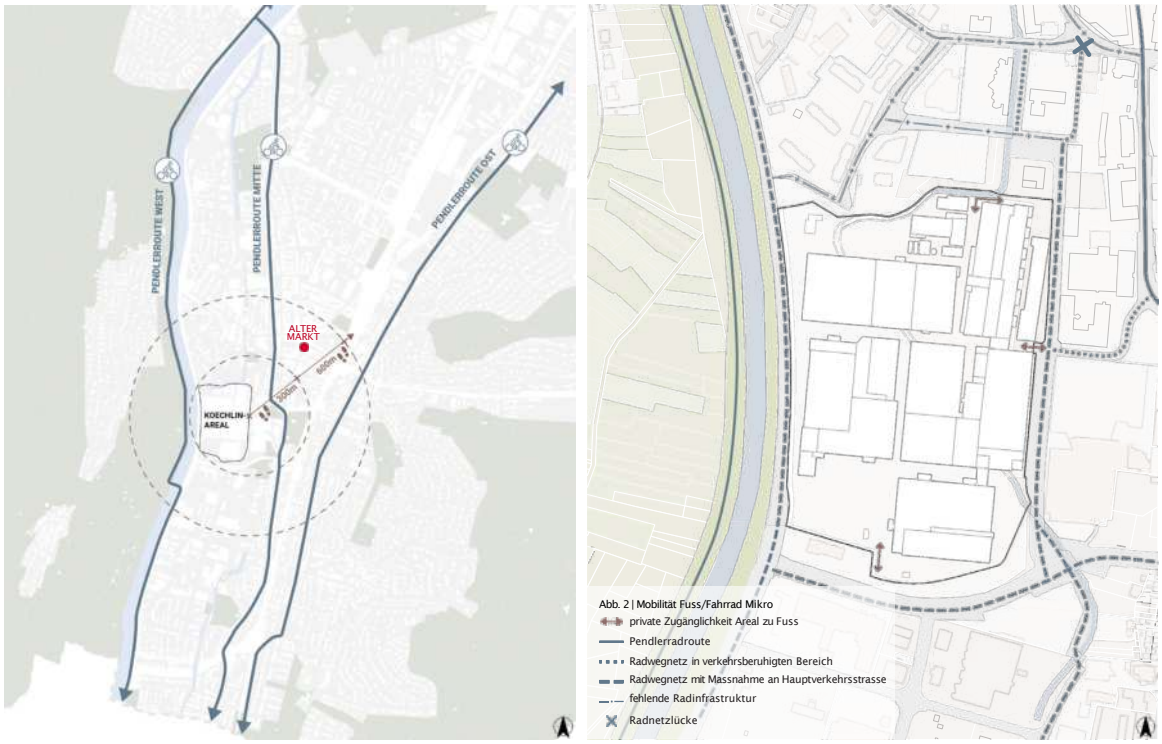
Der braun umrandete Bereich markiert das Dienstleistungsquartier. Planungsrechtlich wird dieses Gebiet als **eingeschränktes GE nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1(5) BauNVO** festgesetzt. Damit wird erreicht, dass hier das Störungsniveau dem eines Mischgebietes angeglichen wird, sodass von diesem Quartier keine Störung der benachbarten Wohnfunktion ausgehen kann.

Der rot umrandete Bereich beschreibt das Wohnquartier als **MU nach § 6a BauNVO**, da damit sowohl eine Mischung zwischen nicht störendem Gewerbe mit Wohnen gewährleistet als auch eine angemessene Lärmtoleranz gegenüber der möglicherweise benachbarten Freizeitfunktion sichergestellt wird.

