

PROJEKTENTWICKLUNG AREAL MARKUS - PFLÜGER - HEIM SCHOPFHEIM - WIECHS

Sachstand Dezember 2020

Im Rahmen der Projektentwicklung des Areals Markus-Pflüger Heim haben das Büro Rapp-Regioplan und die Stadtbau Lörrach im Auftrag des Eigenbetriebs Heime des Landkreises Lörrach eine städtebauliche Studie mit Erschließungsplanung erstellt. Auf der Grundlage der bisherigen Zielsetzungen der Arbeitsgruppe „Umsiedlung Hof Dinkelberg“ wurde von folgenden, künftigen Nutzungen ausgegangen:

- Sondergebiet für das neue Markus-Pflüger-Heim.
- Wohnbebauung in Fortsetzung des oberhalb der landwirtschaftlichen Fläche gelegenen Baugebiets.

Rahmenbedingungen für den Entwurf

- Teilflächen des Areals sind bis zum Jahr 2041 an den Hof Dinkelberg verpachtet. Im städtebaulichen Entwurf waren deshalb idealerweise zwei Bauabschnitte zu bilden, die sich an der Verfügbarkeit der Flächen orientieren.
- Innerhalb des städtebaulichen Entwurfs war ein geeigneter Standort für den geplanten Ersatzneubau des Markus-Pflüger-Heims zu finden. Dafür wird eine Grundfläche von ca. 4.000 m² im ersten Bauabschnitt benötigt.
- Darüber hinaus sollte der städtebauliche Entwurf in erster Linie Aufschluss über die innere Erschließung und die Einteilung des Areals in Baugrundstücke geben.

Zu prüfen war darüber hinaus:

- die äußere Erschließung
- der Umgang mit den Fragmenten des Hauses Entegast (Bodenplatte / bergseitige Wand zur Hangsicherung).

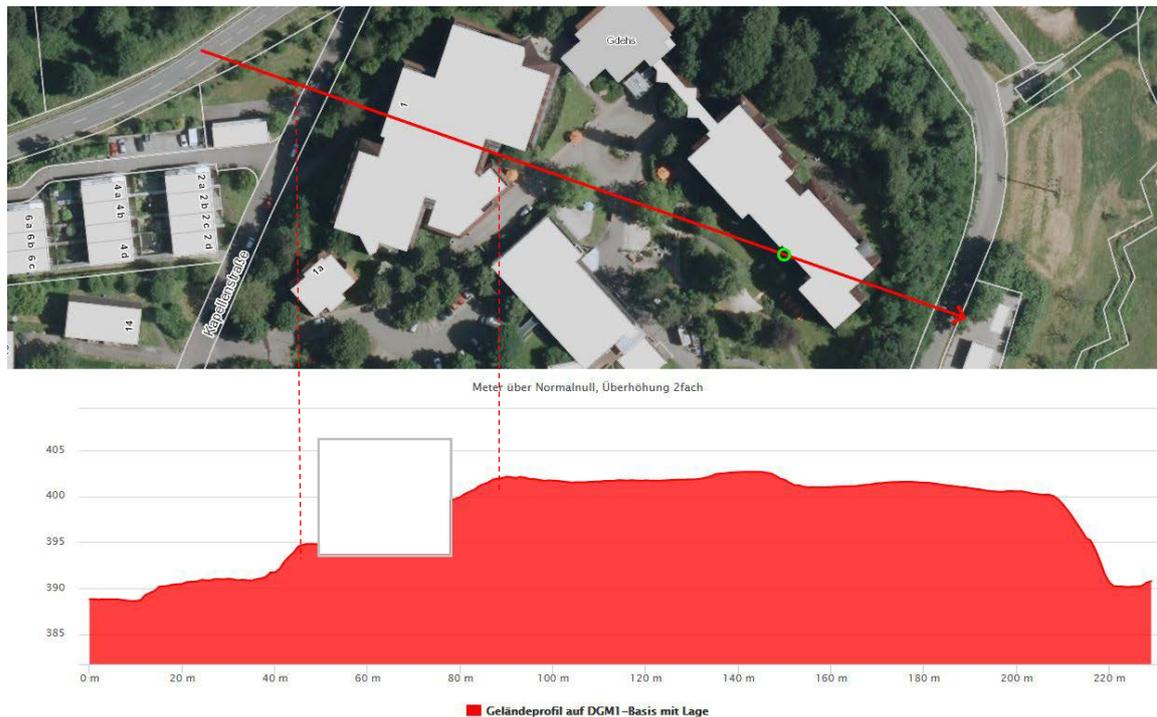


Abb. 1: Höhenunterschied auf dem Grundstück Haus Entegast. Geoportal 2020

Vor allem der Umgang mit dem zweigeschossigen Höhenversprung des Geländes im Bereich des Hauses Entegast stellte in diesem Zusammenhang eine besondere Herausforderung für den städtebaulichen Entwurf dar.

