Stadt Lörrach

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„SCHÖPFLIN-AREAL, 1. ÄNDERUNG“

Entwurf vom 27.04.2026

Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (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 STADTPLANER

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 der 1. Preisträgerentwurf und die darauffolgende Rahmenplanung sowie der 1. Preisträgerentwurf des Realisierungswettbewerbes (Sporthalle) von 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 ihre 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 26.09.2024 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.

Am 01.07.2025 stimmte der Gemeinderat der Aktualisierung des Planungsstandes aufgrund der fortgeschriebenen Konzeption des Punkthauses zu. Weiter be-

schloss der Gemeinderat diese Aktualisierung inhaltlich im Bebauungsplan-Entwurf in den entsprechenden Festsetzungen und ggf. weiteren erforderlichen Unterlagen aufzunehmen.

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. 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 wird die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet. 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 Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung 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 Einzelfalls 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 Bundesnaturschutzgesetztes (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 Veröffentlichung im Internet 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 wurde bereits 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 (2. Anhörungsentwurf vom 25.11.2025) wurde die zentralörtliche Gliederung beibehalten.

Im „Regionalplan 2000 - Region Hochrhein-Bodensee, Raumnutzungskarte West, Landkreis Lörrach, einschließlich genehmigter Änderungen, 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung und dem Teilregionalplan Oberflächennahe Rohstoffe für die Region Hochrhein-Bodensee (2021), Stand Juli 2024“ 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.

In der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee (2. Anhörungsentwurf vom 25.11.2025) ist die Fläche des Plangebietes als "Siedlungsfläche Bestand - Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N)" dargestellt.

Die Aussagen des Regionalplans stehen der vorliegenden Bebauungsplanung nicht entgegen.

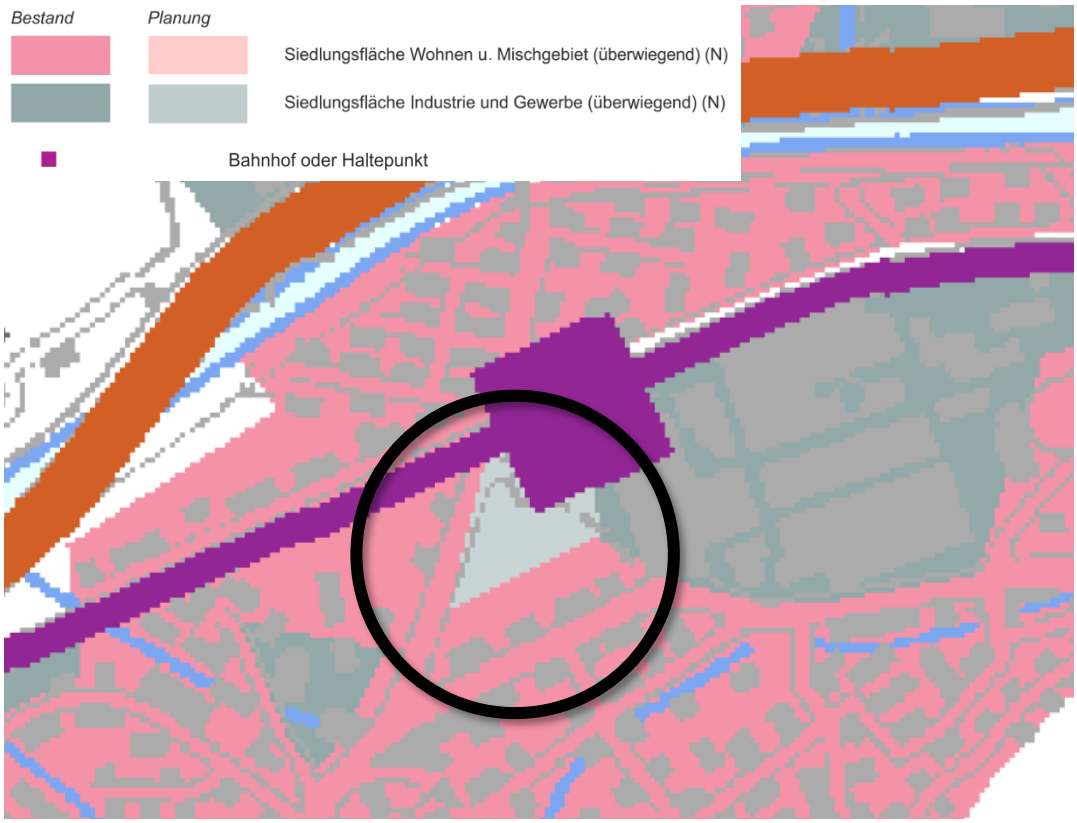

Abbildung 1: Auszug aus dem „Regionalplan 2000 - Region Hochrhein-Bodensee, Raumnutzungskarte West, Landkreis Lörrach, einschließlich genehmigter Änderungen, 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung und dem Teilregionalplan Oberflächennahe Rohstoffe für die Region Hochrhein-Bodensee (2021), Stand Juli 2024“, Lage des Plangebiets in Schwarz

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2022 des gemeinsamen Oberzentrums Lörrach – Weil am Rhein (genehmigt 22.10.2009/11.03.2011, rechtswirksam seit 25.11.2011) 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.

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Urbanes Gebiet“ (MU) ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

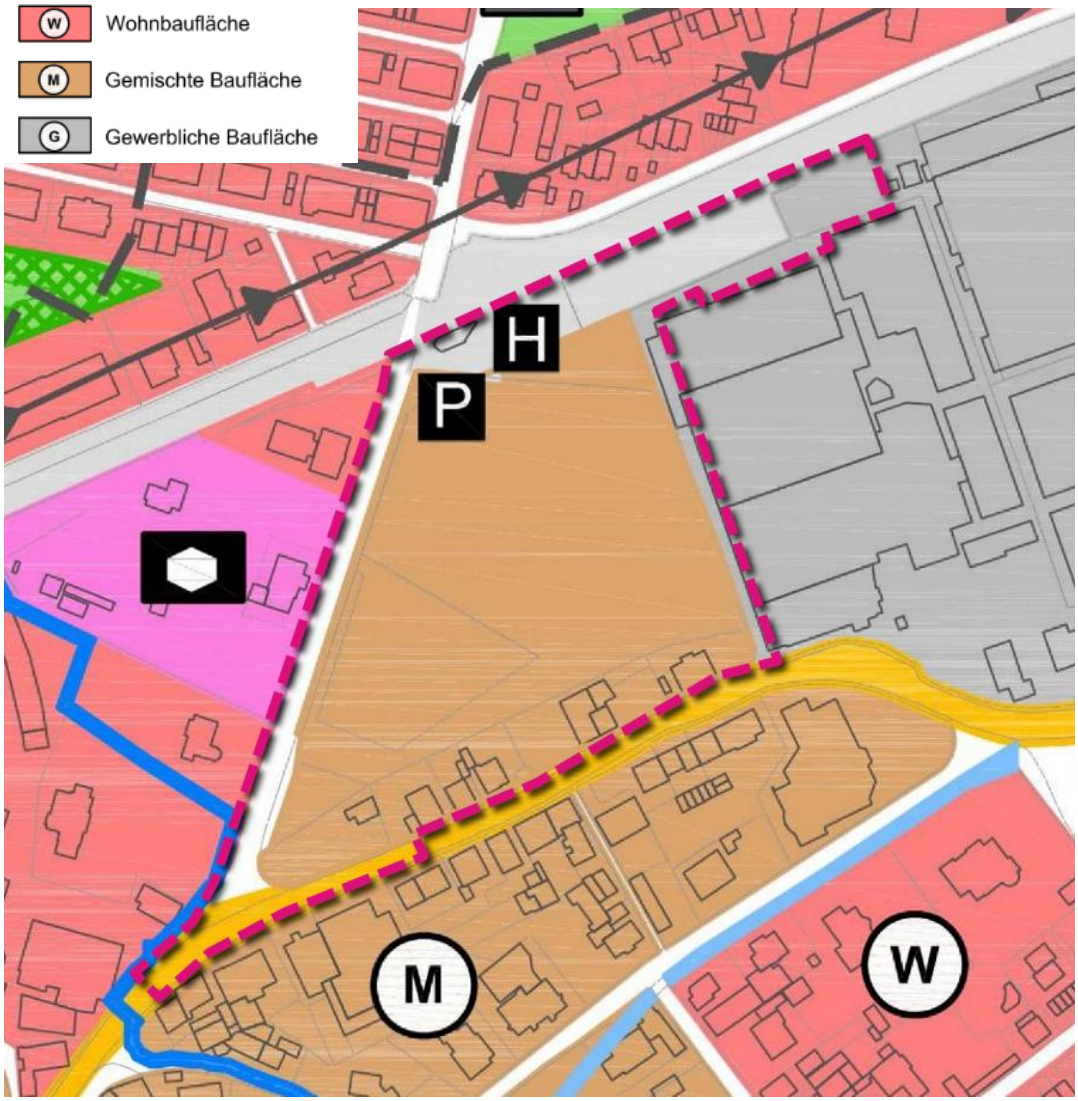

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein, Gemeinsamer Flächennutzungsplan 2022, Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach - Inzlingen“, in Kraft getreten am 25.11.2011, Plangebiet in Magenta

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der am 02.03.2018 in Kraft getretene Bebauungsplan „Schöpflin-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.

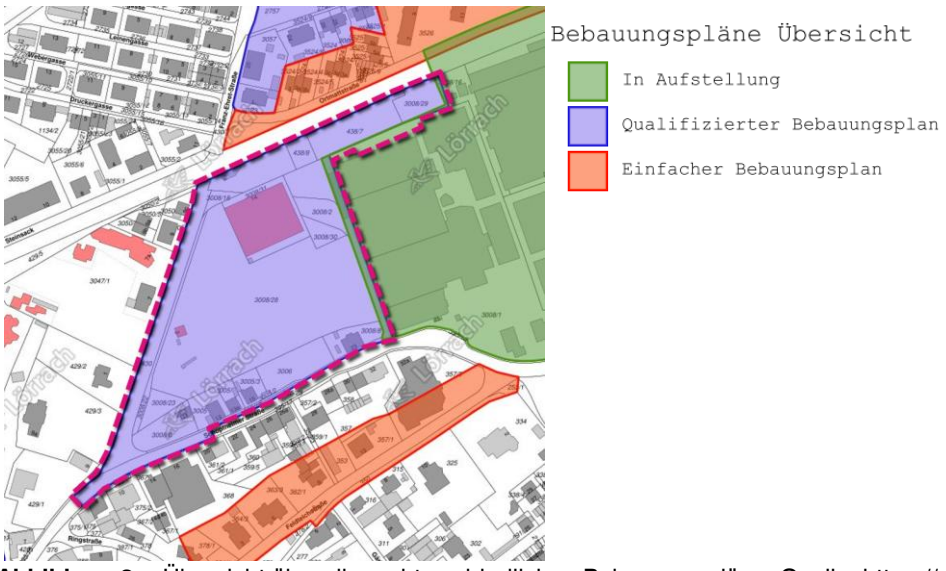

Abbildung 3: Übersicht über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne, Quelle: https://geoportal.regiodata-service.d e/index.php?mod=main&act=main, Zugriff 08.07.2024

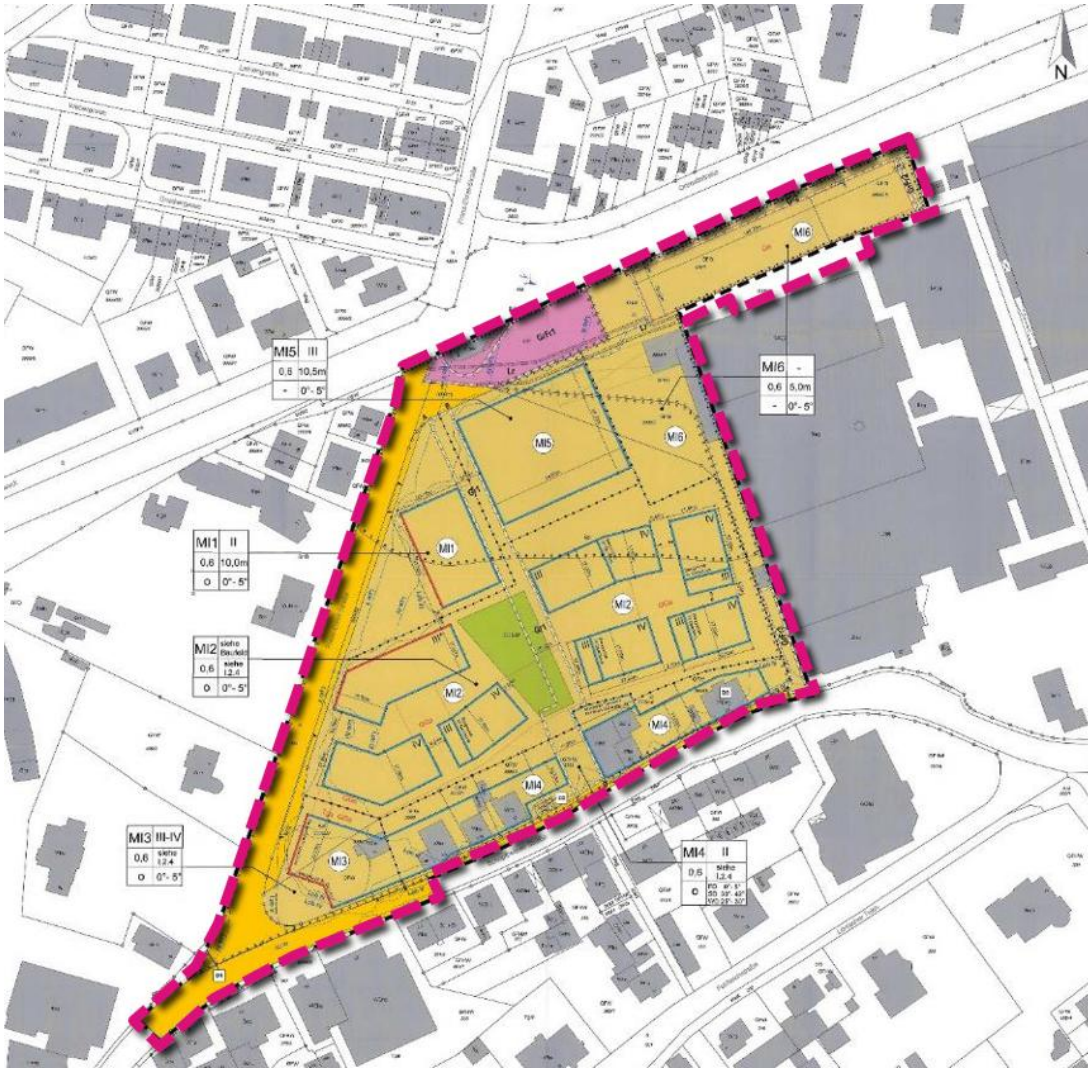

Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Schöpflin-Areal“, Stadt Lörrach, in Kraft getreten am 02.03.2018, Geltungsbereich aktueller Bebauungsplan in Magenta

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.

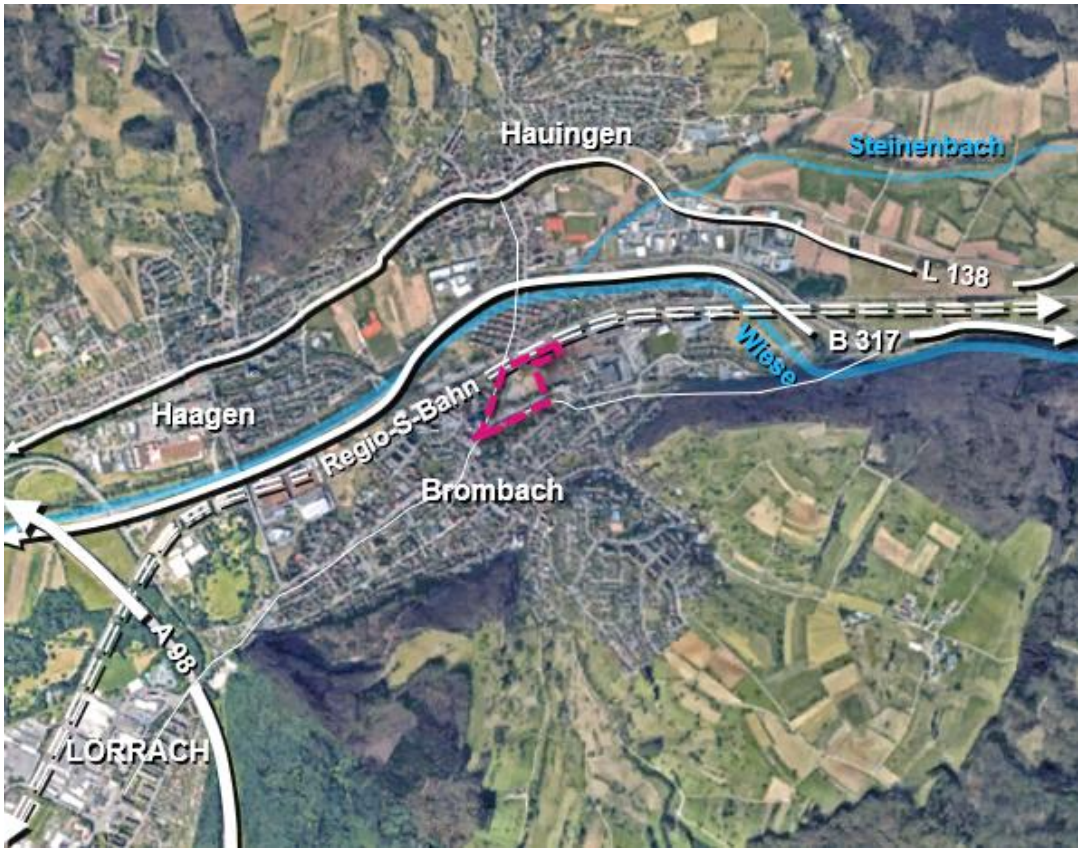

Abbildung 5: Lage des Plangebiets im Siedlungsraum, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Juli 2024

4.2 Nutzungen innerhalb und außerhalb

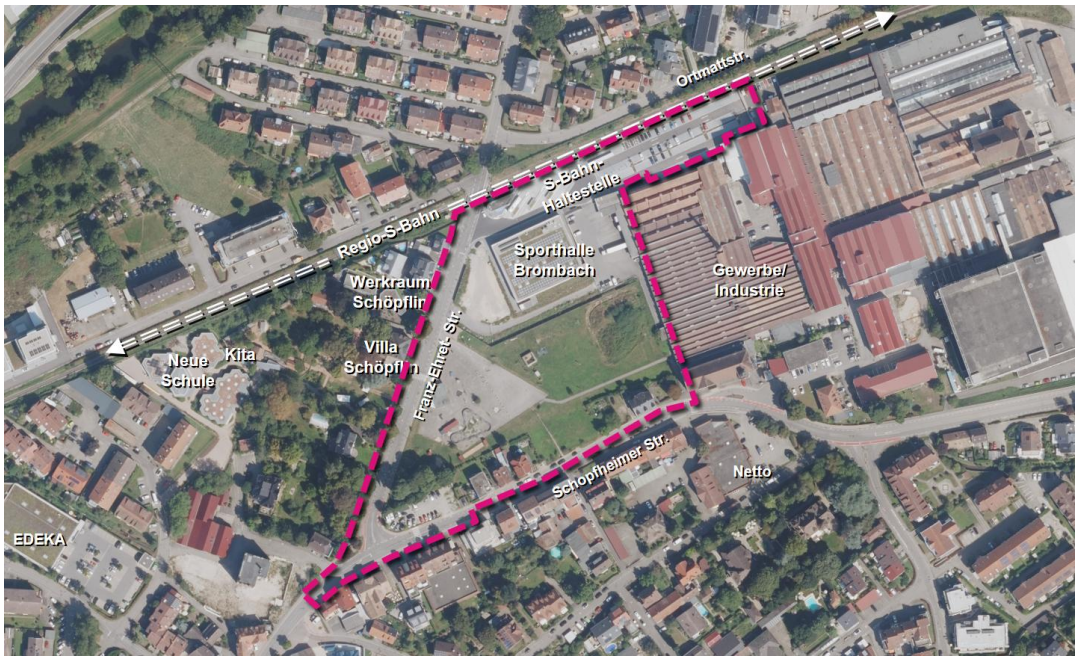

Abbildung 6: Luftbild (Abgrenzung des Plangebietes in pink), Quelle: LGL, www.lgl-bw.de, 08.07.2024