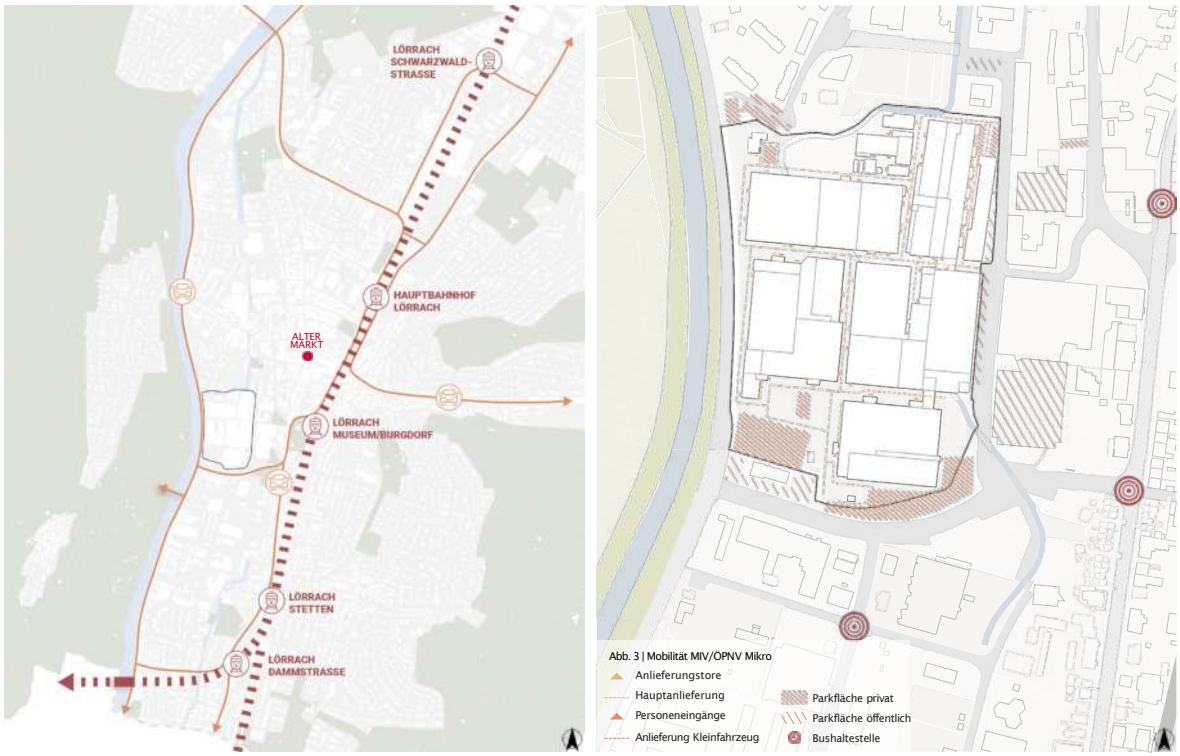
Der Bereich für den Bildungs-/ Freizeitbereich (rosa) könnte über eine Festsetzung mit einem **SO / Bildung/ Freizeit nach § 11 BauNVO** gesichert werden.

ANHANG IST-ANALYSE – EIGENE DARSTELLUNGEN

Fuß- und Radverkehr



MIV und ÖPNV



GEWERBENUTZUNGEN GESAMTSTÄDTISCH

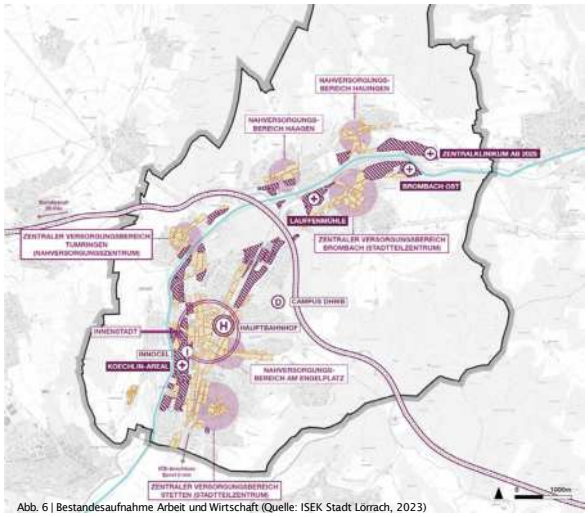
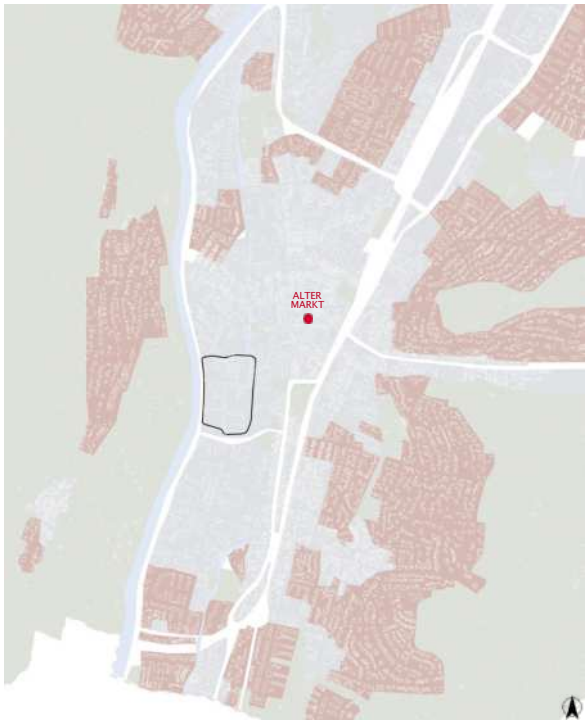
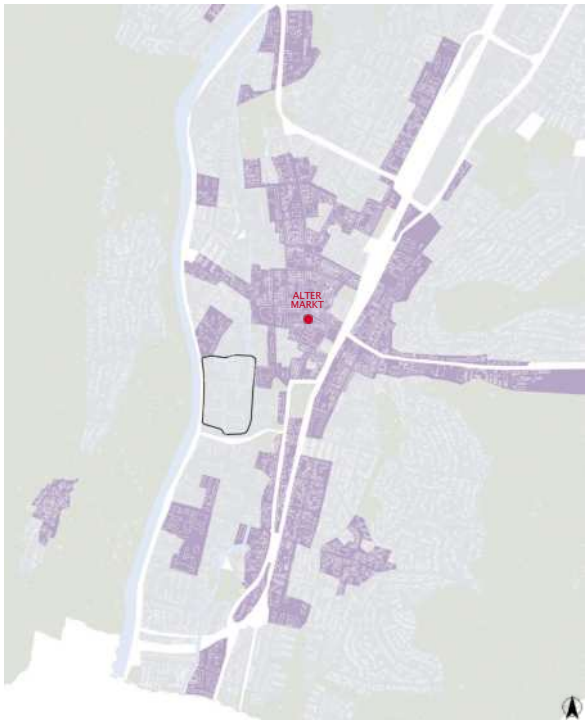


Abb. 6 | Bestandesaufnahme Arbeit und Wirtschaft (Quelle: ISEK Stadt Lörrach, 2023)

WOHN-/MISCHNUTZUNGEN GESAMTSTÄDTISCH





WICHTIGSTE ORIENTIERUNGSPUNKTE – POINT OF INTEREST

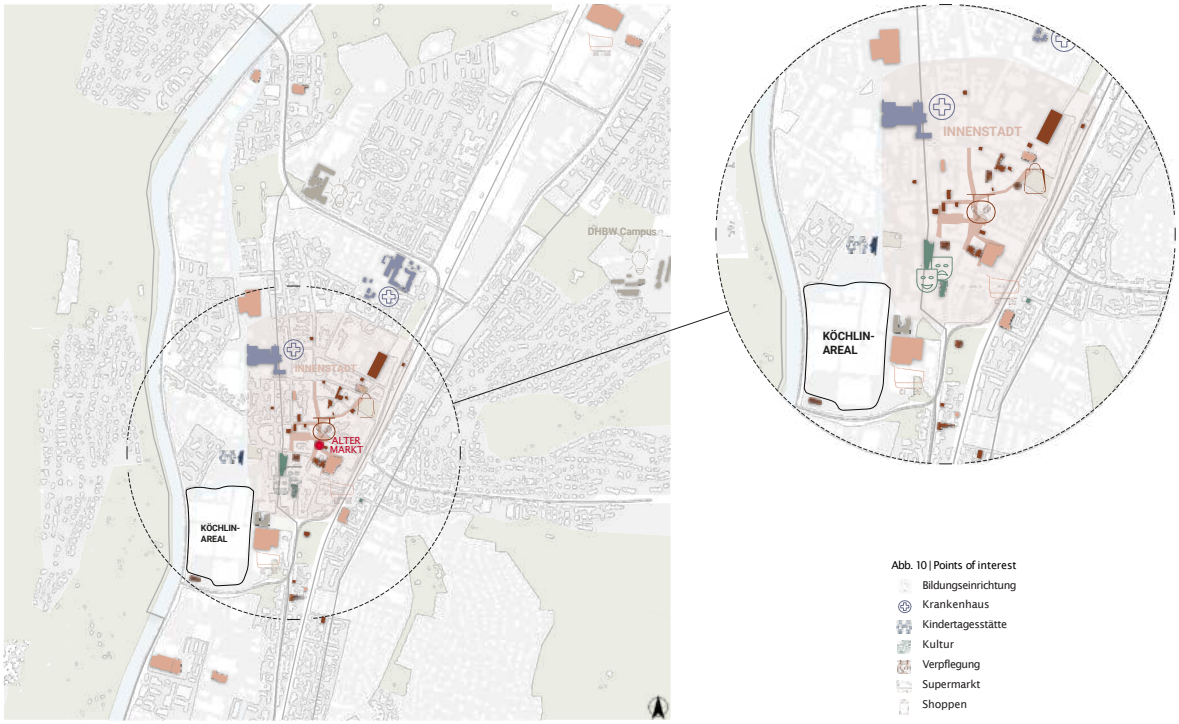


Abb. 10 | Points of interest
- Bildungseinrichtung
- Krankenhaus
- Kindertagesstätte
- Kultur
- Verpflegung
- Supermarkt
- Shoppen

UMGEBUNGSNUTZUNGEN

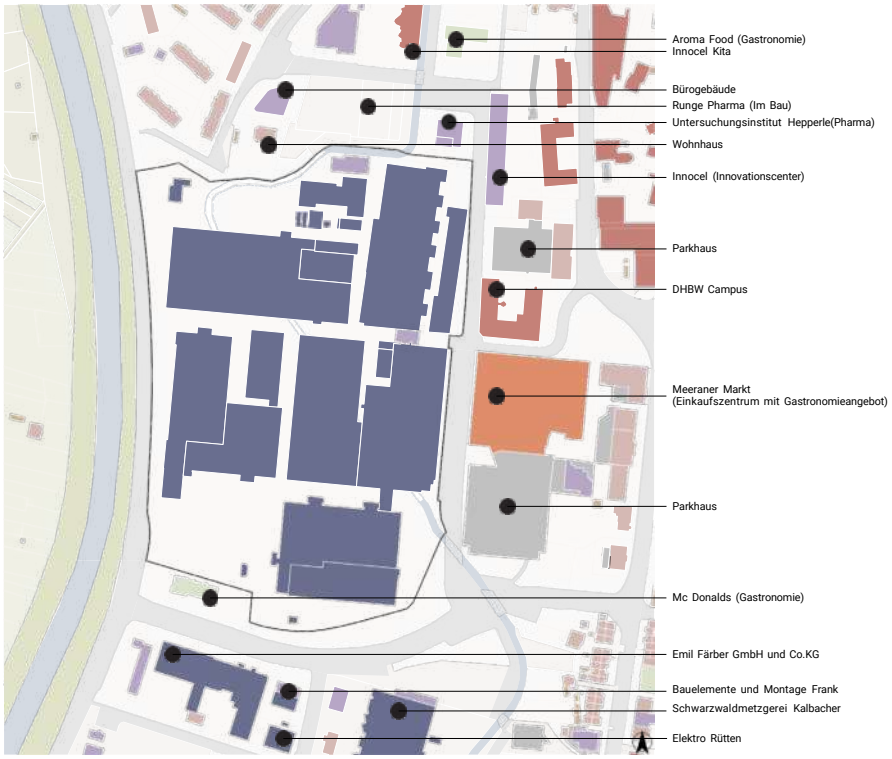


Abb. 11 | Nutzungen und Betriebe, Umgebung
- Gewerbe
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- öffentliche Einrichtung
- Wohnen
- Gastronomie
- Parken
- Scheune

