LANDKREIS LÖRRACH UND

STADT SCHOPFHEIM

Projektentwicklung

Markus-Pflüger-Areal

Rahmenplan

Stand 23.03.2023

1. ENTWICKLUNGSZIEL

Der Eigenbetrieb Heime möchte eine neue Fachpflegeeinrichtung auf dem landkreiseigenen Bestandsareal in Schopfheim – Wiechs errichten, da die heute bestehenden Gebäude **Haus Entegast** und **Haus Dinkelberg** nicht mehr zukunftsfähig sind.

Eine Sanierung bzw. Umnutzung der Häuser wurde unter verschiedenen Gesichtspunkten untersucht. Eine eingehende Abwägung ergab:

- Die beiden bestehenden Heime werden geräumt und diese sowie alle Nebenanlagen auf dem Areal sollen abgebrochen werden.
- Anstelle des Hauses Entegast wird ein Neubau für eine Fachpflegeeinrichtung mit 90 Plätzen und zugeordneten Nutzungen entstehen.
- Die ehemalige Villa wird erhalten und für Wohngruppen genutzt, die entsprechend ihrem Krankheitsbild durch das Personal des „Neuen Haus Entegast" mitbetreut werden sollen.
- Die restliche Fläche soll in Abstimmung mit der Stadt Schopfheim als Wohnbauland entwickelt und verkauft werden.

2. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Markus-Pflüger-Areal wird von einer 110-kV-Hochspannungsleitung gequert. Eine Verlegung der Trasse oder eine Erdverkabelung wurde geprüft und kommt aus finanziellen Gründen nicht in Frage.

Das Büro Rapp Regioplan hat die Möglichkeiten für die äußere Erschließung des Areals geprüft und kam dabei zu folgendem Ergebnis:

- Die Kapellenstraße ist zu schmal und zu steil, um als Haupterschließung für das Areal zu dienen. Ein Ausbau ist auf Grund der gegebenen Grundstücksverhältnisse bzw. der begrenzten Fläche äußerst schwierig umzusetzen. Über die Straße könnte die Zufahrt zu einer Einstellhalle (Tiefgarage) und/oder die Andienung der neuen Fachpflegeeinrichtung (Neubau Haus Entegast) hergestellt werden.
- Eine Zufahrt von der Straße „Rebacker" aus ist möglich. Diese Trasse wird bereits heute für die Andienung der Heime und des Hofs Dinkelberg genutzt (Anlieferung, Entsorgung, landwirtschaftlicher und gewerblicher Verkehr).

  Dieser heute nur rudimentär ausgebaute Weg muss durch eine funktionstüchtige Erschließungsstraße ersetzt werden. Bereits jetzt ist absehbar, dass der

Ausbau im Steilhang und insbesondere der Bau einer neuen Brücke über den vorhandenen Bachlauf / Entwässerungsgraben „Rüttegraben“ kostenintensiv sein wird.

- Aufgrund der gegebenen Topografie und der unterschiedlichen Zeithorizonte für die mögliche Entwicklung der Bereiche auf dem Areal wäre es sinnvoll, die bestehende Querung auf dem Plateau auch künftig als Haupterschließungsachse zu nutzen.

Unter dieser Prämisse ergeben sich vier Entwicklungsbereiche, die sowohl zeitlich als auch städtebaulich getrennt voneinander entwickelt werden sollten. Diese werden nachfolgend beschrieben.

2.1 Bauabschnitt 01: Siedlungsabrundung, Wohnen

Der erste Bauabschnitt soll möglichst bald entwickelt werden und als Anschubfinanzierung für die weitere Arealentwicklung dienen. Er lässt sich in drei Teile strukturieren.

Der erste Teil ist die Grünfläche mit Aussegnungshalle. Diese soll abgebrochen werden, da sie seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt wird und die Bausubstanz nicht sanierungsfähig ist. Die Fläche wird seitlich durch Böschungen und Stützmauern begrenzt. Von West nach Ost quert am nördlichen Rand des 1. Bauabschnitts eine Hochspannungsleitung (110-kV) für die die Unterbauhöhe zu beachten ist. Über den bestehenden Zufahrtsweg zur ehemaligen Aussegnungshalle ist eine eigenständige Erschließung möglich. Die Größe der Fläche beträgt ca. 2.700 m². Planungsrechtlich ist der Bereich als Sondergebiet ausgewiesen. Die Fläche wurde als Entwicklungsreserve für den Heimbetrieb vorgehalten. Ein Bedarf hat sich nicht ergeben. Diese Fläche könnte sofort für eine anderweitige bauliche Nutzung herangezogen werden, ohne die städtebauliche Entwicklung der weiteren Bauabschnitte zu beeinflussen.

