Stadt Lörrach

| | |
|---|---|
| **Fachbereich/Eigenbetrieb** | **Stadtplanung** |
| **Verfasser/in** | Welsch-Egi, Gabriele |
| **Vorlage Nr.** | 105/2026 |
| **Datum** | 17.06.2026 |

# Beschlussvorlage

| Beratungsfolge | Öffentlichkeit | Sitzung am | Ergebnis |
|---|---|---|---|
| Ortschaftsrat Brombach | öffentlich-Vorberatung | 07.07.2026 | |
| Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss | öffentlich-Vorberatung | 09.07.2026 | |
| Gemeinderat | öffentlich-Beschluss | 23.07.2026 | |

**Betreff:**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Schöpflin-Areal, 1. Änderung„**
**- Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen**
**- Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**
**- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 2 BauGB**

**Anlagen:**

1. Abwägungstabelle (Vor-Abwägung) vom 27.04.2026 zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“ entsprechend Vorentwurf vom 08.08.2024 (Anlage 1)
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, 27.04.2026 (Anlage 2)
3. Satzungsentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, 27.04.2026 (Anlage 3)

4. Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Planzeichnung mit Legende (M. 1: 1000), Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner, Stuttgart, 27.04.2026 (Anlage 4)
5. Textteil zum Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner, Stuttgart, 27.04.2026 (Anlage 5)
6. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner, Stuttgart, 27.04.2026 (Anlage 6)
7. Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Artenschutz Fachbeitrag mit Spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung, ö:konzept GmbH, Freiburg, 27.04.2026 (Anlage 7)
8. Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung“, Belange des Umweltschutzes, ö:konzept GmbH, Freiburg, 27.04.2026 (Anlage 8)
9. Bebauungsplan Schöpflin-Areal, 1. Änderung, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 16.10.2025 (Anlage 9)
10. 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 (Anlage 10)
11. Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Geotechnische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 14.12.2016 (Anlage 11)
12. Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Hydrogeologische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 31.07.2017 (Anlage 12)
13. Quartierskonzept Parkierung und Mobilität, Schöpflin-Areal Lörrach-Brombach, Weeber + Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart/Berlin, Stand 31.07.2023 (Anlage 13)

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen (Vor-Abwägung) zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange entsprechend Anlage 1 zu.
3. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanentwurf vom 27.04.2026 und dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 27.04.2026 jeweils mit Begründung vom 27.04.2026 (Anlagen 3-6) und den Anlagen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 7-13) zu.
4. Der Gemeinderat beschließt, auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 27.04.2026 und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften vom 27.04.2026 einschließlich Begründung und den zugehörigen Anlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 2 BauGB einzuholen

.

**Personelle Auswirkungen:**

Keine

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planungskosten werden von der Schöpflin Stiftung übernommen.

**Begründung**

Der Erwerb einer rund 1,5 ha großen Brachfläche durch die Schöpflin Stiftung in unmittelbarer Nachbarschaft zu ihrem heutigen Anwesen und die Überlassung einer Teilfläche für die Realisierung einer städtischen Sporthalle als Ersatz für die Brombacher Halle war seinerzeit Anlass für einen Wettbewerb, der zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schöpflin-Areal" führte. Dieser ist seit 02.03.2018 rechtskräftig. Das ca. 2,8 ha große Plangebiet liegt am Schnittpunkt der Ortsteile Brombach und Hauingen und grenzt direkt an die Mobilitätsdrehscheibe Brombach. Bislang realisiert wurde lediglich die Sporthalle, für das restliche Gebiet hatte die Schöpflin Stiftung als Eigentümerin die Projektumsetzung 2016 gestoppt und den FABRIC-Prozess und damit eine völlige Neuorientierung eingeleitet.

Auf der Grundlage der partizipativen FABRIC Wunschproduktion und einem kooperativen Werkstattverfahren wurde seit Ende 2020 ein städtebaulicher Entwurf entwickelt. Das Schöpflin Quartier soll dabei „[…] ein Ort für echte Gemeinschaften sein; aus einer Kombination vielfältiger Quartiersnutzungen, die sich wechselseitig befruchten, soll ein lebendiger Ort des Austauschs, des gemeinschaftlichen Wohnens, Lernens und des Schaffens neuer Verbindungen zwischen Menschen entstehen. Zusammenleben und Aneignung soll ausprobiert und weiterentwickelt werden. Das Schöpflin Quartier will offen, niedrigschwellig einladend, zur Mitwirkung anstiftend, lebendig und sowohl in Bau als auch Nutzung nachhaltig sein.
Das neue Areal wird eine offensichtliche Verbindung zum bisherigen Stiftungsgelände besitzen, ist aber in seiner schwellenlosen Zugänglichkeit wesentlich öffentlicher angelegt. Zu den umliegenden Ortsteilen sollen starke Verbindungen entstehen, das Quartier soll nicht nur von den dort Wohnenden und Lernenden genutzt werden, sondern anziehend für Nachbarinnen und Nachbarn sein. Die einladenden Angebote zum gemeinsamen Wohnen, Teilen, Lernen, Austausch oder einfach nur Dasein sind sowohl im Freiraum wie in den Gebäuden zu finden. Dafür sind die Erdgeschosse größtenteils öffentlichen oder zumindest kommunikativen Zwecken vorbehalten, konsumfreie Räume bieten Angebote zum zwanglosen Verweilen. […]"
(Auszug aus der textlichen Beschreibung zum Gestaltungsbeirat, Text vom 01.06.2023)