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich der S-Bahnhof Brombach/ Hauingen mit zugehöriger Bushaltestelle, einem Parkplatz und Kiosk (Mobilitätsdrehscheibe Brombach). 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 Schöpflin 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 Schöpflin Stiftung mit der Villa Schöpflin mit Angeboten zur Suchtprävention, dem Werkraum Schöpflin, 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 Schöpflin-Haagen an. Heute werden die Fabrik- und Betriebsgebäude durch unterschiedliche Gewerbebetriebe genutzt.

Südlich der Schopfheimer Straße grenzt ein Gebiet mit gemischter Nutzung an.

4.3 Geltungsbereich

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

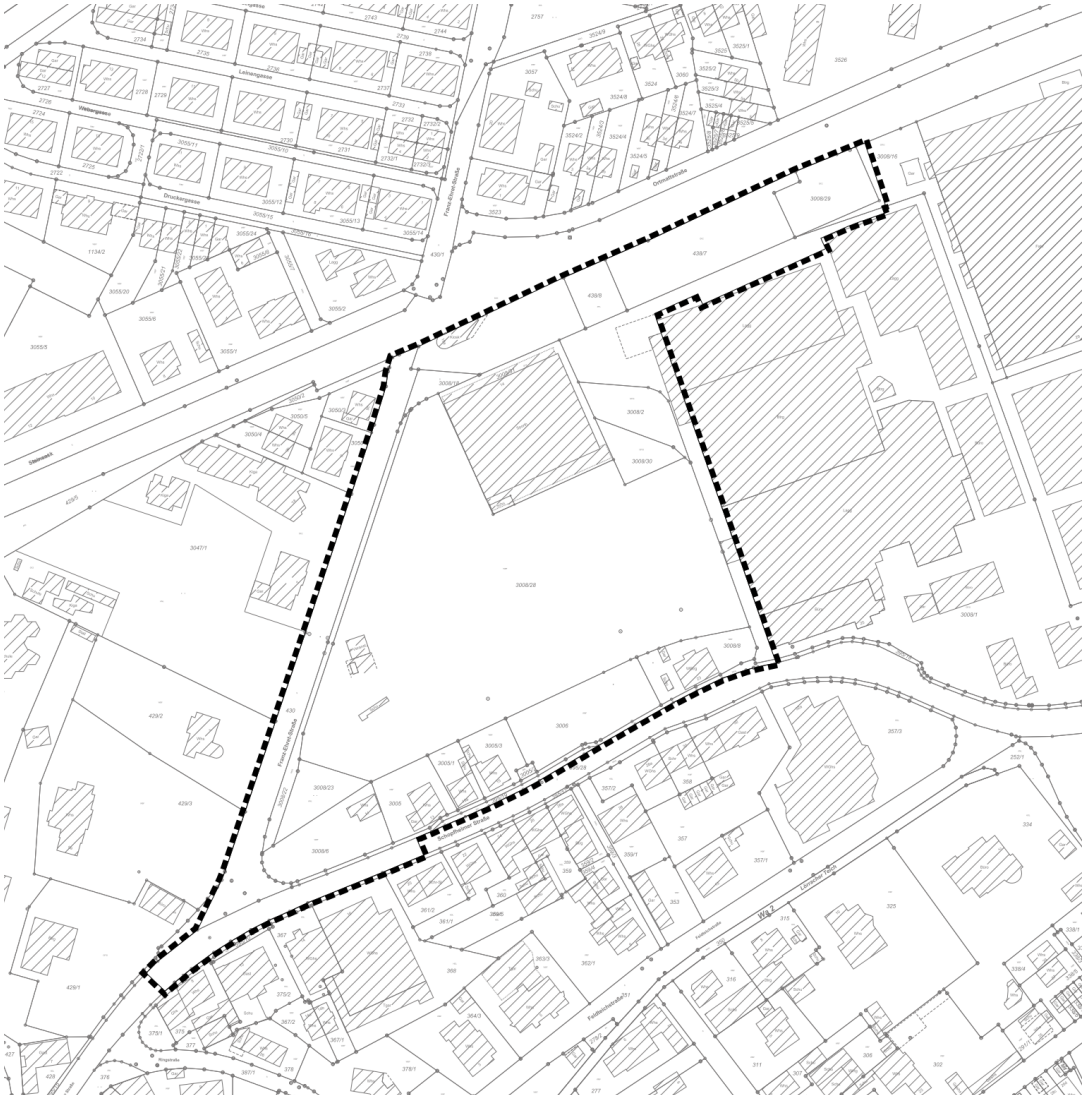

Abbildung 7: Abgrenzung des Plangebietes in schwarz, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 08.08.2024

5 Städtebauliches Konzept

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.

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.

Am 01.07.2025 stimmte der Gemeinderat der Aktualisierung des Planungsstandes aufgrund der fortgeschriebenen Konzeption des Punkthauses zu. Weiter beschloss der Gemeinderat diese Aktualisierung inhaltlich im Bebauungsplan-Entwurf in den entsprechenden Festsetzungen und ggf. weiteren erforderlichen Unterlagen aufzunehmen.

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

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

Abbildung 8: Entwurfsstand Lageplan mit DG-Aufsicht und Freianlagen „Schöpflin-Quartier“ vom 01.06.2023, Planstatt Senner GmbH

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 max. 25,80 m der Hochpunkt des Quartiers.

Auch spiegeln die verschiedenen Dachformen die Vielfalt des Schöpflin-Areals wider.

Abbildung 9: 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 (bis Ende 2027) soll das Punkthaus mit Workshop- und Ausstellungsräumen, Schülercafé & Nachbarschaftsküche, einer möglichen Arztpraxis und Wohnraum umfassen. Die übrigen Flächen des Schöpflin-Areals, die im ersten Bauabschnitt 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. Das Stadthaus im Süden des Plangebietes dient als Quartiersauftakt und Hochpunkt mit Dienstleistungen oder Handwerk im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen. Das Haus an der Schopfheimer Straße soll vorrangig durch Dienstleistungen und Handwerk genutzt werden.

Im dritten Bauabschnitt sollen vier weitere Gebäude mit vorwiegend Wohnraum, aber auch Arbeits- und Atelierräumen entstehen. Hierzu gehören das Universalhaus mit einem Zentrum für Zukunftskompetenzen im Erdgeschoss, Wohnungen in den Obergeschossen und einer Dachnutzung durch sportliche oder kulturelle Einrichtungen, das Atelierhaus mit Ateliers und einem Fahrradabstellraum, das FABRIC-Haus mit Sofa-City, Check-In und Bistro im Erdgeschoss und dem Stiftungssitz im Obergeschoss sowie das Werkhaus mit Räumen für Workshops, einer Musik- und Probebühne 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- 7)). Der vorgesehene Angebotsbebauungsplan setzt dabei lediglich einen Rahmen, der eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, aber auch andere Nutzungen als derzeit geplant zulässt. Auf die Begründung zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen, Kapitel 9, wird verwiesen. Bereits bestehende Nutzungen wie die Sporthalle, Gewerbetriebe und Wohnnutzungen an der Schopfheimer Straße werden ebenfalls berücksichtigt.

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 Caféterrasse 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 gesichert zum Ausdruck gebracht wird, zumal die innere Erschließung des Areals von der Schöpflin Stiftung in Eigenregie vorgesehen ist.

Da die Entwicklung des Schöpflin-Areals in Bauabschnitten vorgesehen ist (siehe Kapitel 5.2), ist bis zur Realisierung der Gebäude eine Zwischennutzung als Park mit unterschiedlichen Bewegungs-, Spiel- und Erholungsangeboten geplant.

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 A 98.

Das Schöpflin-Areal befindet sich direkt an der am 15.05.2023 eingeweihten Mobilitätsdrehscheibe Brombach mit S-Bahn-Haltestelle und 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 über die Schopfheimer Straße am Schöpflin-Areal vorbei sowie durch das Zentrum von Brombach weiter und 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-Bahnhalt / 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 Stuttgart 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, 31.07.2023)

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 Bebauungsplan-Unterlagen berücksichtigte Verbreiterung/Umgestaltung 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 für eine eventuelle Umsetzung benötigte Fläche 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.

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.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

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“ zur städtebaulichen Konzeption.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert. Auf die Schalltechnische Untersuchung „Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 16.10.2025, wird verwiesen. Diese ist dem vorliegenden Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Zusammengefasst kann hinsichtlich der Schalleinwirkungen auf das Plangebiet festgestellt werden (S. 29 – 31):

„10 Zusammenfassung

Die Stadt Lörrach bereitet derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ vor. Das Plangebiet befindet sich in Lörrach-Brombach nordöstlich des Kreuzungsbereichs der Straßen Schopfheimer Straße/Franz-Ehret-Straße. Nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Lörrach - Zell (Wiesental). Östlich des Plangebiets bestehen gewerbliche Nutzungen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3 ha und am Standort ist die Realisierung verschiedener Nutzungen vorgesehen (u.a. „Check-in“ mit Fabric-Haus, Ortschaftskantine, Werkhaus, verschiedene Sport- und Freizeitnutzungen). Neben den aufgeführten Nutzungen sind im Plangebiet insgesamt 3 Baufelder für besondere Wohnformen vorgesehen. Hierbei steht das gemeinschaftsfördernde Wohnen und die Förderung der Nachbarschaftlichkeit im Vordergrund. Angedacht ist z.B. das sogenannte „Cluster“ Wohnen, Wohnen für Alleinerziehende, Jugendliche oder Senioren. In der vorliegenden Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen aus dem Schienen- und Straßenverkehr sowie die gewerblichen Schalleinwirkungen im Plangebiet bewertet. Zudem wurden die Schalleinwirkungen im Betrieb der vorgesehenen Sport- und Freizeitnutzungen in der Nachbarschaft bewertet. Die Schalleinwirkungen sind entsprechend den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der TA Lärm und der LAI Freizeitlärmrichtline bzw. Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu bewerten. Hierzu wurden:

- *die Schallemissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr erfasst und die Schalleinwirkungen im Plangebiet ermittelt und bewertet,*
- *die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 zur Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes im Plangebiet ermittelt und dargestellt.*

In Kapitel 4 der vorliegenden Untersuchung erfolgte zudem eine qualitative Bewertung:

- *der gewerblichen Schalleinwirkungen sowie*
- *der Schalleinwirkungen im Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Sport- bzw. Freizeitnutzungen.*

Sofern Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wurden diese vorgeschlagen.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1.Änderung“ in Lörrach ergab:

Straßenverkehr

Die Orientierungswerte für Urbane Gebiete (MU) nach DIN 18005 /11/ von 60 dB(A) im Tag und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden auf den Baugrenzen im Plangebiet entlang der Schopfheimer Straße um bis zu 8 dB(A) im Tag- und um bis zu 9 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten (siehe Anlage 2.2 und 2.3 im Anhang).

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Urbane Gebiete (MU) von 64 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) im Nachtzeitraum werden auf den Baugrenzen im Plangebiet entlang der Schopfheimer Straße um bis zu 4 dB(A) im Tag- und um bis zu 5 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten (siehe Anlagen 2.2 und 2.3 im Anhang). Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Schienenverkehr

Die Orientierungswerte für Urbane Gebiete (MU) nach DIN 18005 /11/ von 60 dB(A) im Tagund 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden auf den Baugrenzen im Plangebiet nicht überschritten (siehe Anlage 3.2 und 3.3 im Anhang).

Entsprechend werden auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Urbane Gebiete (MU) von 64 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) im Nachtzeitraum auf den Baugrenzen im Plangebiet nicht überschritten (siehe Anlagen 3.2 und 3.3 im Anhang).

Allein zum Schutz vor Schalleinwirkungen aus dem Schienenverkehr sind im Plangebiet daher keine Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Jedoch können sich Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der Gesamtschallimmissionen ergeben (siehe Kapitel 8).

Gewerbliche Schalleinwirkungen

Die in der Nachbarschaft bestehenden gewerblichen Nutzungen werden durch die geplante Änderung des Bebauungsplans „Schöpflin-Areal“ schalltechnisch nicht beschränkt, da die Planung den gewerblichen Nutzungen keine weitergehende Rücksichtnahme abverlangt, als diejenige, die die Nutzungen schon bisher aufgrund des bestehenden Planungsrechts ausüben mussten.