Städtebaulich wäre es sinnvoll, diesen Bereich um einen zweiten Teil zu ergänzen. Hierfür bietet sich ein Randbereich der südlich anschließenden landwirtschaftlichen Fläche mit ca. 1.600 m² an, die vom Hof Dinkelberg gepachtet ist. Dieser Bereich kann über den bestehenden Weg zur Aussegnungshalle und über den südlich gelegenen, bestehenden Weg, Flst. Nr. 1814/4, erschlossen werden. Dieses Flurstück ist Eigentum der Stadt Schopfheim. Die Abstimmung mit dem Hof Dinkelberg, dass dieser die Grundstücksteile vorzeitig aus dem Pachtverhältnis entlässt, findet zurzeit statt.

Grundlage für eine vorgezogene Entwicklung und Vermarktung dieser zwei Teilabschnitte ist die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Kreispflegeheim“ mit Rechtskraft vom 06.11.1977. Der städtebauliche Entwurf wird derzeit eng zwischen dem Eigenbetrieb Heime und der Stadt Schopfheim abgestimmt.

Das Flurstück 1808/1, als dritter Bereich des ersten Bauabschnittes, ist im Eigentum des Landkreises Lörrach und wird im derzeitig gültigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Dieses Grundstück mit einer Größe von ca. 800 m² wird ebenfalls vom Hof Dinkelberg genutzt. Wenn das Grundstück von der landwirtschaftlichen Nutzung freigegeben wird, wäre es direkt ohne eine Bebauungsplanänderung überbaubar. Um eine konsistente städtebauliche Entwicklung des Bauabschnitts 01 zu gewährleisten, wird das Grundstück in den städtebaulichen Entwurf und die Bebauungsplanänderung einbezogen.

In Gänze hat der erste Bauabschnitt eine gerundete Gesamtgröße von 0,63 ha inklusive dem Privatgrundstück mit Bestandsgebäude. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden.

2.2 Bauabschnitt 02: Neues Haus Entegast / neue Fachpflegeeinrichtung

Die Entwicklung des zweiten und des dritten Bauabschnitts (Areal Haus Dinkelberg) steht im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang. Die insgesamt 1,68 ha große Fläche beider Bauabschnitte muss untergliedert und nacheinander baulich entwickelt werden:

- *Bauabschnitt 02: Neues Haus Entegast / neue Fachpflegeeinrichtung inkl. Wohngruppen in der „Villa“ (Wettbewerbsbereich ca. 0,75 ha)*
- *Bauabschnitt 03: Areal Haus Dinkelberg / künftige Wohnbaufläche (ca. 0,94 ha)*

Derzeit läuft das VgV-Verfahren mit vorgeschaltetem Realisierungswettbewerb „Neues Haus Entegast“ nach RPW 2013. Die Auslobung wurde am 22.09.2022 vom Betriebsausschuss Heime und am 19.10.2022 vom Kreistag Lörrach anerkannt. Das Preisgericht findet am 30.03.2023 statt.

Die genaue Größe der Fläche, die das „Neue Haus Entegast“ in Anspruch nehmen wird sowie die Abgrenzung zum Bauabschnitt 03 wird durch das Wettbewerbsergebnis mitbestimmt (Lage und Stellung des Baukörpers, Zuordnung der teils geschützten Freibereiche, Erschließung, usw.). Entsprechend soll die Grenze zwischen den Bauabschnitten 02 und 03 im Rahmenplan als „weiche“ Linie

betrachtet werden. Sicher ist, dass die südlich von Haus Entegast liegende Villa weiterhin als Standort für Wohngruppen erhalten bleibt.

Die Realisierung der neuen Fachpflegeeinrichtung erfordert einige Vorbereitungen. Der Umzug der heutigen Bewohner*innen des Hauses Entegast in das benachbarte Haus Dinkelberg ist bereits abgeschlossen. Die Nebenanlagen (Großküche und Blockheizkraftwerk südlich des Hauses Dinkelberg) bleiben zur Versorgung in Betrieb, bis die neue Fachpflegeeinrichtung fertiggestellt ist. Im bestehenden „Haus Entegast" befinden sich derzeit noch die Räume der Verwaltung des Markus-Pflüger-Zentrums. Der ehemalige Wohnbereich dient temporär der Unterbringung von Geflüchteten.

Vor dem Abriss und Neubau des „Neuen Haus Entegast" sollte die Planung der Haupterschließungsachse beauftragt werden. Insbesondere ist zu prüfen, ob der Abbruch des Hauses Entegast und des nördlich liegenden Gemeinschaftshauses (voraussichtlich etwa 33.000 m³ + 8.000 m³) und die anstehenden Bauarbeiten über die bereits vorhandene Erschließung abgewickelt werden können, oder ob bereits dafür eine Ertüchtigung erforderlich ist.

Im Vorfeld zum Realisierungswettbewerb wurden bereits Untersuchungen zu Standsicherheit sowie Altlasten im Bestandsgebäude durchgeführt. In einem nächsten Schritt sollte die Ausschreibung für die Abbrucharbeiten vorbereitet werden. Nach der Ermittlung des Wettbewerbsergebnisses könnten so die Ausarbeitung des Bauantrags und die Abbrucharbeiten im zeitlichen Zusammenhang erfolgen.

2.3 Bauabschnitt 03: Areal Haus Dinkelberg

Wenn die neue Fachpflegeeinrichtung fertiggestellt und bezogen ist, kann mit dem Herrichten und der Erschließung des 3. Bauabschnitts begonnen werden. Die nach dem Neubau zur Verfügung stehende Fläche von geschätzten 0,94 ha soll dann als Wohnbaufläche entwickelt werden. Eine städtebauliche Überplanung des Areals von Haus Dinkelberg und den dazugehörigen Nebengebäuden ist erst ab dem Zeitpunkt sinnvoll, an dem der Bauantrag für den Neubau der Fachpflegeeinrichtung vorliegt. Erst dann steht die genau verfügbare Fläche fest und es kann im städtebaulichen Entwurf auf die Rahmenbedingungen aus Bauabschnitt 02 reagiert werden. Dies ist in positiver Voraussicht 2026 der Fall.

Ein städtebaulicher Wettbewerb könnte parallel zum Abbruch der auf dem Areal befindlichen Gebäude ausgeschrieben werden. Mit der Bebauung des Areals kann nach aktueller Einschätzung etwa 2028 begonnen werden.

2.4 Bauabschnitt 04: Hof Dinkelberg

Die Wirtschaftsgebäude und die zugehörige landwirtschaftliche Fläche (insgesamt ca. 1,47 ha) sind langfristig, bis 2041, an den Verein Kambium e.V. bzw. Hof Dinkelberg GbR verpachtet. Die Verantwortlichen betreiben derzeit mit Nachdruck die Umsiedlung des Hofs an einen neuen Standort. Der vorgesehene Zeithorizont für die Umsiedlung beträgt etwa 10 Jahre (2030). Die Planung und Entwicklung des 4. Bauabschnitts sollte erst dann angestrebt werden, wenn die Umsiedlung tatsächlich erfolgen kann. Aufgrund der langen Zeitspanne sollte von einer vorzeitigen Überplanung des Abschnitts abgesehen werden. Es kann eine Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs in Verbindung mit dem dritten Bauabschnitt erwogen werden.

3. ZUSAMMENFASSUNG UND BILANZ

Aufgrund der unterschiedlichen Zeithorizonte der einzelnen Bauabschnitte und der großen Zeitspanne (ca. 20 Jahre) ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoller, die einzelnen Abschnitte separat auf der Grundlage des vorliegenden Rahmenplans zu entwickeln.

Baufläche	**~Zeithorizont**	**~ Größe**	**~ Prozent**
Bauabschnitt 01	zeitnah	0,63 ha	12,3 %
Bauabschnitt 02: Wettbewerbsbereich „Neues Haus Entegast“	in den nächsten 5 Jahre	0,75 ha	14,6 %
Bauabschnitt 03: Areal Haus Dinkelberg	in 5-10 Jahren	0,94 ha	18,3 %
Bauabschnitt 04: Hof Dinkelberg	in 10-20 Jahren	1,47 ha	28,7 %
Erschließung		0,19 ha	3,7 %
Böschungen/Grünfläche am Gebietsrand		1,15 ha	22,4 %
Gesamt		**5,13 ha***	**100%**

*die Größendifferenz der Fläche um 0,04 ha zum Stand vom 15.12.2021 entsteht durch den Einbezug des Bestandsgebäudes in die Entwicklung des Bauabschnitts 01.

Lörrach, den 23.03.2023
i.V. Birthe Fischer
Stadtbau Lörrach