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses und der weiteren Verhandlungen zwischen der Schöpflin Stiftung und der Stadt Lörrach wurde vereinbart, den Bebauungsplan als Angebotsplan so zu ändern, dass die Schöpflin Stiftung ihre neue bauliche Konzeption umsetzen kann und gleichzeitig die städtebaulichen Belange der Stadt Lörrach berücksichtigt werden. Nach vorausgegangener Begleitung des Projektes im Gestaltungsbeirat der Stadt Lörrach, hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach am 28.09.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen, das dort vorgestellte städtebauliche Konzept und das Quartierskonzept -

Parkierung und Mobilität, Stand 31.07.2023 als Grundlage für das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren heranzuziehen. In diesem Rahmen wurden sowohl das städtebauliche Konzept als auch das Freiraumkonzept nach Durchführung von weiteren Workshops der Stiftung weiterentwickelt und auf dieser Basis in Abstimmung mit der Stadt der Vorentwurf ausgearbeitet, mit dem das Änderungs- bzw. Aufstellungsverfahren mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.09.2024 eingeleitet wurde. In derselben Sitzung wurde der Vorentwurf gebilligt und beschlossen, die Frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) durchzuführen.

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

**Verfahren**

Der Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einer zweistufigen Beteiligung erstellt.

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 01.07.2025 zur Aktualisierung des Planungsstandes (s. Vorlage 102/2025) wurde bereits im Vorgriff auf den jetzt anstehenden Verfahrensschritt beschlossen, die nachstehenden Änderungen, die sich aufgrund der weiteren Projektentwicklung des Punkthauses seitens der Schöpflin Stiftung gegenüber dem Vorentwurf ergeben haben, mit den entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im jetzt vorliegenden Entwurf abzubilden und gesamthaft zum Beschluss des jetzt jetzigen Verfahrensschrittes vorzulegen.
Der vorgesehene Angebotsbebauungsplan gibt dabei nur den Rahmen vor, der einerseits die Umsetzung des konkreten städtebaulichen Konzepts, aber auch andere Nutzungen als derzeit geplant zulässt. Durch diese Flexibilität können einerseits neue Erkenntnisse der Projektentwicklung einfließen und andererseits ist auch für andere Nutzungen als derzeit geplant eine planungsrechtliche Zulässigkeit möglich.

Auf der Grundlage des Beschlusses vom 01.07.2025 wurden gegenüber dem Vorentwurf folgende Änderungen im jetzigen Entwurf aufgegriffen:

<u>Nutzungsmischung</u>

Da statt bisher einem Geschoss für die zur hausärztlichen Versorgung in Brombach vorgesehene Arztpraxis im Punkthaus zwei Geschosse benötigt werden, kann abweichend vom Vorentwurf im jetzigen Entwurf nur noch für das oberste Geschoss ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen werden.

<u>Gebäudehöhe</u>

Die im Vorentwurf festgelegte max. Gebäudehöhe des Punkthauses von 25,50 m wurde auf 25,80 m angehoben.

<u>Baugrenzen für Vordach</u>

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

Stellplätze für Arztpraxis
Die barrierefreien Stellplätze wurden nun nördlich des Punkthauses angelegt.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.
Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine wesentlichen Einwendungen vorgebracht. Der Bitte um Aufnahme von weiteren Festsetzungen und/oder Hinweisen wurde entsprochen. Näheres kann der Abwägungstabelle (s. Anlage 1 dieser Vorlage) entnommen werden. Dort sind die von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen gelistet und mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag versehen.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen haben sich keine grundlegenden Änderungen am Planungskonzept ergeben.

**Planungsziele /Inhalte der Planung**
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 ein lebendiges Quartier der Gemeinschaft mit vielfältigen Nutzungen und einem öffentlichen Charakter entstehen. Prägend soll zudem die Vielzahl öffentlicher Nutzungen im Erdgeschoss sein, ebenso wie das große Angebot von Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Nutzung und Baustruktur
Es sollen insgesamt sieben unterschiedliche Gebäude realisiert werden, die sich hauptsächlich um einen zentralen Platz, die „Agora" anordnen. Die Gebäude sind in ihrer Kubatur unterschiedlich gestaltet und weisen zwischen ein und sieben Vollgeschosse auf. Das Punkthaus ist mit einer Höhe von ca. 25,80 m der Hochpunkt des Quartiers. Auch spiegeln die verschiedenen Dachformen die Vielfalt des Schöpflin-Areals wider.