NUTZUNGEN AUF DEM KOECHLIN-AREAL

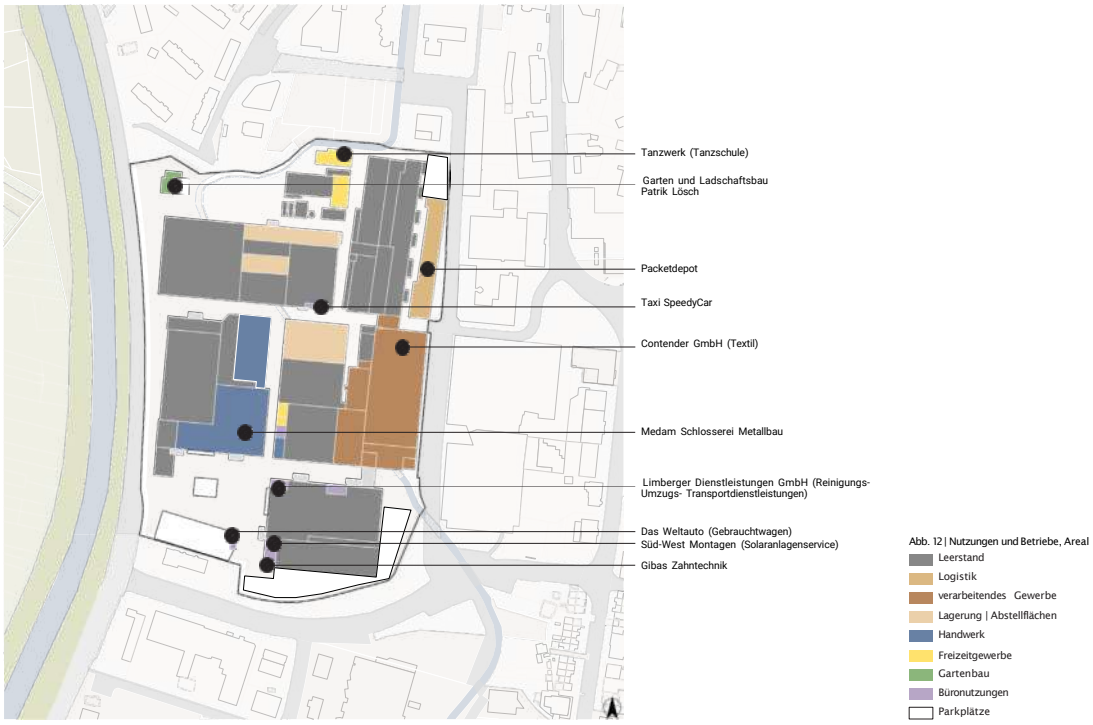


Abb. 12 | Nutzungen und Betriebe, Areal

GEBÄUDEHÖHEN

Abb. 13 | Gebäudehöhen

GRÜNRÄUME UMGEBUNG

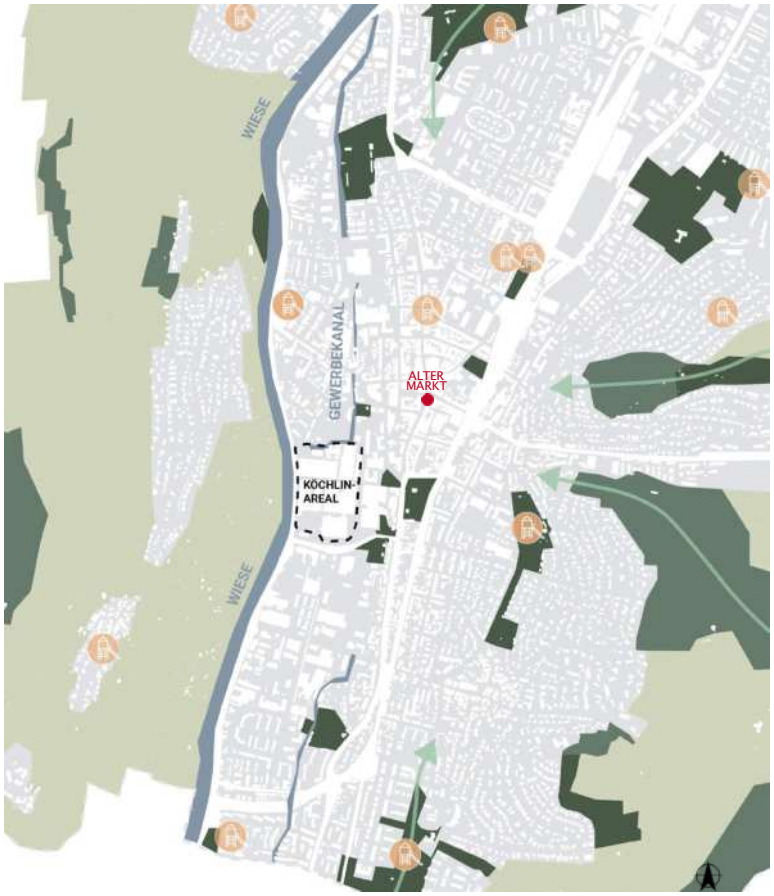


Abb. 14 | Grünräume

- Spielplatz
- innerstädtisches Grün / Parkanlagen
- Wald
- Nutzflächen

GRÜNRÄUME AREAL

Abb. 15 | Freiräume

- Wiese
- bestockte /bepflanzte Fläche
- Schrebergärten
- Uferraum
- Allee

DENKMALSCHUTZ - IDENTITÄT

PRÄGENDE STRRUKTUREN

F