Ergebnis der städtebaulichen Untersuchung

1. Die Teilung in zwei an der Verfügbarkeit der Flächen orientierten Bauabschnitte ist problemlos möglich.
2. Die externe Erschließung des neuen Wohngebiets kann nur von Osten über den bisherigen Wirtschaftsweg erfolgen. Dessen - zumindest provisorischer Ausbau - ist vermutlich schon für den Abbruch der Altbauten und für den Baubetrieb des neuen Heims erforderlich.
3. Eine zweite, deutlich untergeordnete Erschließung lässt sich über den Kapellenweg herstellen. Darüber könnte auch eine Einstellhalle auf der untersten Ebene (Bodenplatte des Hauses Entegast) erschlossen werden.

4. Die interne Haupterschließung orientiert sich an dem bereits heute gegebenen Wegenetz für die Andienung des Heim-Areals und der zugehörigen Parkplätze.
5. Davon ausgehend sind problemlos unterschiedliche Varianten für die städtebauliche Konfiguration beider Bauabschnitte denkbar. Eine Bebauung mit 50 – 60 Einzel- und Doppelhäuser ist möglich.
6. Die neue Heimstruktur sollte idealerweise als Ersatzneubau anstelle des Hauses Entegast entwickelt werden.
7. Eine kleine Teilfläche zwischen dem heutigen Mischgebiet und der alten Villa könnte vorab veräußert und bebaut werden.