Eine Besonderheit des Schöpflin-Areals ist die Nutzungsmischung, die zur Belebung des Quartiers und zu kurzen Wegen zwischen Wohnen und Arbeiten beitragen soll. Vorgesehen sind neben Wohnnutzung auch gewerbliche, kulturelle, künstlerische und soziale Nutzungen sowie eine Arztpraxis. Damit soll das gemischt genutzte Schöpflin-Areal als Bindeglied zwischen der südlich angrenzenden Wohnbebauung, den östlich liegenden gewerblichen Nutzungen und dem nördlich anschließenden Bahnhof dienen.

Aufgrund dieser Nutzungsstruktur entspricht das Gebiet einem Urbanen Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO). Urbane Gebiete dienen dem „[…] Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzung muss nicht gleichgewichtig sein." (§ 6a Abs. 1 BauNVO).

Die angestrebten unterschiedlichen Nutzungen finden in den Festsetzungen zur Zulässigkeit und einer entsprechenden Gliederung ihren Niederschlag (MU 1-9). Bereits

bestehende Nutzungen wie die Sporthalle, Gewerbetriebe und Wohnnutzungen an der Schopfheimer Straße werden dabei ebenfalls berücksichtigt. Der vorgesehene Angebotsbebauungsplan kann dabei allerdings nur ein Rahmen sein, der eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, aber auch andere Nutzungen als derzeit geplant zulässt. Ausgeschlossen werden nur mit dem Grundgedanken des städtebaulichen Konzepts unvereinbare Nutzungen. Zudem wird das Gebiet – ebenfalls dem Grundgedanken des Konzepts folgend – gegliedert.

Grün- und Freiflächenkonzept
Wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption bildet das von der Planstatt Senner GmbH, Überlingen, entwickelte Grün- und Freiflächenkonzept. Bei der Freiraumgestaltung werden die Qualitäten des städtebaulich-architektonischen Konzeptes aufgenommen und nach „Außen" weiterentwickelt.

Erschließung
Die äußere Erschließung erfolgt über die Schopfheimer Straße und die Franz-Ehret-Straße. Durch die direkte Lage an der Mobilitätsdrehscheibe ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

„Insgesamt soll das Areal fußgänger- und fahrradfreundlich sein, so dass nur wenige Stellplätze laut Verkehrsplanungsbüro Weeber und Partner an der Peripherie des Geländes zwischen Franz-Ehret-Straße und Punkthaus notwendig sind. Auch die Anlieferung erfolgt an dieser zentralen Stelle und soll dann von dort im Quartier verteilt werden."

(Auszug aus „Freianlagen-Erläuterungsbericht" vom 01.06.2023, Planstatt Senner – Marie Huber/Johann Senner – Landschaftsarchitekten – Überlingen/Stuttgart/München/ Berlin)

**Berücksichtigung städtebaulicher Konzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB**
Sowohl das Märkte- und Zentrenkonzept in der zuletzt fortgeschriebenen Fassung, die am 20.11.2025 vom Gemeinderat beschlossen wurde als auch das Vergnügungsstättenkonzept vom 21.11.2011 wurden entsprechend im Festsetzungskatalog berücksichtigt.

**Gutachten**
Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Bebauungsplans erstellt, aktualisiert bzw. nach Prüfung und bestätigter Aktualität beibehalten:

- Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung", Artenschutz Fachbeitrag mit Spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung, ö:konzept GmbH, Freiburg, 27.04.2026 (Anlage 7)
- Bebauungsplan „Schöpflin-Areal, 1. Änderung", Belange des Umweltschutzes, ö:konzept GmbH, Freiburg, 27.04.2026 (Anlage 8)
- Bebauungsplan Schöpflin-Areal, 1. Änderung, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 16.10.2025 (Anlage 9)
- 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 (Anlage 10)

- Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Geotechnische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 14.12.2016 (Anlage 11)
- Neubau Wohnanlage und Mehrzweckgebäude – Schöpflin Quartier, Franz-Ehret-Straße, 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, Hydrogeologische Stellungnahme, Geotechnisches Institut GmbH, Weil am Rhein, 31.07.2017 (Anlage 12)
- Quartierskonzept Parkierung und Mobilität, Schöpflin-Areal Lörrach-Brombach, Weeber + Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart/Berlin, Stand 31.07.2023 (Anlage 13)

**Weiteres Vorgehen:**
Nach dem Beschluss des Gemeinderates wird nach ortsüblicher Bekanntmachung mit dem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung sowie den Anlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 2 eingeholt.

In der Sitzung erfolgen weitere Erläuterungen.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleitung