Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtplanung**
Verfasser/in	Gashi, Rina
Vorlage Nr.	084/2026
Datum	12.05.2026

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Vorberatung	09.06.2026	
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	09.06.2026	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	11.06.2026	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.06.2026	

Betreff:

Lauffenmühle next-innovation – Städtebaulicher Entwurf

Anlagen:

Anlage 1 – Städtebaulicher Siegerentwurf aus dem Wettbewerb von ASTOC und Hennig Larsen vom 01.03.2024
Anlage 2 – Lageplan und Strukturplan von ASTOC und Hennig Larsen vom 12.05.2026
Anlage 3 – Präsentation Lauffenmühle - städtebaulicher Entwurf vom 12.05.2026

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Der überarbeitete städtebauliche Entwurf (Anlage 2) wird als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans „Areal Lauffenmühle“ beschlossen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Erstellung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten, die im Rahmen der Städtebauförderung des Landes Baden-Württemberg über das Landessanierungsprogramm gefördert werden.

Begründung:

1 Vom Wettbewerb zum städtebaulichen Entwurf

Auf Grundlage des Beschlusses vom 28. September 2023 (BV 175/2023) wurde ein nichtoffener städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) ausgelobt. Dem Siegerbüro wurde die Weiterbearbeitung des städtebaulichen Entwurfs als Auftragsversprechen in Aussicht gestellt.

Nach der Preisgerichtssitzung im März 2024 ging die Arbeitsgemeinschaft ASTOC Architects and Planners GmbH, Karlsruhe, gemeinsam mit Henning Larsen, Überlingen, als Sieger hervor. Im Anschluss wurde das Siegerteam im Verhandlungsverfahren gemäß VgV mit der Vertiefung des städtebaulichen Entwurfs beauftragt.

2 Ergebnis des überarbeiten städtebaulichen Entwurfs

Aufbauend auf dem Siegerentwurf wurde der städtebauliche Entwurf in mehreren Workshops gemeinsam mit dem Planungsteam und den zuständigen Fachbereichen weiterentwickelt und in wesentlichen Punkten angepasst. Die Änderungen gegenüber dem Wettbewerbsstand gehen auf vertiefte technische Untersuchungen zu Leitungsbestand, Schallschutz, Retentionsanforderungen und Erschließung sowie auf städtebauliche Zielsetzungen zurück. Die wesentlichen Planungsinhalte und die vorgenommenen Anpassungen werden nachfolgend erläutert.

2.1 Anpassung der Baukörper und Gebäudestellung

Lage und Ausrichtung mehrerer Baukörper wurden gegenüber dem Wettbewerbsstand angepasst. Ausschlaggebend hierfür sind vertiefte technische Untersuchungen zu Leitungsbestand und Schallschutz.

- Leitungsbestand**:** Eine Hauptversorgungsleitung des Wieseverbands, die nicht überbaut werden darf, hat die Verlagerung des Hochpunkts am Gebietseingang erforderlich gemacht. Weitere Leitungsbestände bedingen Schutzabstände, die zu Verschiebungen und Drehungen einzelner Gebäude geführt haben. Neben dem Hochpunkt ist auch die Kita-Fläche betroffen.
- Schallschutz: Die neue Halle östlich der Dachserhalle wurde in ihrer Stellung aus Schallschutzgründen angepasst. Ergänzende Baumpflanzungen entlang der Feuerwehrnotzufahrt übernehmen eine zusätzliche schallmindernde Funktion.

Der Hochpunkt bleibt trotz seiner Verlagerung als räumliche Dominante und Orientierungsmarke in der Eingangssituation des Gebietes erhalten. Seine genaue Lage und Höhe werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Die maximalen Gebäudehöhen wurden zonenweise festgelegt und bewegen sich zwischen 4,50 m und 21,00 m, wobei sich der Großteil der Neubauten an einer maximalen Traufhöhe von 14,00 m orientiert.

Am Gebietseingang ist ein Infopavillon als Anlaufpunkt/Adressbildung für Interessierte, Gewerbetreibende und Besucher:innen des Quartiers vorgesehen. Er dient der Kommunikation des Entwicklungsprozesses sowie langfristig als Informations- und Orientierungspunkt im Quartier. Lage und Ausgestaltung werden im weiteren Planungsverfahren konkretisiert.

Insgesamt ermöglicht die städtebauliche Setzung weiterhin eine Realisierung in Holzbauweise, da sie auf einem hierfür geeigneten Rastermaß basiert. Zugleich erlaubt dieses Raster den Einsatz modularer, serieller und vorgefertigter Bauweisen.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Areals gliedert sich in den äußeren Erschließungsloop, die innere Erschließung der Baufelder sowie ergänzende Fuß- und Radwegeverbindungen. Die endgültige Geometrie aller Erschließungselemente ist in der nachfolgenden Objektplanung zu konkretisieren.