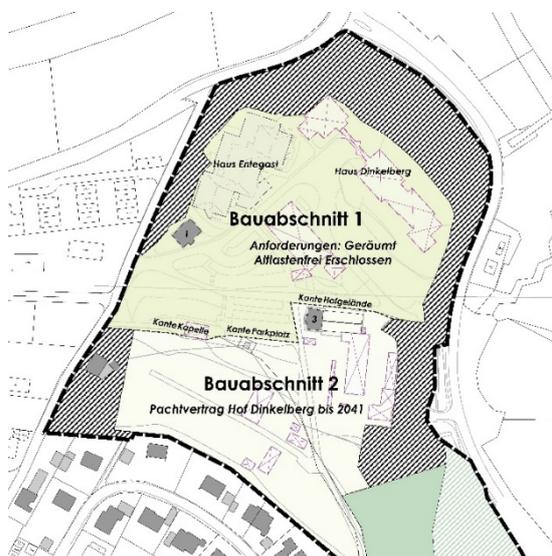


Abb. 2: Übersicht Bauabschnitte

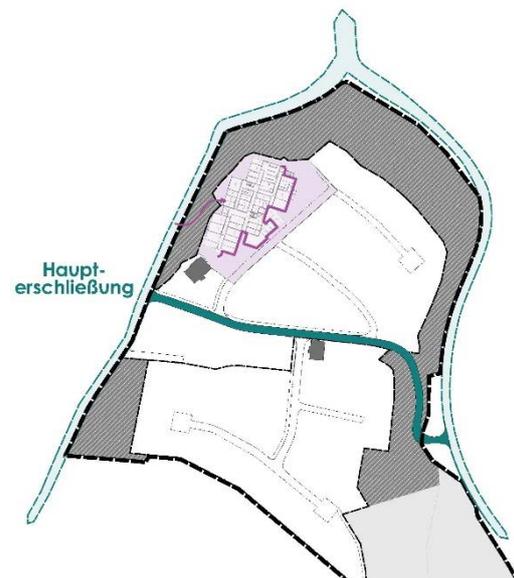


Abb. 3: Interne Haupterschließung

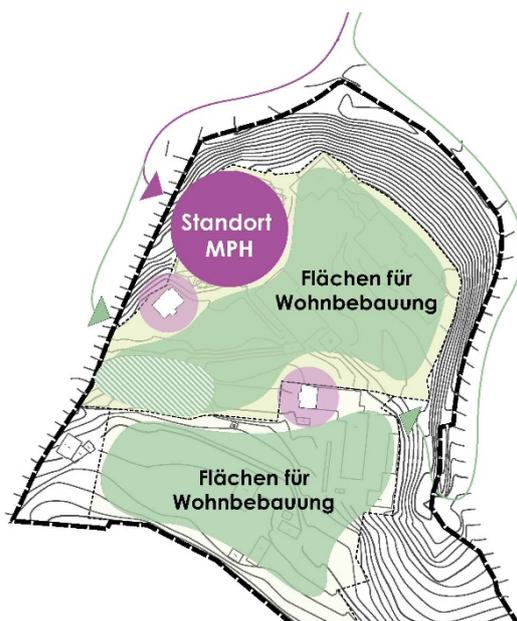


Abb. 4: Bausteine Projektentwicklung



Abb. 5: Testentwurf (Zeichnungen: Stb Lö 2020)

Standort der neuen Heimstruktur

Die städtebauliche Studie sieht den bisherigen Standort des Haus Entegasts aus folgenden Gründen als geeigneten / idealen Standort für die neue Heimstruktur:

- Aufgrund der Hanglage, des deutlichen Höhenversatzes und der absehbaren baukonstruktiven Herausforderungen bei der Hangsicherung ist der Standort vermutlich nur unter großen Schwierigkeiten zu vermarkten.
- Die Orientierung des Baukörpers und Großform sind zusätzliche Hemmnisse für Wohnbebauung.
- Das Verfüllen von ein oder zwei Untergeschossen ist aus Kostengründen vermutlich keine Option.
- Die bereits heute beanspruchte Fläche von ~ 4000 m² ist für die Entwicklung der neuen Heimstruktur ausreichend groß.
- Es besteht die Möglichkeit, auf der Ebene des 2. UG eine Einstellhalle mit mindestens 27 Stellplätzen für Personal und Besucher unterzubringen.
- Die Zufahrt über die Kapellenstraße ist möglich. Die Verkehrsbelastung für die künftige Wohnbebauung wird minimiert.
- Es muss keine Wohnbaufläche für Parkplätze „geopfert“ werden.
- Die architektonische Großform eines Pflegeheims ist geeignet, den Hang im Höhenversatz zu stabilisieren. Außerdem kann sie den Lärmeintrag in das künftige Wohngebiet minimieren.
- Sobald eine Standortentscheidung getroffen wurde, kann die Planung für das neue Pflegeheim (Pflegekonzept, Anforderungen an das Gebäude, Anforderungen aus dem Bestand, Umzugsmanagement usw. unabhängig von der weiteren Flächenentwicklung vorangetrieben werden.
- Für den Ersatzneubau anstelle des Hauses Entegast ist voraussichtlich keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Mit etwas Wohlwollen aller Entscheidungsträger ist sogar eine Baugenehmigung auf der Grundlage des alten Bebauungsplans von 1977 denkbar.

Weiteres Vorgehen

1. Das Ergebnis der städtebaulichen Studie wurde Frau Landrätin Marion Dammann in kleiner Runde am 02. Dezember 2020 vorgestellt. Die Studie einschließlich der vorgetragenen Schlussfolgerungen erschien allen Beteiligten plausibel. Sie soll nun den zuständigen Gremien des **Kreistags** vorgestellt werden mit der Empfehlung, sie der weitere Projektentwicklung zugrunde zu legen.
2. Das Ergebnis der Studie soll vorab der **Stadt Schopfheim** vorgestellt werden. Dabei sollen folgende Themenbereiche angesprochen und um frühzeitige Klärung gebeten werden:
 - Wie stellt sich die Stadt Schopfheim grundsätzlich zum Ergebnis der städtebaulichen Studie, der vorgeschlagenen äußeren und inneren Erschließung und den Schlussfolgerungen daraus?
 - Wie stellt sich die Stadt Schopfheim zu einer Baugenehmigung für einen Ersatzneubau auf der Grundlage des alten Bebauungsplans?
 - Wie könnte eine vorzeitige Vermarkung der kleinen Fläche um die Kapelle (neben dem ausgewiesenen Mischgebiet) eingespart werden?
 - Zu klären ist ferner eine mögliche Wertabschöpfung der Stadt Schopfheim bei Ausweitung der Wohnnutzung, die Kostenverteilung im Rahmen der weiteren Projektentwicklung und sonstige Rahmenbedingungen für einen städtebaulichen Vertrag.

Stadtbau Lörrach

Dezember 2020

ppa. Isolde Britz / i.A. Melissa Dopf