Im geplanten Urbanen Gebiet (MU) selbst sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Planung ist daher im Sinne der vorgesehenen gemischten Nutzung grundsätzlich umsetzbar und kann aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen realisiert werden. Dies gilt ebenso für potenzielle gewerbliche Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet auf die angrenzende Nachbarschaft. Die Verträglichkeit schalltechnisch relevanter gewerblicher Vorhaben innerhalb des Urbanen Gebiets ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen

<u>Anforderungen zum Schallschutz</u>

Die Anforderungen zum Schallschutz sind in Kapitel 8.2 aufgeführt. In Kapitel 9 sind diese Schallschutzanforderungen als Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan umgesetzt.“

[Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 16.10.2025]

Die Festsetzungsvorschläge sind im Textteil aufgenommen und auf dem Planteil verortet.

Der schalltechnische Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen. Für das Bauvorhaben Punkthaus liegt bereits eine „Stellungnahme mit Ermittlung und Darstellung der Schallschutzanforderungen für das geplante Gebäude“ des Ingenieurbüros Dr. Dröscher vom 11.07.2025 vor.

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

Für das Plangebiet liegt der folgende artenschutzrechtliche Fachbeitrag vor: „Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Artenschutz Fachbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung gemäß § 44 BNatSch, ö:konzept GmbH, Freiburg, 27.04.2026“.

In Kapitel 9 des Gutachtens werden folgende Ergebnisse zusammengefasst (Auszug S. 34):

„Vögel

Der Planbereich ist für Vögel nur als bedingt geeignetes Brut- und Nahrungshabitat zu betrachten. Geeignete Bruthabitate für ubiquitäre, siedlungsfolgende Arten sind vor allem die wenigen Gehölze sowie die Gebäude auf der Fläche. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung bleiben die bestehenden Gebäude sowie der Großteil der Gehölze erhalten (Pflanzbindung).

Um zu verhindern, dass einzelne Heckenbrüter oder Freinester bauende Siedlungsvögel während der Brutzeit beeinträchtigt werden, ist die Rodung von Gehölzstrukturen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit zulässig.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen ist das Vorhaben im Hinblick auf die Artengruppe der Vögel zulässig.

Fledermäuse

Das Gelände wies 2024 keine Strukturen auf, die Quartierpotenzial für Fledermäuse bieten.

Das potenziell für Fledermäuse als Quartier geeignete Gebäude im Süden des Geländes wurde bereits abgerissen. Zuvor erfolgte am 02.12.2021 eine Begutachtung des Gebäudes durch eine Fledermaus fachkundige Person. Dabei konnten keine Hinweise auf Fledermausbesatz festgestellt werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für das Eintreten von Verbotstatbestände im Hinblick auf Fledermäuse.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet wurden 2024 streng geschützte Mauereidechsen nachgewiesen.

Um die Tötung der Tiere im Zuge der Bauarbeiten zu vermeiden, wurden die Mauereidechsen 2025 in ein temporäres Ersatzhabitat umgesiedelt, welches im Vorfeld im Südwesten der Planfläche angelegt wurde (VM2).

Um der Population langfristig geeignete Habitatstrukturen zur Verfügung zu stellen, werden im Rahmen einer CEF -Maßnahme im Osten des Geländes dauerhaft gesicherte Habitatstrukturen angelegt (CEF 1).

Nach Abschluss des ersten Bauabschnitts werden die Tiere in die langfristigen und voll funktionsfähigen Habitate umgesiedelt.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen ist das Vorhaben im Hinblick auf die Artengruppe der Reptilien zulässig.“

[Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Artenschutz Fachbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung gemäß § 44 BNatSch, ö:konzept GmbH, Freiburg, 27.04.2026]

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden soweit rechtlich möglich als Festsetzung und/oder Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

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 nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt (s. Kapitel 2.2). 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 unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen, der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, nicht begründet.

Die Ziele der EU-Wiederherstellungsverordnung (Verordnung (EU) 2024/1991, Art. 8) wurden geprüft. Der Nationale Wiederherstellungsplan liegt noch nicht vor. Die Stadt Lörrach die erfüllt die Schwellenwerte nach Art. 8 Abs. 1 Satz 2 WVO dennoch (Stand 2024: Grünflächenanteil 60% statt der geforderten > 45 %, Baumüberschirmung 23 % statt der geforderten> 10 %). Die Belange des Naturschutzes werden über § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB ausreichend berücksichtigt. Auf die Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen wird verwiesen.

Auf die genauere Betrachtung der Umweltbelange „Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Belange des Umweltschutzes, Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, ö:konzept GmbH, Freiburg, 27.04.2026“, die Anlage zum vorliegenden Bebauungsplan ist, wird verwiesen.

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 Angebotsplans zu verstehen.

Die städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet wird mit dem Nebeneinander von sozialen, kulturellen Einrichtungen und besonderen Wohnformen, die allgemein unter die Begrifflichkeit Wohnen fallen, sowie gewerblichen Nutzungen zur besonderen Belebung und Nutzungsvielfalt im Quartier angestrebt. Auf Kapitel 5 „Städtebauliches Konzept“ wird verwiesen.

Daher wurde für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) gewählt. Um die gewünschte Nutzungsmischung weiter zu differenzieren, wird das Urbane Gebiet in acht Teilgebiete (MU 1 – MU 8) gegliedert. Teilweise wurden zudem Unterarten einer in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungsart als zulässig festgesetzt.

Ziel im Plangebiet ist es, ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen und vor allem Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu erreichen, insbesondere im Hinblick auf die am Gemeinwohl ausgerichtete Schöpflin-Stiftung. Gewünscht sind auch als Unterart der vorstehend aufgeführten Nutzungen Künstlerateliers, Ausstellungsräume, Projekträume und Veranstaltungsräume für Workshops und Seminare.

Endsprechend der vorgesehenen Zielesetzung sind im gesamten Plangebiet bzw. im Urbanen Gebiet (MU) folgend Nutzungen daher als zulässig festgesetzt:

- Wohnungen (zu weiteren Einschränkungen siehe A1.0.3),
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Räume für freie und diesen gleichgestellte Berufe i.S.d. § 13 BauNVO bis 50 % der Geschossfläche,
- Veranstaltungsräume für Workshops und Seminare,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. A1.0.2) aufgeführt sind,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Um die städtebauliche Zielesetzung (siehe voranstehende Ausführungen) zu unterstützen sowie zur Sicherung des gewünschten Quartierscharakters werden im gesamten Urbanen Gebiet (MU) als nicht zulässig festgesetzt:

- 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 und diesen gleichgestellte Berufe i.S.d. § 13 BauNVO; die Nutzung von Räumen für diese Berufe (wie beispielsweise Arztpraxen) bis 50 % der Geschossfläche bleibt zulässig.

Da ein verträgliches Nebeneinander der gewünschten Nutzungen erzielt und mögliche Konflikte insbesondere aufgrund zu hoher Verkehrsbewegungen vorsorglich vermieden werden sollen und im Plangebiet lediglich eine fußläufige innere Erschließung vorgesehen ist, werden Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Tankstellen im gesamten Urbanen Gebiet ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten werden zudem aufgrund der hierfür vorliegenden Konzeptionen ausgeschlossen. Auf das „Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 21.11.2011“ (S. 65) wird 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. Gemäß der Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Lörrach von Oktober 2025 liegt das Plangebiet außerhalb des festgelegten Versorgungsbereiches. Eine räumliche Erweiterung des weitläufigen zentralen Versorgungsbereichs wird gemäß dem Märkte- und Zentrenkonzeptes perspektivisch als nicht sinnvoll betrachtet. Um das Zentrum Brombachs sowohl funktional als auch städtebaulich zu stärken, sind im Plangebiet, wie im Märkte- und Zentrenkonzept vorgeschlagen, frequenzbringende Nutzungen wie Dienstleistung, Kultur/Bildung vorgesehen.

Die Nahversorgung des Areals ist zudem bereits durch die beiden fußläufig erreichbaren Lebensmittelmärkte in der Nachbarschaft gesichert. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass auch in den MU-Teilgebieten, in denen Geschäftsnutzungen zulässig sind, Einzelhandel ausgeschlossen bleibt.

Zugunsten der städtebaulichen Zielsetzung, eine vielfältige, insbesondere auf das Gemeinwohl ausgerichtete Nutzungsmischung und ein attraktives, belebtes Quartier zu schaffen und dem Stiftungsgedanken Rechnung zu tragen, werden Nutzungen die mit dieser Zielesetzung nicht in Einklang stehen als unzulässig festgesetzt, hierzu gehören insbesondere sonstige Gewerbebetriebe in Form von Erotikbetrieben, selbständige Lagerhäuser und selbständige Lagerflächen und Werbeanlagen (Fremdwerbung).

Gebäude für freie und diesen gleichgestellte Berufe i.S.d. § 13 BauNVO, wie z.B. Ärztehäuser, sind ebenfalls ausgeschlossen. Ärztehäuser sollen gemäß den städtebaulichen Zielen der Stadt Lörrach stattdessen in zentraler Ortslage entstehen. (Räume für freie und diesen gleichgestellte Berufe, wie z. B. Arztpraxen, sind dagegen bis 50 % der Geschossfläche zulässig und u.a. im MU 2 – Teilgebiet zur Belebung und Auftakt gewünscht.)

Im gesamten Urbanen Gebiet (MU) werden Einschränkungen/Voraussetzungen bezüglich Wohnungen festgesetzt, mit Ausnahme eines Bestandsgebiets:

Um vielfältige Nutzungen und einer zum Austausch führenden Belebung der Erdgeschosszonen und Freiräume in den Festsetzungen widerzuspiegeln, sind Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig und damit im Umkehrschluss im Erdgeschoss unzulässig. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Mobilitätsdrehscheibe Brombach bieten sich in der Erdgeschosszone anderweitige Nutzungen besonders an und werden durch die Erschließungssituation ermöglicht. Die Erdgeschosszone wird auf diese Weise belebt und erzielt die Wirkung eines urbanen Gebietes. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Das MU 7 - Teilgebiet ist von dieser Einschränkung ausgenommen, da es sich um den Bereich entlang der Schopfheimer Straße handelt, in welchem zum Teil bereits im Bestand Wohnnutzung im Erdgeschoss vorzufinden ist und dies auch weiterhin ermöglicht werden soll.

Oberhalb des 5. Obergeschosses sind zudem im MU 2 – Teilgebiet ausschließlich Wohnungen zulässig. Dies soll das Ziel der Bereitstellung von Wohnraum innerhalb des Plangebietes nachhaltig unterstützen.

Gliederung der Nutzungen in MU-Teilgebiete (MU 1 – MU 8):

Das Gebiet wird in sinnvoller Weise – ebenfalls dem Grundgedanken des Konzepts und unter Berücksichtigung der Bestandsnutzungen - gegliedert. Bei der Gliederung wird zum einen für Teilgebiete eine ausschließliche Zulässigkeit von einer bzw. zwei Nutzungen festgesetzt, zum anderen erfolgt eine Differenzierung/ Untergliederung der unzulässigen Nutzungen.

Die Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit in den Teilgebieten MU 1 (Anlagen für sportliche Zwecke) und MU 8 (Geschäfts- und Büronutzungen, sonstige Gewerbebetriebe soweit diese nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind) begründet sich in der örtlichen Situation. Ziel ist die Sicherung der bestehenden Sporthalle und des in das Plangebiet hineinragenden Bestandsgebäudes des östlich angrenzenden Gewerbebetriebes. Diese Flächen sollen weiterhin den dort bestehenden Nutzungen vorbehalten werden.

In den Teilgebieten MU 5 und MU 6 begründet sich die ausschließliche Zulässigkeit der Nutzungen (Künstlerateliers, Ausstellungsräume, Veranstaltungsräume, Projekträume für Kunstschaffende, etc.) in der städtebaulichen Zielsetzung und dem Stiftungsgedanken, besonders dem Gemeinwohl dienende sowie zur Belebung des öffentlichen Raums beitragende Nutzungen in diesen Bereichen zu verorten. Auch aufgrund der vorgesehenen fußläufigen Erschließung und der gewünschten Verkehrsberuhigung innerhalb des Areals werden nur bestimmte Nutzungen zugelassen.

In den Teilgebieten MU 2, MU 3, MU 4 und MU 7 werden ansonsten im MU-Gebiet zulässige Nutzungen (vgl. A1.0.1) als unzulässig festgesetzt. Die Festsetzung der unzulässigen Nutzungen begründet sich darin, dass diese Nutzungen bereits

an anderer Stelle im Urbanen Gebiet vorhanden bzw. vorgesehen sind. Die Festsetzungen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption (siehe Kapitel 5 „Städtebauliches Konzept“), zudem werden die bestehenden Nutzungen in den Bestandsgebäuden entlang der Schopfheimer Straße berücksichtigt.

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 „Städtebauliches 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 des MU 1 – Teilgebietes orientiert sich am Bestand der Sporthalle und entspricht damit dem Orientierungswert eines Urbanen Gebietes GRZ=0.8 nach § 17 Satz 1 BauNVO.