Erschließungsloop: Diese östliche Achse des Erschließungsloop wurde gegenüber dem Wettbewerbsstand westwärts verschoben, sodass nun eine Fläche für die dezentrale Versickerung zur Verfügung stehen, die nicht durch Erschließungsstiche gestört ist. Auch wasserwirtschaftlich ist diese Lösung besser geeignet.
Der Loop ist in seiner Fahrbahnbreite so dimensioniert, dass dieser mit 6,50 m ausgeführt werden kann, was einen LKW-Begegnungsverkehr ermöglicht. Auch können Gehwege entlang des Loops mit einer Breite von 2,50 m angelegt werden, überwiegend auf der Außenseite des Loops.

- Feuerwehrnotzufahrt: Eine Feuerwehrnotzufahrt über die Feerstraße ist aufgrund der Topografie sowie den örtlichen Gegebenheiten des Straßenraumes nicht zu empfehlen. Die Feuerwehrnotzufahrt wird somit über die Hofmattstraße erfolgen. Diese wird nach Süden verschoben, damit die Baufelder bei Bedarf zu einem zusammenhängenden Grundstück zusammengefasst werden können und Flexibilität für unterschiedliche Nutzungsszenarien bieten.
- Zufahrt Mobilityhub: Der Mobilityhub ist perspektivisch in einer Split-Level-Lösung angedacht. Die Einfahrt in den Hub erfolgt direkt vom Loop. Neben Stellplätzen soll im Mobilityhub auch die Energiezentrale sowie weitere Mobilitätsangebote (bsp. E-Bike-Ladestation, Fahrradabstellanlagen, Reparatur- und Waschstation etc.) ihren Platz finden. Die Zufahrt (Verbindung 02) am Turbinenplatz ist als untergeordnete Nord-Süd-Verbindung ausgebildet.
- Netzwerkgasse: Die Netzwerkgasse (Gasse zwischen der Bestandsbebauung) ist als verkehrsberuhigte Mischfläche geplant. Ein separater Gehweg ist nicht erforderlich. Das westlich angrenzende Cluster erhält seine interne Erschließung über die Verbindung 01.

- Zugang Feerstraße: Eine Treppenverbindung zwischen dem Wendehammer Feerstraße und dem Projektareal ist vorgesehen.
- Fuß- und Radwege: Ein Fuß- und Radweg entlang der Feerstraße sowie eine Fortführung des Radwegs entlang der Gleise (Bahnweg) sind als eigenständige Wegeverbindungen vorgesehen.

Im Bereich der Bestandsgebäude und der Gasse werden keine Durchbrüche vorgesehen, um die bauliche Struktur und Identität des Bestands nicht zu beeinträchtigen. Durchbrüche sind lediglich im Osten an der Bestandsbebauung möglich, um die Erschließung der inneren Grundstücke zu gewährleisten.

2.3 Plätze, Freiräume und Begrünung

Das Freiraumkonzept (Henning Larsen Landscape) sieht ein gestuftes System aus öffentlichen Plätzen, Straßenbäumen und einem Klimawald vor. Als zentrale Freiraumelemente sind vorgesehen:

- Turbinenplatz: Der Turbinenplatz ist das Herz des Areals. Er bildet den zentralen öffentlichen Platz und dient als Ankunfts-, Begegnungs- und Aufenthaltsort. Der Platz wird tiefergelegt ausgebildet und übernimmt damit eine Doppelfunktion: Die Fläche steht als nutzbarer Freiraum zur Verfügung und dient im Starkregenfall als multifunktionaler Retentionsraum zur temporären Wasseraufnahme.
- Klimawald: Der Klimawald dient als Pufferzone zur südlichen Bebauung. Vorgesehen sind offene Retentionsmulden zur Aufnahme und Verzögerung von Regenwasser sowie eine extensive Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.
- Tiny Forest: Der Tiny Forest wird als „Retentionswald" ausgebildet und übernimmt eine Doppelfunktion aus ökologischer Aufwertung und Regenwasserrückhalt. Die Fläche trägt zur lokalen Regenwasserversickerung des Areals bei.
- Jokerplatz: Im städtebaulichen Rahmen wurden zwei Varianten erarbeitet und bewertet. Aus städtebaulichen Gründen erweist sich die Bebauung mit einem Hochpunkt als die vorzugswürdige Lösung für die Weiterentwicklung des Quartiers.
- Bolzplatz: Der bestehende Bolzplatz mit dem Kubus muss im Zuge der Planung verlegt werden. Der aktuelle Spielplatz wird künftig unmittelbar an den neuen Bolzplatz anschließen. Zwischen der Baumallee ist zudem ein rund 1,00 m hoher Erdwall als Hochwasserschutz gegenüber dem Tannengraben vorgesehen.
- Bäume: Einzelne Baumstandorte wurden gegenüber dem Wettbewerbsstand verschoben, um Konflikte mit dem Leitungsbestand zu vermeiden. Ergänzende Baumpflanzungen entlang der Feuerwehrnotzufahrt übernehmen eine zusätzliche schallmindernde Funktion. Die genaue Baumstandortplanung wird im Rahmen der Freiraumplanung/Entwurfsplanung konkretisiert.