Die GRZ von 0.6 der MU 2 bis MU 8 – Teilgebiete 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 8 Teilgebiete) 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 - Teilgebiet 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. Im MU 2 – Teilgebiet ist ein Sonderbaustein im städtebaulichen Gefüge mit einer entsprechenden Gebäudehöhe als

Hochpunkt im Areal vorgesehen. An der Kreuzung Franz-Ehret-Straße / Schopfheimer Straße dient im MU 4 – Teilgebiet ein weiterer Hochpunkt mit der zweithöchsten Gebäudehöhe 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.

In dem im MU - 4 Teilgebiet mit ***** bezeichneten Bereich wird eine Überschreitung der festgesetzten GH max. zugelassen, um eine Dachnutzung für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke zugunsten des Gemeinwohls zu ermöglichen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unproportionale 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 Bestandsgeländes im östlichen Bereich des Plangebietes.

Mit den festgesetzten Bezugshöhen wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen 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 Landesrechtlichen 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, Garagen (Carports), Fahrradstellplätze

Da bestimmte Bereiche von offenen Stellplätzen und Garagen freigehalten werden sollen, sind offene Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und können an den dafür festgesetzten Stellplatzflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Die Zulassung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt im Ermessen der zuständigen unteren Baurechtsbehörde. Aus Sicht des Plangebers spricht der Genehmigung und Errichtung der vorgesehenen Stellplätze in den hierfür im Planteil gekennzeichneten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nichts entgegen.

Die Festsetzung dient damit vorrangig der Freiraumqualität im Quartier und einem einladenden 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.

(Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

A4.3 Nebenanlagen

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

Im gesamten Plangebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

Anlass für einen Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaubaren Grundstücksfläche durch Bebauungsplan wird nicht gesehen, schon damit die notwendigen Einrichtungen grundsätzlich errichtet werden können.

Die Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt im Ermessen der zuständigen unteren Baurechtsbehörde. Aus Sicht des Plangebers spricht der Genehmigung und Errichtung von vorgesehenen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nichts entgegen. 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.

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.

A5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

A5.2.1 „Mobilitätdrehscheibe“

Durch die Festsetzung wird die bestehende Vorzone der S-Bahn-Haltestelle mit Busbahnhof als Mobilitätsdrehscheibe gesichert und zielt damit auf die Verbesserung der Erreichbarkeit der S-Bahn per Bus und die Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens ab.

A5.2.2 „Öffentliche Parkierungsfläche“

Im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Öffentlichen Parkierungsfläche“ 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 Parkierungsfläche“

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Privaten Parkierungsfläche“ sind private PKW-Stellplätze und Zufahrten geplant, die der Schöpflin Stiftung und teilweise dem angrenzenden Gewerbe 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 durchgrünten 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 sicherstellen 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 festgesetzt.

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 als 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 für kulturelle, soziale und sportliche 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 Artenschutzmaßnahmen

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 CEF-Maßnahme – Ersatzhabitate für die Mauereidechsen

Die CEF-Maßnahme dient der Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG. Die Herstellung der langfristigen Ersatzhabitate dient dem Schutz der im Plangebiet vorhandenen Population der Mauereidechsen.

Im Untersuchungsgebiet wurden 2024 streng geschützte Mauereidechsen nachgewiesen. Um die Tötung der Tiere im Zuge der Bauarbeiten zu vermeiden, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Mauereidechsen im Jahr 2025 in ein temporäres Ersatzhabitat umgesiedelt, welches im Vorfeld im Südwesten der Planfläche angelegt wurde.

Um der Population der Mauereidechsen langfristig geeignete Habitatstrukturen zur Verfügung zu stellen, sollen im Rahmen der CEF-Maßnahme im östlichen Bereich des Plangebietes in den im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen auf zwei Teilflächen ca. 480 m² Optimalhabitat hergestellt werden, welche dauerhaft zu sichern sind. Die im Bebauungsplan festgesetzte geschwungene Form des nördlichen Ersatzhabitates kommt dabei durch den in der Aussparung vorgesehenen Pumptrack zu Stande.

Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts und vor Eingriff in das bereits angelegte, temporäre Ersatzhabitat der Mauereidechsen im Südwesten des Plangebietes sind die vorhandenen Mauereidechsen in die langfristigen und voll funktionsfähigen Ersatzhabitate umzusiedeln.

Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum Standort der langfristigen Ersatzhabitate fand am 06.10.2025 statt.

Auf die artenschutzrechtliche Untersuchung „Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Artenschutz Fachbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung gemäß § 44 BNatSch, ö:konzept GmbH, Freiburg, 27.04.2026 wird verwiesen.

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 und der Zufahrbarkeit des Plangebietes.

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

Auf die Schalltechnische Untersuchung „Stadt Lörrach, Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 16.10.2025 sowie die dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans beigefügten Anlagen 4.1, 4.2, 5 der schalltechnischen Untersuchung, wird verwiesen.

Das Plangebiet ist den Schalleinwirkungen aus dem Schienen- und Straßenverkehr sowie gewerblichen Schalleinwirkungen ausgesetzt. Um gesunde Verhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich und daher planungsrechtlich auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen dem Schallschutz gegenüber dem Schienen- und Straßenverkehrslärm sowie gegenüber dem Gewerbelärm und damit der Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet.

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.

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 Schöpflin-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 ($\leq 5°$) 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 C14 im Textteil zur „Nutzung solarer Strahlungsenergie“ verwiesen. Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie erzeugt Energie und fördert regenerative Energien. Solaranlagen und Dachbegrünung können zusammen errichtet werden. Gründächer sorgen für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zum nackten oder bekiesten Dach. Da der Wirkungsgrad der meisten Solar-Module von ihrer Betriebstemperatur abhängig ist, erzielen Solar-Module in Verbindung mit einer Dachbegrünung einen höheren Leistungsgrad.

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.

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 Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

B3.2 Beleuchtungsanlagen

Die Festsetzung B3.2 soll Signalverwechselungen 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, 31.07.2023“ 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.

B5 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Die Festsetzung dient der Klarstellung (Anwendungsbereich § 74 Abs. 1 S. 2 LBO im Verhältnis zur Nutzung erneuerbarer Energien).

11 Flächenbilanz

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

Urbanes Gebiet (MU) (M U1 – MU 8 Teilgebiete):	ca.	17.273 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ca. 7.756 m²		
Verkehrsflächen (öffentliche u. private):	ca.	7.976 m²
Bahnanlage:	ca.	1.143 m²
Private Grünfläche:	ca.	4.692 m²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die überwiegenden Grundstücke, die von der Neuplanung des Schöpflin-Areals betroffen sind, befinden sich 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.

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 Flä-

che 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.