2.4 Regenwasser und Entwässerung

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Lage des Areals im Wasserschutzgebiet WSG 019 Lörrach (Zone III) gelten besondere Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung. Das Areal grenzt im Westen unmittelbar an die Schutzzone

II des Trinkwasserschutzgebiets „Grütt". Die Genehmigungsfähigkeit der Versickerung ist im Einzelfall mit der unteren Wasserbehörde (LRA) abzuklären.

Das Entwässerungskonzept sieht vor:

- Regenwassermanagement im Normalfall: Dezentrale Versickerung für ausgewählte Teilflächen, Gründächer zur Abflussverzögerung auf privaten Baufeldern sowie Regenwasserkanalisation gemäß geltendem Regelwerk. Retentionsverpflichtung auf privaten Grundstücken sowie Überflutungsnachweis je Baufeld.
- Versickerungsmulden: Für versiegelbare Flächen im Gewerbegebiet sind Muldenversickerungen nachzuweisen. Vorgeschlagen werden offene Retentionsmulden im Klimawald sowie in den durch die Loop-Verschiebung gewonnenen Westflächen.
- Starkregenmanagement: Die Höhenlage der Verkehrsanlagen orientiert sich am Bestand. Bei Überlastung der Kanalisation erfolgt der Wasserabfluss wie im Bestand oberflächlich. Randeinfassungen dienen als begrenzte Leitstruktur. Ziel ist ein Höhenkonzept für Straßenprofile zur gesteuerten Starkregenwasserableitung.

2.5 Energieversorgung

Übergeordnetes Ziel ist die Klimaneutralität des Lauffenmühle-Areals. Dafür soll die Wärmeversorgung über ein Wärmenetz erfolgen, welches mit CO2-neutraler Wärme betrieben wird. Die Heizzentrale soll im Mobility Hub verortet werden. Für die Energiezentrale ist eine flexibel erweiterbare Fläche von bis zu 500 m^2 bei einer Gebäudehöhe von mindestens 10 m vorgesehen. Dies ist bei der weiteren Gebäudeplanung des Mobiltyhubs zu konkretisieren.

Die Wärmeerzeugung erfolgt aus einem Energiemix erneuerbarer Energiequellen: Holzhackschnitzel, Umweltwärme und Abwärme aus der Industrie sollen dabei die Hauptrolle spielen. Eine genaue Zusammensetzung des Energiemixes wird im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Bundesförderung für effiziente Wärmenetze) geklärt. Das Netz versorgt das Lauffenmühle-Areal und umliegende Bestandsgebäude bedarfsgerecht mit klimaneutraler Wärme. Langfristig ist die Anbindung an ein Gesamtwärmenetz Lörrach vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung des Areals sind mehrere Trafostationen erforderlich. Ihre genaue Anzahl und Verortung werden in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber im Rahmen der technischen Erschließungsplanung festgelegt. Die Trafostationen sind in die Gebäude- bzw. Freiraumplanung zu integrieren und gestalterisch einzubinden.

2.6 Artenschutz und Ausgleich

Im Vorfeld des zweiten Rückbauabschnitts wurden artenschutzrechtlich relevante Arten erhoben. Betroffen sind Mauereidechsen und diverse Vogelarten, für die im weiteren Planungsverfahren vertiefende Untersuchungen erforderlich sind. Fledermäuse nutzen den Bereich als Nahrungshabitat, wobei die wichtigen Flugrouten durch den

Bebauungsplan unberührt bleiben. Heuschrecken sind im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung zu berücksichtigen. Geeignete vorgezogene Artenschutz-Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind zu prüfen und in den Bebauungsplan zu integrieren. Für den bisher nicht bebautem Flächenbereich ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung notwendig. Im östlichen Bereich liegt zudem eine Streuobstwiese (ca. 11.300 m^2), die besonders zu berücksichtigen ist. Nach Beschlussfassung zum städtebaulichen Entwurf wird die Genehmigung zur Umwandlung der Streuobstbestände sowie die Ausnahmegenehmigung nach § 33a NatSchG BW beim Landratsamt Lörrach beantragt.

Der vorliegende überarbeitete städtebauliche Entwurf (Anlage 2) dient als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Im weiteren Verfahren können sich planungsrechtlich oder fachlich begründete Anpassungen als erforderlich erweisen.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleitung