

STADT SCHOPFHEIM

Entwicklungskonzept
Schopfheim-West

Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

ich freue mich, Ihnen mit der vorliegenden Schrift das „Entwicklungskonzept Schopfheim-West“ vorstellen zu dürfen. Dieses Konzept ist das Ergebnis eines intensiven Prozesses, an dem sich die Menschen des Stadtteils, die Eigentümer und Bewohner, die Unternehmer und Arbeitnehmer aktiv eingebracht haben und von fachlichen Experten bei der Entwicklung begleitet wurden. Ich danke allen, die sich an den Planungswerkstätten und Diskussionen beteiligt haben. Ihr Engagement hat dazu beigetragen, dieses Zielbild zu entwickeln.

„Schopfheim-West“ ist das größte Entwicklungsgebiet unserer Stadt und hat eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung Schopfheims. Hier arbeiten viele Menschen in unterschiedlichen Branchen und Unternehmen, die unsere Stadt prägen und bereichern. Das Entwicklungskonzept soll die Stärken dieses Stadtteils erhalten und ausbauen, aber auch die Herausforderungen der Zukunft angehen, die sich aus dem Strukturwandel in der Arbeitswelt, den Bedürfnissen der zukünftigen Gewerbeentwicklung aber auch dem Bedarf an Wohnraum in unserer Stadt ergeben.

Das Entwicklungskonzept zeigt ein Zielbild auf, wie sich „Schopfheim-West“ in den nächsten 10 bis 15 Jahren entwickeln kann. Es enthält konkrete Ideen, die die Attraktivität und Qualität des Stadtteils verbessern und in den nächsten Planungsebenen Berücksichtigung finden sollen. Dabei geht es um Themen wie Gewerbeentwicklung, Mobilität, Grünflächen, Wohnen und weitere Entwicklungspotenziale. Das Entwicklungskonzept ist kein starres Dokument, sondern ein flexibler Rahmen, der sich an die sich verändernden Bedingungen anpassen kann.

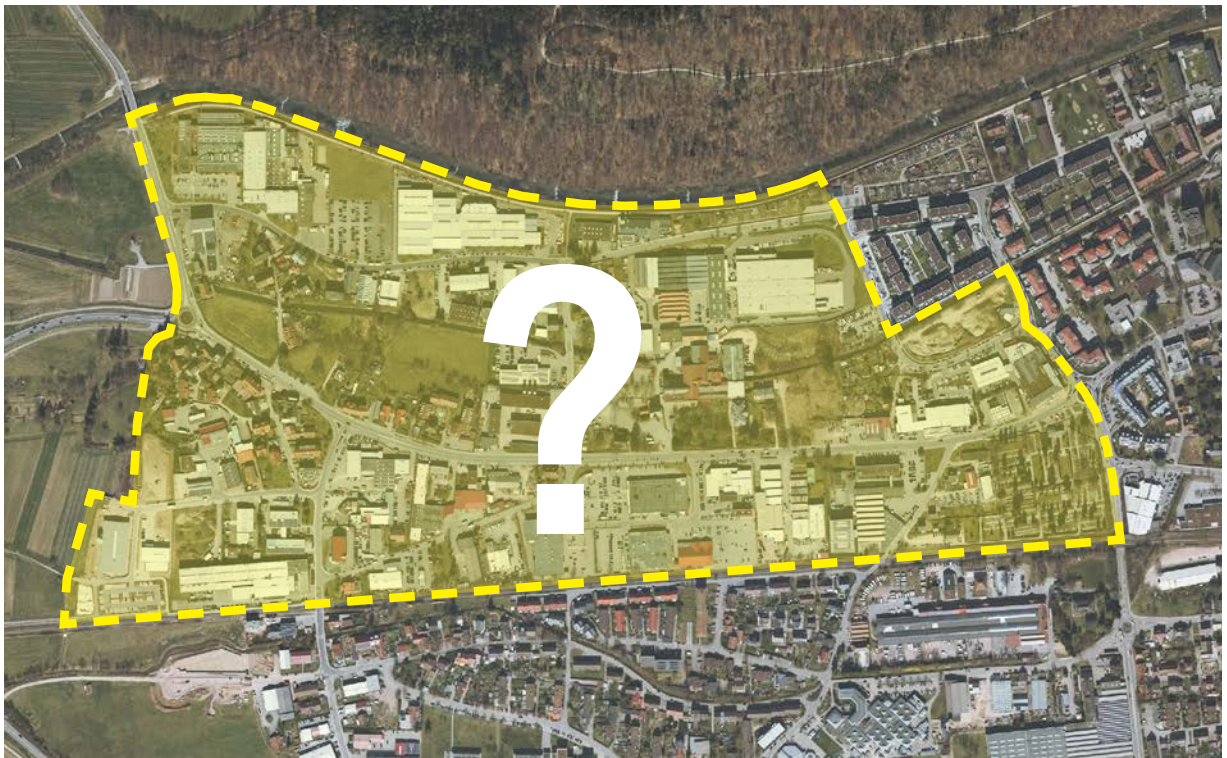
Uns ist bewusst, dass wir als Stadt die Umsetzung des Entwicklungskonzepts, mit den finanziellen und personellen Ressourcen die der Kommune zur Verfügung stehen, nicht alleine bewirken können. Zumal sich viele Flächen nicht im Eigentum der Stadt befinden. Wir werden daher Prioritäten setzen und die gegebenen Fördermöglichkeiten ausschöpfen müssen.

Darüber hinaus brauchen wir weiterhin die Unterstützung und Kooperation aller Akteure vor Ort: der Eigentümer, der Investoren, der Unternehmen und natürlich von Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern. Ich lade Sie ein, sich das Entwicklungskonzept anzuschauen und sich weiterhin aktiv an der Gestaltung des Stadtteils zu beteiligen.

Dirk Harscher
Bürgermeister

Anlass	04
Historische Entwicklung	05
Bestandsbetrachtung	06
Planungsprozess	07
Planziele	12
Gewerbeentwicklung	14
Energie	15
Mobilität	16
Grünräume	18
„Die urbane Mitte“	21
Zusammenfassung	23
Rahmenplan	24

Anlass



Gebietsabgrenzung - Schopfheim West

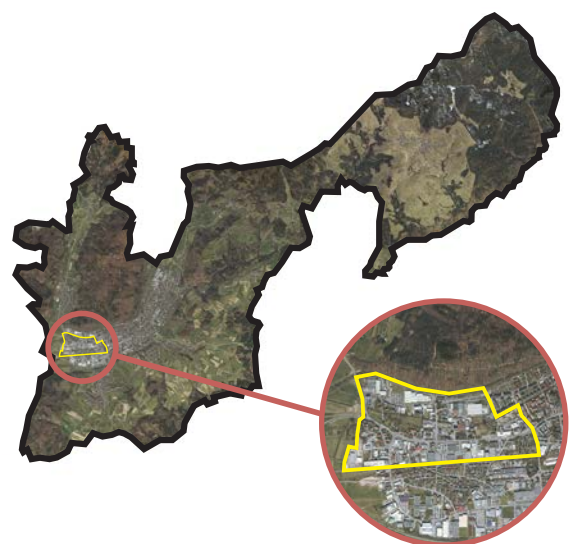
Der Stadtteil „Schopfheim-West“ erstreckt sich nördlich der Bahnlinie von der Schopfheimer Innenstadt bis Gündenhausen.

Der Stadtteil weist eine diverse Baustruktur und Nutzung auf: von großen und kleineren Gewerbebauten über Einzelhandel und Geschosswohnungsbau bis zum kleinteiligen Einfamilienhausgebiet ist hier alles vorhanden. In dem Stadtteil stehen permanent Veränderungen und Weiterentwicklungen an.

Die Stadtverwaltung hat sich daher zum Ziel gesetzt, eine gesamthafte Entwicklungsperspektive für dieses Gebiet zu erstellen. Im Rahmen des derzeit in Bearbeitung befindlichen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die Gesamtstadt ist in einem parallelen Prozess eine Lupe auf den Stadtteil Schopfheim-West gelegt worden.



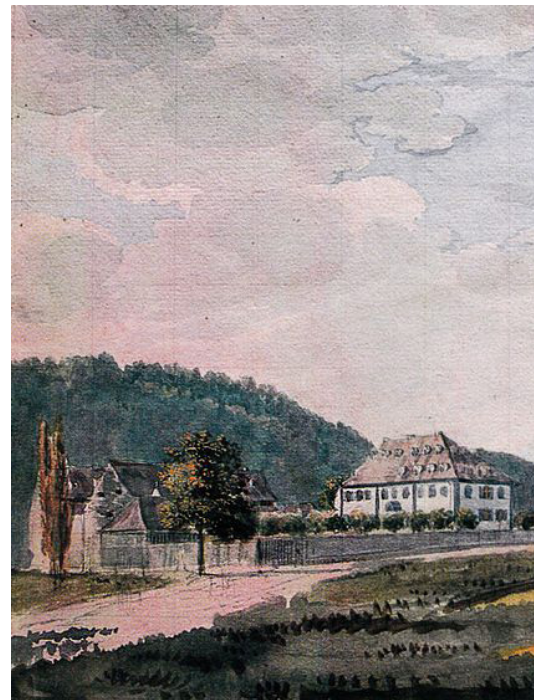
Schopfheim 2035
Unsere Zukunft im Dialog gestalten.



Das Wiesental ist vielerorts geprägt durch eine früh entstandene Industrialisierung. Die Nutzung der vorhandenen Wasserkraft, der nahegelegene Handelsplatz Basel, sowie weitere natürliche Ressourcen wie Holz und Wolle aus dem Schwarzwald und nicht zu vergessen, die Bändigung des einst wilden Flusses ‚Wiese‘ durch Johann Gottfried Tulla im Jahre 1820, trugen entscheidend dazu bei.

Die einstige Papiermühle, bereits 1635 errichtet und 1834/35 zur Papierfabrik umgewandelt, nutzte die Wasserkraft des Gewerbekanals. Sie ist eine Keimzelle der industriellen/gewerblichen Nutzung des einst vorwiegend landwirtschaftlich geprägten heutigen Stadtteils, der mit zunehmender Bebauung die Orte Schopfheim und Gündenhäusern zusammenwachsen ließ.

Die baurechtlichen Grundlagen für die heutige Bebauung legten großflächige Planwerke der 1970/80er und 1990er Jahre. Insbesondere die Bebauungspläne „In der niederen Schleife“, „Kleine und Obere Schleife“ und „Im Lus I“ prägen die heute vorhandene, bauliche Struktur.



Papierfabrik Höfen, Malerei Friesenegger (Ausschnitt)

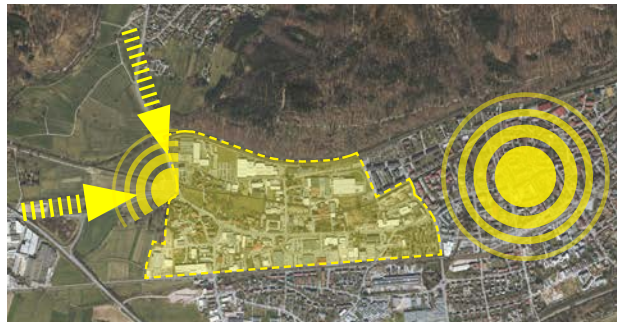


Schopfheim Bebauungsplan von 1913

Bestandsbetrachtung

LAGE

Der Betrachtungsraum des Stadtteils Schopfheim-West beträgt ca. 50 ha. Er erstreckt sich zwischen den Kreisverkehren in Gündenhausen und am Lebensmittelmarkt „Hieber“. Der Stadtteil bildet den westlichen Schopfheimer Stadteingang und grenzt östlich an die Innenstadt an.



Lage

JOBMOTOR

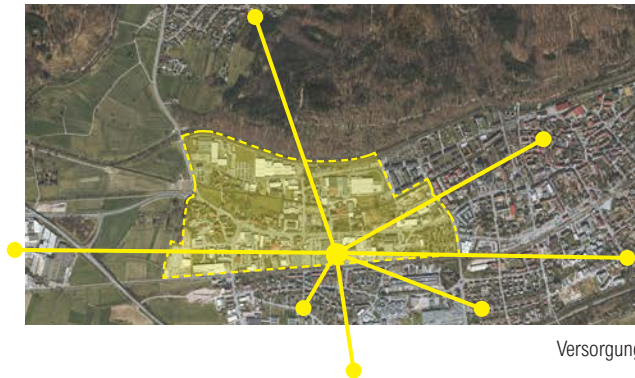
Der Stadtteil beheimatet in mehreren Gewerbegebieten wichtige Arbeitgeber und Wirtschaftsmotoren der Stadt Schopfheim. Hierzu gehört auch ein deutlich vor 2017 angesiedelter Betrieb, der seit der Novellierung der 12. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) im benannten Jahr zu den Störfallbetrieben zu zählen ist.



Jobmotor

VERSORGUNG

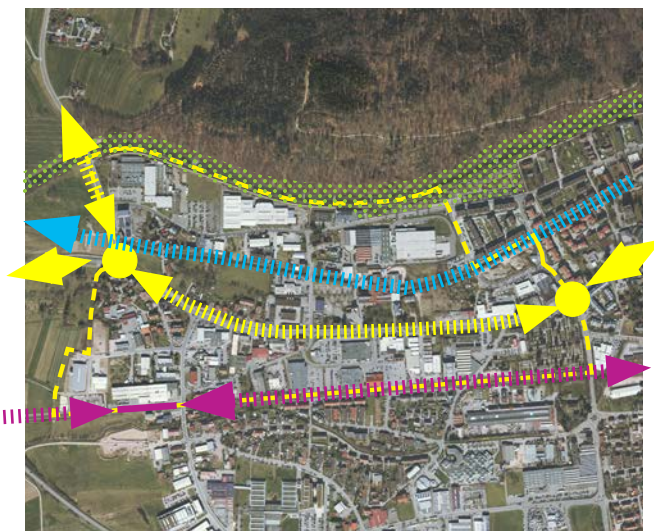
Durch Einzelhandelsmärkte in verschiedenen Sondergebieten wird im Stadtteil ein wichtiger Teil der Nahversorgung der Schopfheimer Bevölkerung sichergestellt.



Versorgung

STRUKTUR

Die südliche Grenze bilden die Bahnschienen für die S-Bahn-Linien S5 (Weil am Rhein – Steinen/Zell im Wiesental) und S6 (Basel SBB – Zell im Wiesental). Diese sind durch den Bahnhof Schopfheim-West direkt an den Stadtteil angebunden. Im Norden grenzt der Stadtteil an das Naherholungsgebiet der Wiese an. Dahinter türmt sich der Entegast im Naturpark Südschwarzwald auf. Das Gebiet wird im südlichen Drittel von der Straße Gündenhausen durchzogen, die vormals als Bundesstraße klassifiziert war und auch heute noch stark befahren wird.



städttebauliche Struktur



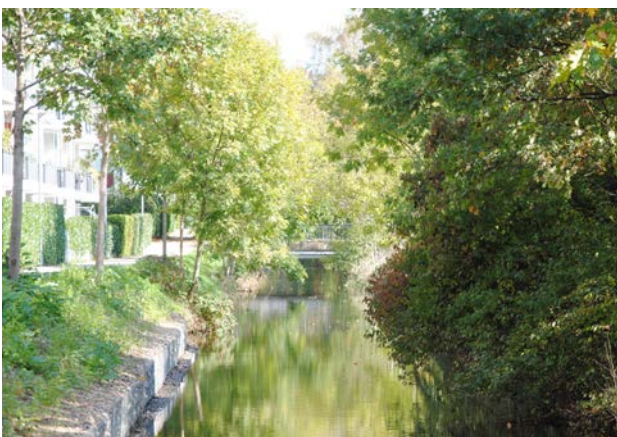
Straße Gündenheim

Neben Gewerbe und Nahversorgung ist entlang der Straßen Gündenheim und An der Wiese immer wieder Wohnbebauung vorhanden. Die westlich gelegenen Dorfstrukturen Gündenheim existiert bereits seit mehreren hundert Jahren und wurden durch Wohngebäude verschiedener Generationen ergänzt.



Weg entlang der Wiese

Die Anwohner*innen nutzen den im nördlichen Drittel durch den Stadtteil fließenden Gewerbekanal zum Teil intensiv. In der Mitte des Stadtteils und in Richtung Osten grenzen an den Gewerbekanal mehrere große, als Grünland genutzte Flurstücke an. Im Norden grenzt der Stadtteil an den Fluss Wiese, entlang dessen eine Fuß- und Radwegeverbindung im Rücken von großen Gewerbeeinheiten verläuft. Im Nordosten des Gebiets befindet sich eine rege genutzte Kleingartenanlage und im Südosten der Stadtfriedhof.

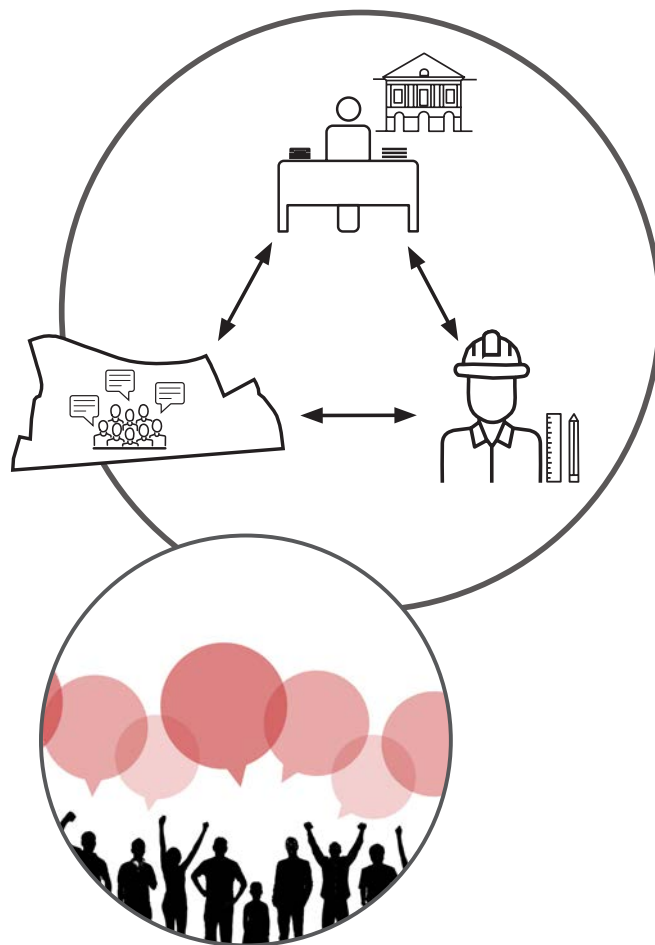


Gewerbekanal

Der Stadtteil Schopfheim-West ist sehr heterogen aufgestellt. Dies birgt große Entwicklungspotenziale in sich, kann aber auch zu Nutzungskonflikten führen. Der Stadtteil ist im Regionalen Raumkonzept Wiesental 2040 als regionaler Entwicklungsschwerpunkt dargestellt, der nach dem Credo Innen- vor Außenentwicklung aufmerksam betrachtet werden soll.

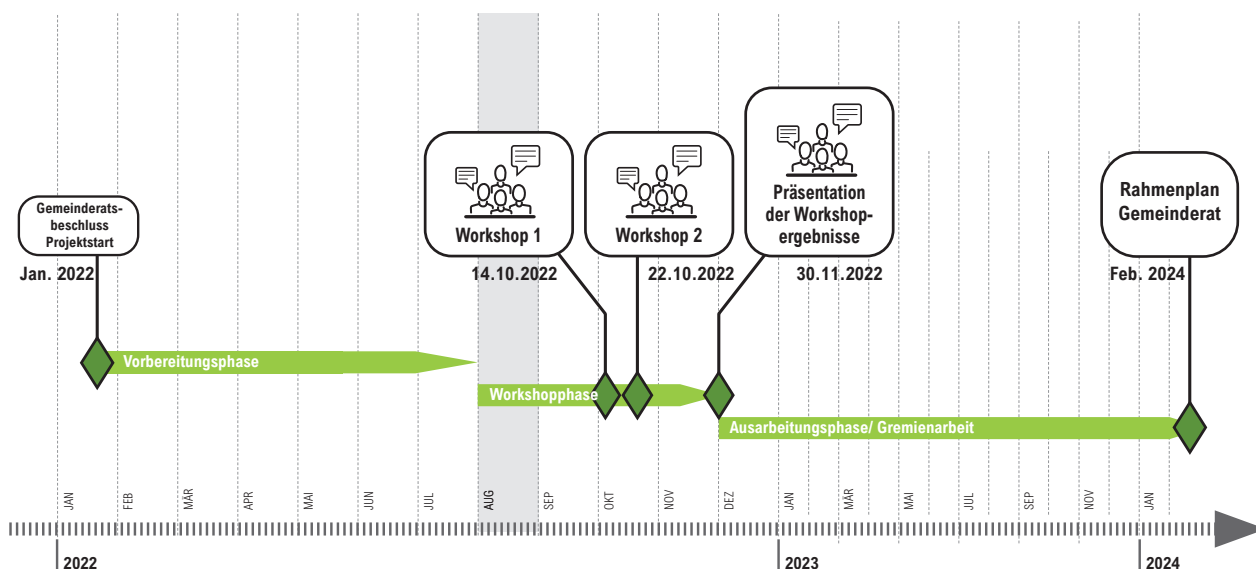
Planungsprozess

Der Rahmenplan wurde in einem integrativen Planungsprozess zwischen Anwohner*innen, Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden, Beschäftigten sowie Fachplanenden und Verwaltung entwickelt. Hierfür wurde eine mehrstufige Beteiligung initiiert, die in vier aufeinander folgenden Workshops durchgeführt wurde. Die Verwaltung hat die Teilnehmenden Stadtteilweit durch Anschreiben über den anstehenden Prozess informiert und eingeladen, daran teilzunehmen. Die Fachplanungsbüros wurden von der Verwaltung ausgewählt und angeschrieben. Teilweise bringen die Büros bereits Erfahrung in dem Planungsgebiet mit.



Planungskultur

Der Planungsprozess zum Entwicklungskonzept Schopfheim-West ist ebenfalls ein Ausdruck einer neuen Planungskultur, die in Schopfheim etabliert und verstetigt werden soll. Insbesondere die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger als Wissensträger und Betroffene vor Ort soll in die Planungsprozesse mit einfließen und den Fachplanern wertvolle Informationen zur Planung an die Hand geben.





Ortsbegehung in Workshop 1



Gruppenarbeiten in Workshop 1



Ergebnisbesprechung in Workshop 1

Workshop 1

Im ersten Workshop haben sich die Teilnehmer*innen getroffen, um gemeinsam den Stadtteil „Schopfheim-West“ auf seine Stärken und Schwächen zu untersuchen. An einem Freitagnachmittag am 14. Oktober 2022 sind die etwa 35 Teilnehmer*innen in der Stadthalle Schopfheim zusammengekommen, um in einem einstündigen Quartiersspaziergang das Gebiet genauer unter die Lupe zu nehmen und dann in mehreren Runden herauszuarbeiten, welche Potentiale in dem Gebiet bereits vorhanden sind, was vermisst wird und welcher Änderungsbedarf es aus Sicht der Teilnehmer*innen besteht.

An dem Workshop nahmen sowohl Privatpersonen, Mitarbeiter*innen der Verwaltung und Fachplanende teil. Die in fluktuierenden Gruppen gesammelten Ergebnisse wurden der Gemeinschaft vorgestellt und im zweiten Workshop weiterverarbeitet.

Neben vielen anderen Punkten...

... wurde bspw. geschätzt:

- heterogene Bestandsstruktur/ Nutzungsmischung mit Gründervillen wird als Identitätsstiftend empfunden
- Bahnanbindung/Infrastruktur
- Entwicklungschance für Gewerbe
- Nähe zu Naherholung

... wurde bspw. vermisst:

- Fußweg am Kanal (Gewerbekanal)
- Verkehrsberuhigung
- Straßenhierarchien
- Offenheit beim Gewerbemix

... würden die Teilnehmer bspw. gerne ändern:

- Mehr PV auf Dachflächen
- Klarere Parkflächenzuordnung für LKW
- Aufstockungen ermöglichen (Flächen sparen)

Am 22. Oktober 2022, fand der zweite Workshop statt.

Zu Beginn des Workshops und nach Begrüßung durch Bürgermeister Dirk Harscher, wurden die interessierten Bürgerinnen und Bürger mit einigen fachlichen Inputvorträgen über die Ergebnisse des ersten Workshops informiert und auf die gemeinsame Arbeit in der Werkstattphase eingestimmt.



Input-Vorträge in Workshop 2

In der Werkstattphase wurde in kooperativer Zusammenarbeit zwischen Privatpersonen und Fachplanenden in drei Arbeitsgruppen gearbeitet und die wesentlichen Erkenntnisse aus dem ersten Workshop gemeinsam mit fachlichem Input zu Plänen weiter gedacht und in grundlegende Skizzen und Modelle übersetzt. Anschließend wurden die Arbeitsergebnisse im großen Plenum vorgestellt und diskutiert. Aus der Werkstattphase gingen abstrakte Modelle der Entwicklungsmöglichkeiten hervor.



Planungswerkstätten in Workshop 2

Bei einer abschließenden Podiumsdiskussion wurden die Erkenntnisse des Tages nochmals zusammengefasst und die Diskussionsinhalte weiter vertieft. Auch die weitere Vorgehensweise im Planungsprozess und mit den Ergebnissen der Planwerkstätten wurde erörtert.



Podiumsdiskussion in Workshop 2



Ergebnis aus der Planungswerkstatt - grüner Plan



Ergebnis aus der Planungswerkstatt - gelber Plan



Ergebnis aus der Planungswerkstatt - blauer Plan

Schwerpunktt Themen waren beispielsweise:

> Zukunft der Arbeit/Raum für Arbeit
 Gewerbe, insbesondere auch produzierendes Gewerbe soll nach Ansicht der Teilnehmenden auch zukünftig in Schopfheim West verankert bleiben. Dafür benötigt es Räume die dem Entwicklungsdruck der Wohngebiete entzogen werden und emissionstolerante, angrenzende Gebietsnutzungen.

> Identität finden und stiften
 Die spezifische Mischung aus Alt und Neu, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen, Groß und Klein wurde von den Teilnehmer*innen als besonders und identitätsstiftend hervorgehoben. Der Stadtteil sollte diese Lebendigkeit auch in Zukunft verkörpern.

> Grünräume und Erholung erleben
 Die angrenzenden Grünräume sowie der im Quartier verlaufende Gewerbekanal werden von allen Teilnehmenden als großes Potenzial erkannt. Entlang des Gewerbekanals wurde in allen Arbeitsgruppen übereinstimmend eine Wegeverbindung in Verlängerung des bestehenden Fußwegs entlang der Baugebiete „In der Schleife“ vorgeschlagen.

>Verkehr und Erreichbarkeit
 Während auf der Hauptachse des Stadtteils, der Straße Gündenhausen eine Temporeduzierung und dafür erforderliche bauliche Veränderungen befürwortet wurden, stehen in anderen Bereichen z.B. der Nordumfahrung, die Erreichbarkeit, der angrenzenden Gewerbeunternehmen im Vordergrund.

Zudem:

> Energie / Erneuerbare Energien

Darauffolgend fand am 09. November 2022 ein Fachworkshop statt, in dem die eingeladenen Planer*innen und die Verwaltung die Ergebnisse aus den vorangegangenen Beteiligungsunden in einen fachlich orientierten Rahmenplan übertragen haben.

Die zur Mitarbeit am Konzept und den Workshops eingeladenen Planungsbüros waren:

fsp. Stadtplanung, vertreten durch Stefan Läufer und Christina Brand

freisign Landschaftsarchitektur, vertreten durch Ane Nieschling und Annika Sauer

Matthias Stippich, Architekt und Stadtplaner

joa studio für architektur gmbh, vertreten durch Simon Joa



Diskussion im Fachplanerworkshop

Das Gesamtergebnis der Workshopphase wurde am 30. November 2022 der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt.

Planziele

Aus den Ergebnissen der Workshops, welche auf den vorhergehenden Seiten erläutert wurden, konnten folgende Leitsätze der Planung abgeleitet werden:

Schopfheim West ...

... bleibt weiterhin ein Produktionsort, Jobmotor, Versorgungsstandort

... bietet Raum für Zukünftige Entwicklungen in der Arbeitswelt

... bietet In der Nähe der S-Bahn Haltestelle insbesondere Für Arbeitsplatzintensive Nutzungen Raum

... bietet mehr Qualität für Anwohner, Arbeitnehmer und Besucher

... macht Grünräume erlebbar

... bietet attraktiven Wohnraum in urbaner Mischung

Der Rahmenplan, welcher als Ergebnis der Beteiligungsphase und des Fachplaner*innen-Workshops erarbeitet wurde, stellt eine realistische Entwicklungsperspektive für den Stadtteil Schopfheim-West dar, indem er den Bestand würdigt, aufgreift und seine Potentiale weiterentwickelt. Vorhandene Wegebeziehungen werden erkannt, gestärkt und ergänzt. Begegnungspunkte, Ziel und Treffpunkte werden identifiziert, sinnvoll verbunden und sind in Zukunft weiter ausbaubar.

Im Wesentlichen wurde der Rahmenplan in folgenden Themenbereichen ausgearbeitet:

- > Gewerbeentwicklung
- > Energie /Erneuerbare Energien
- > Mobilität, Ankommen, Erreichbarkeit
- > Grünräume
- > Die urbane Mitte“ / gemischte Zone, in der vermehrt Wohnen stattfindet

Herausgehoben werden wichtige Querverbindungen und Erreichbarkeiten, die weiterentwickelt werden können:

- > Die Bahntrasse (S-Bahn-Anbindung)
- > Die Straße Gündenhausen als Stadtstraße
- > Der Gewerbekanal als blau-grünes Band, das Verbindungen schafft
- > Die Wiese mit ihrer Erholungsfunktion

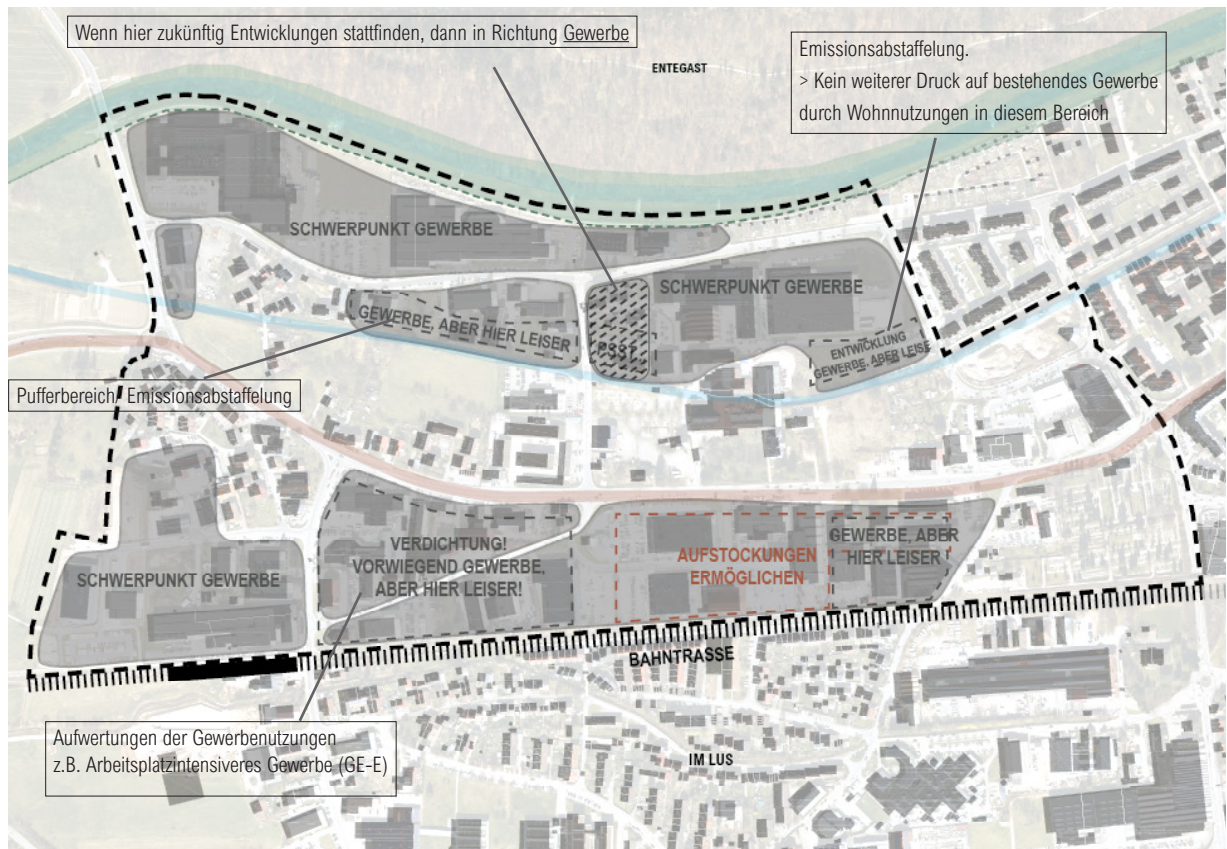
Querverbindungen sollen dabei von dem südlich der Bahnlinie angrenzenden Stadtteil bis zur Wiese entstehen und können so kurze Wege ermöglichen.

Die identifizierten Begegnungspunkte werden aufgegliedert in Treffpunkte, die zum Verweilen einladen und Zielpunkte, die zum Ankommen und Abfahren gedacht sind:

- > Gasthaus zum Löwen mit vorgelagertem Raum, als deutlich erkennbarer „Stadteingang“ nach Schopfheim
- > Gewerbehof - Turbine - als Zentrum und Antriebswerk mit Strahlkraft für den gesamten Stadtteil
- > Bahnhof Schopfheim-West als Ankommens- und Abfahrtspunkt
- > Nahversorgungsstandort „Gänsmatt“ für zeitlich beschränkte Einkaufstouren

Einige Orte werden in den Themenbereichen herausgegriffen und mögliche Planungsperspektiven und Ideen aufgezeigt. Diese sind als Beispiele und Denkanstöße zu verstehen, wie eine Stadtteilentwicklung aussehen kann und sind oftmals von privatem Engagement, einer möglichen Betreiberschaft und dem Interesse der jeweiligen Flächeneigentümer abhängig.

Gewerbeentwicklung



Detailkarte Gewerbeentwicklung

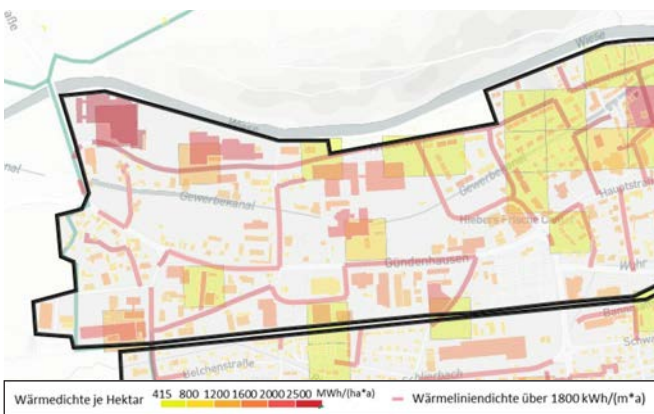
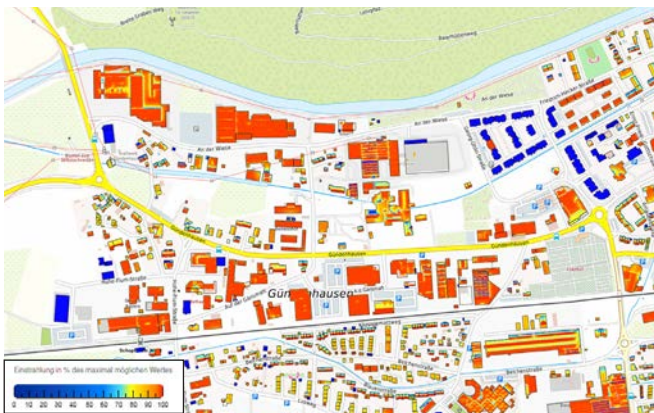
Im Stadtteil Schopfheim-West sind manche der größten Gewerbebetriebe der Stadt beheimatet, welche teilweise international tätig sind und der Schopfheimer Bevölkerung Arbeitsplätze bieten. Insbesondere im Osten des Stadtteils rückte die Wohnbebauung der angrenzenden Quartiere in den vergangenen Jahren jedoch näher an die Gewerbebebauung heran, was zunehmend zu Nutzungskonflikten führt, die meist in den Lärmemissionen aus Ver- und Entsorgung der Gewerbebetriebe begründet sind.

Um die langfristige Entwicklung von Gewerbebetrieben sicherzustellen, benötigen sie in den angrenzenden Gebieten und Quartieren Nutzungsformen, welche gegenüber Emissionen tolerant sind. Aus diesem Grund wurde in den angrenzenden Nutzungszonen eine Abstufung von Gewerbegebieten (GE), Gewerbegebieten mit geringeren Emissionen (GE-E) und Mischgebieten (MI) vorgesehen.

Manche bereits vorhandenen Gewerbebetriebe emittieren in so geringem Umfang, dass eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet bereits möglich wäre. Zudem wurden nördlich des Gewerbekanalals Teilgebiete vorgesehen, welche sich in einer langfristigen Entwicklungsperspektive von Misch- zu Gewerbegebieten entwickeln könnten. Eine Ausweitung von Wohnnutzungen zumindest, sollte in diesen Bereichen ausgeschlossen sein.

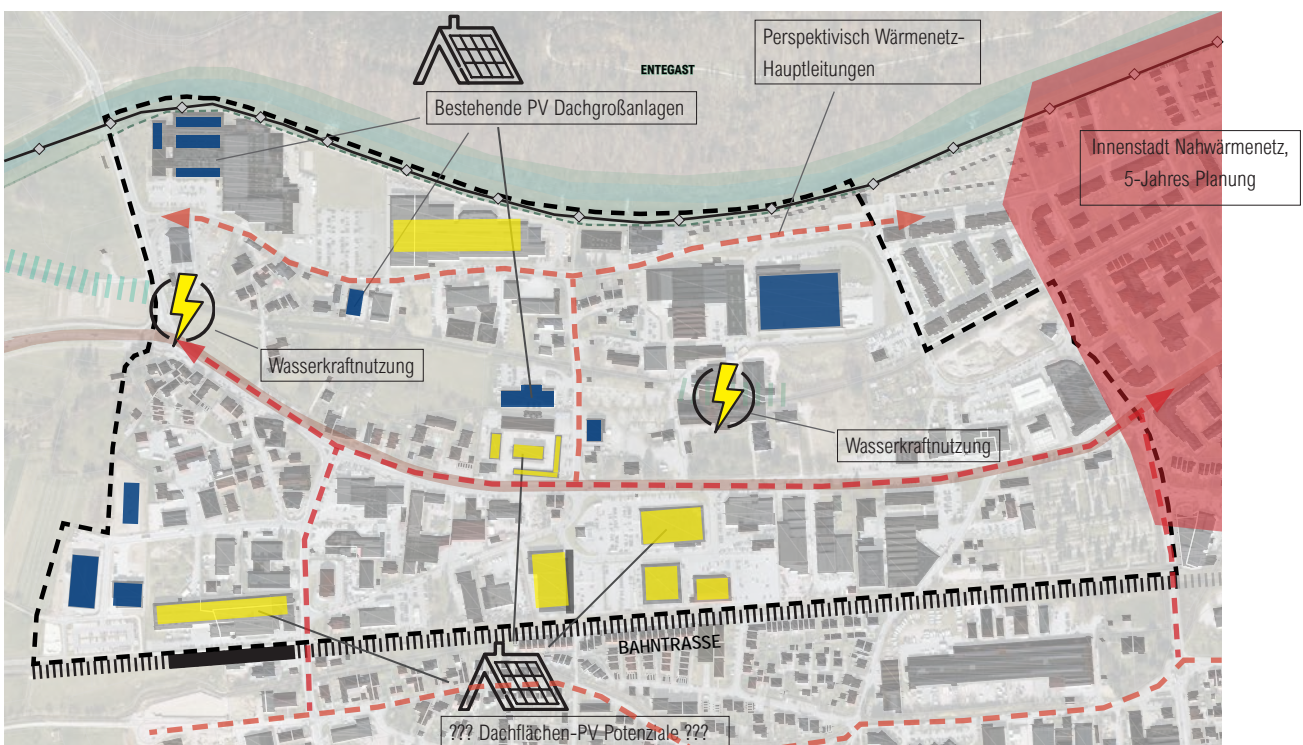
Südlich der Straße ‚Güldenhausen‘ bestehen teilweise erhebliche Nachverdichtungspotenziale. Zukünftige Bauleitplanverfahren sollen diese Potenziale erschließen und Bauformen ermöglichen, die die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Gewerbebetrieben fördern. Der intermodale Verkehrsknoten „Schopfheim-West“ bietet eine optimale Erreichbarkeit für Arbeitnehmer aus dem Wiesental.

Eine Höhenentwicklung mit 3-4 Vollgeschossen wäre in diesen Bereichen denkbar.



Der vom LUBW bereitgestellte „Solaratlas Baden-Württemberg“ weist für das Gebiet Schopfheim-West weitere, teils erhebliche Solarpotenziale auf Dachflächen aus. In den meisten Fällen steht dem Potenzial auch ein erheblicher Strombedarf für die gewerbliche Nutzung gegenüber. In einem Dialog mit den gewerblichen Betrieben sollen Hindernisse beim PV-Ausbau identifiziert und ggfls. durch Beratungsangebote oder Vermittlungsangebote an Contracting-Unternehmen oder Energiegenossenschaften gelöst werden.

Beim Nahwärmeausbau sind die bestehenden Gewerbebetriebe teilweise durch Abwärmepotenziale aber auch als Abnehmer wichtige Partner. Der Eigenbetrieb Versorgungsbetriebe, welcher in Schopfheim die Nahwärmeversorgung aufbaut, wird diese Potenziale beim zukünftigen Ausbau aufgreifen und berücksichtigen.



Detailkarte Energie

Mobilität, Ankommen, Straße Gündenhausen

Ankommen

Über die Straße Gündenhausen taucht man in den Stadtteil Schopfheim-West ein. Schon beim Betreten der Straße soll man zukünftig spüren, dass man sich im Stadtgebiet befindet. Der Charakter einer ehemaligen Bundesstraße mit deutlich zu breitem Querschnitt, welcher derzeit zu überhöhter Geschwindigkeit verleitet, soll dem Charakter einer Stadtstraße weichen.

Eine begleitende Begrünung und Verschattung könnte der Straße eine besondere Atmosphäre verleihen und eine angenehme Umgebung für Bewohner- und Besucher*innen schaffen.

Aufgrund der vorhandenen Breite kann die Mobilität aller Verkehrsteilnehmenden gewährleistet werden, z.B. durch Radwege entlang der Straße. Die Straße kann dennoch weiterhin bequem mit dem Auto durchfahren werden. Auch der Anlieferverkehr der Gewerbegebiete bleibt problemlos gewährleistet.

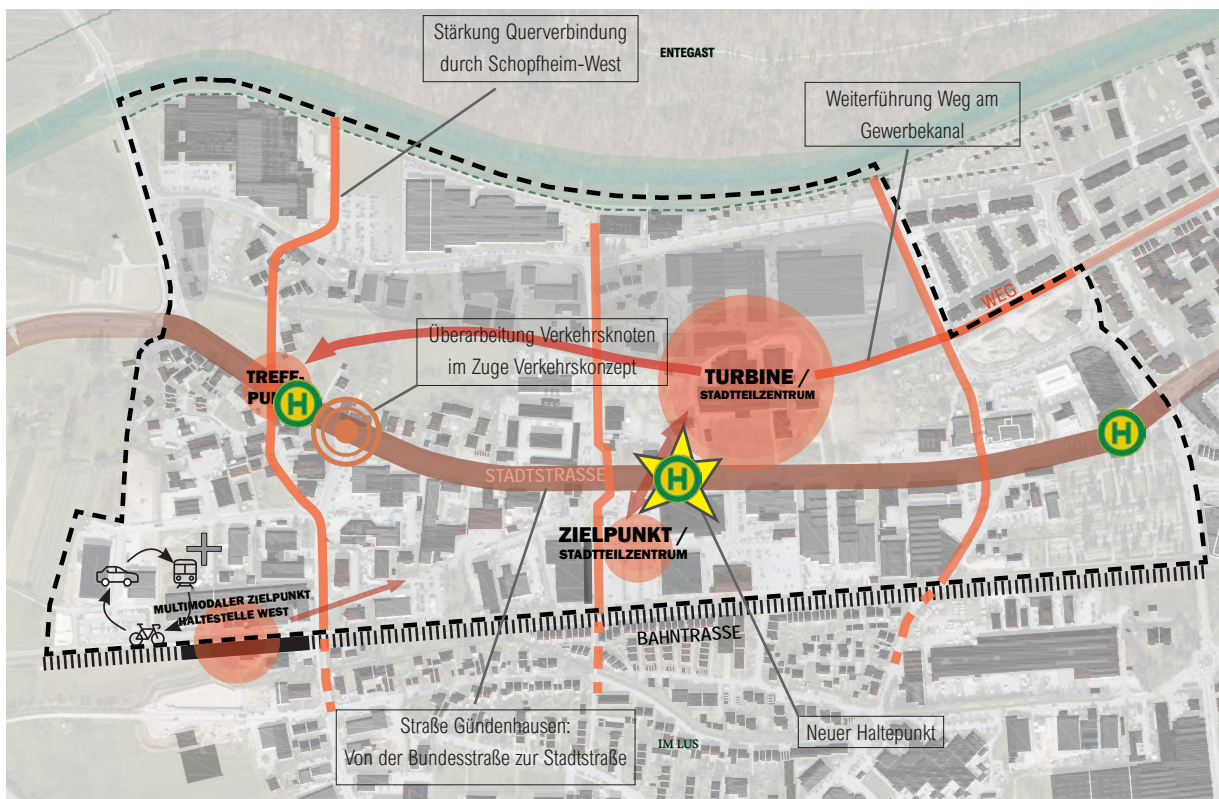


Möglicher Straßenquerschnitt (Quelle: Stadtbau Lörrach)

Um die Querverbindungen durch den Stadtteil für Fußgänger zu verbessern, wurden 3 Hauptachsen von der Bahnlinie bzw. von Bahnübergängen im Süden, bis zum Naturraum Wiese im Norden identifiziert. Auf diesen Routen soll Fußgängern, wo erforderlich und möglich, Querungshilfen oder Fußgängerüberwege sowie geeignete Gehwegbreiten und abgesenkte Bordsteine zur barrierefreien und sicheren Begehung angeboten werden.



Perspektive Stadtstraße Gündenhausen (Quelle: freisign landschaftsarchitektur)



Detailkarte Mobilität

Entlang des Gewerbekanal ist die Fortführung des von Osten angrenzenden und im Wohngebiet Bifig beginnenden Fußwegs vorgesehen. Er führt von Osten an der ehemaligen Papierfabrik Höfen vorbei und mündet im historischen Ortskern Gündenhausens.

ÖPNV

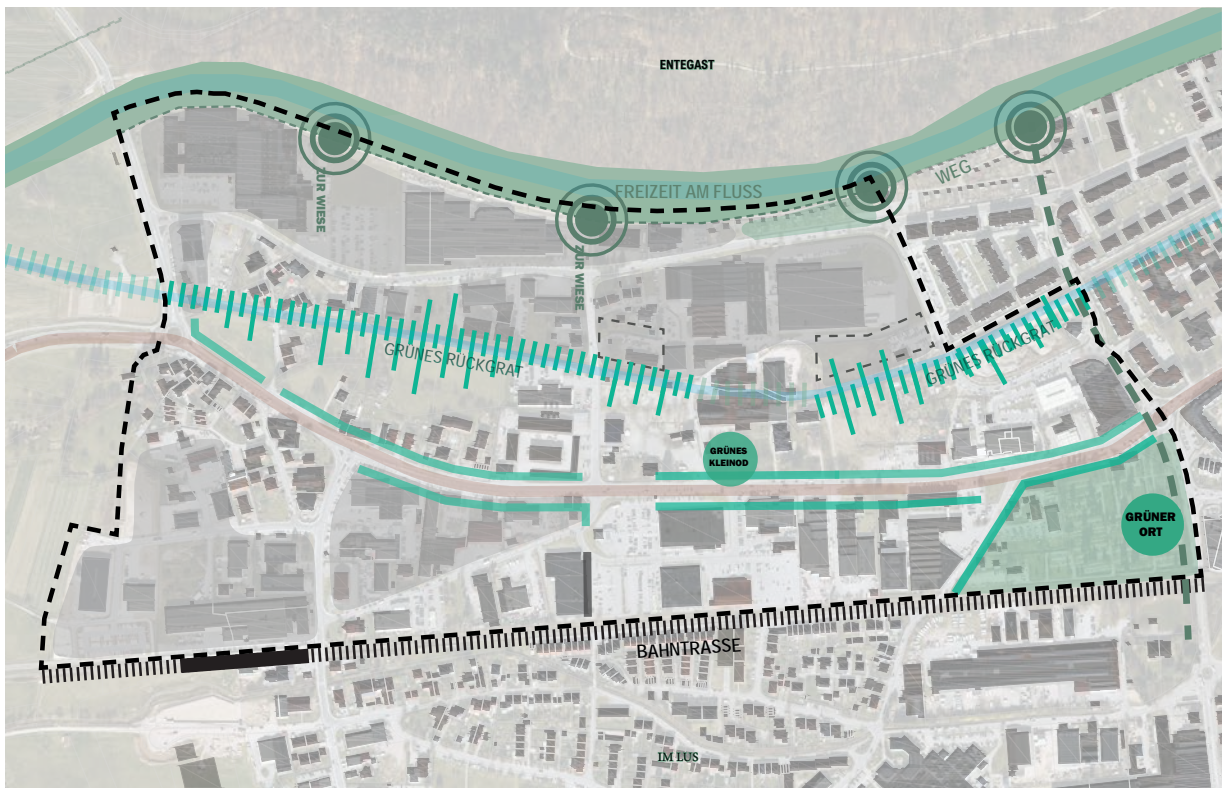
Eine gute Anbindung des Gebiets mit dem ÖPNV ist bereits gewährleistet und soll weiter verbessert werden: Der Bahnhof Schopfheim-West erschließt das Gebiet für Arbeitnehmer, Bewohner und Gewerbetreibende, welche die S-Bahn Linien S6 und zeitweise auch S5 frequentieren.

Der im Jahre 2017 errichtete und im Rahmen des Programms „Agglo-Basel“ geförderte P+R-Parkplatz Schopfheim-West befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle und ermöglicht Pendlern und Bewohnern aus dem Umland den Umstieg vom MIV auf die Bahn.

Die ebenso dort angelegten Fahrradabstellplätze machen den Haltepunkt zur multimodalen Drehscheibe, welche mit weiteren, flankierenden Nutzungen an Attraktivität gewinnen könnte. Die dafür erforderlichen Untersuchungen und Ideenfindungen sollen als Thema im „Kompetenznetzwerk Mobilitätspunkte“ des Landreises erarbeitet werden.

Die Anbindung an den innerörtlichen ÖPNV erfolgt mit dem City-Bus, welcher ab 2025 im On-Demand Verfahren organisiert wird. Es hat sich in der Workshop-Phase und auch im weiteren zeitlichen Verlauf der Bedarf einer weiteren Haltestelle im Bereich der Einzelhandelsmärkte ‚Auf der Gäns matt‘ ergeben. Diese Haltestelle wurde zunächst als Interimshalt eingerichtet und soll in der weiteren Entwicklung fest im Haltestellennetz implementiert werden.

Grünräume



Detailkarte Grünräume

Schopfheim West ist hauptsächlich ein Ort der Produktion und der Arbeit. Die in diesem Konzept aufgezeigten zukünftigen Entwicklungen weisen zusätzlich Entwicklungsschritte zu mehr Wohn - bzw. Mischnutzungen und deutlicher Nachverdichtung auf, was derzeitige, bisher nicht zugängliche Grünflächen anderen Nutzungen zuführen wird. Für die Aufenthaltsqualität der Bewohner*innen sowie Arbeitnehmer*innen ist daher die Anknüpfung und Weiterführung bestehender Grünstrukturen ein wesentliches Ergebnis der Bürgerbeteiligung.

Hierbei lag der Fokus auf folgenden Grünstrukturen:

- Grünraum „Wiese“ > Anknüpfung / “Point of Interests“
- Grünraum entlang des Gewerbekanal > Fortführung Gehweg / Vernetzung Grün mit neuen Bebauungen
- Begleitgrün entlang Straße „Güldenhausen“ > Baumreihen / Beschattung

Sehr positiv wurde auch der kleine, private und denkmalgeschützte Park in direkter Nachbarschaft zur ehem. Papierfabrik Höfen empfunden, sowie die Wirkung des Friedhofs als grüner Ort / grüne Lunge im Stadtteil.

Grünraum „Wiese“

Der Stadtteil Schopfheim-West grenzt im Norden an den Naherholungsraum der Wiese, ein durchgängiges, über Gemeindegrenzen hinwegführendes, grünes Band mit überörtlicher Bedeutung für den Tagestourismus sowie die Freizeitaktivitäten der Wiesentäler Bevölkerung.

Der vorwiegend von Fahrradfahrern und Spaziergängern, sowie Joggern frequentierte Wieseradweg führt, mal mehr mal weniger dicht am Fluss, vom oberen Wiesental bis zur Mündung der Wiese in den Rhein. Bisher bildet die Gewerbebebauung entlang der Wiese eine Barriere, die den Stadtteil vom Naherholungsraum trennt und nur wenige, kleinere Unterbrechungen hat.

Die stärkere Vernetzung des Stadtteils mit der Wiese ist ein Ziel, dass sich aus der Bürgerbeteiligung entwickelt hat und durch eine Aufwertung der bisherigen, sowie 2 weiterer Wegeverbindungen erreicht werden soll. Zudem entwickelte sich die Idee einer „Perlenkette“ attraktiver Orte zum Verweilen, entlang des Geh-/Radwegs an der Wiese, dort wo Wegeverbindungen aus dem Quartier auf den Weg treffen. Die Ideen sind oftmals jedoch von der Bereitschaft privater Flächeneigentümer, Betreiber oder zivilem Engagement abhängig.

So könnte bspw. ein charmanter Kiosk/ Imbiss am Kleingartenverein entstehen, der mit einer Öffnung der bisher trennenden Hecke zur Wiese für alle Besucher*innen einen Mehrwert generiert. Oder weiter westlich könnte ein für klein und groß interessanter Bienenlehrpfad in einer privaten Grünfläche sowohl vom Stadtteil als auch vom Weg an der Wiese erreichbar werden.



Atmosphärische Visualisierung Gartenwirtschaft an der Wiese (Quelle: Stadtbau Lörrach)

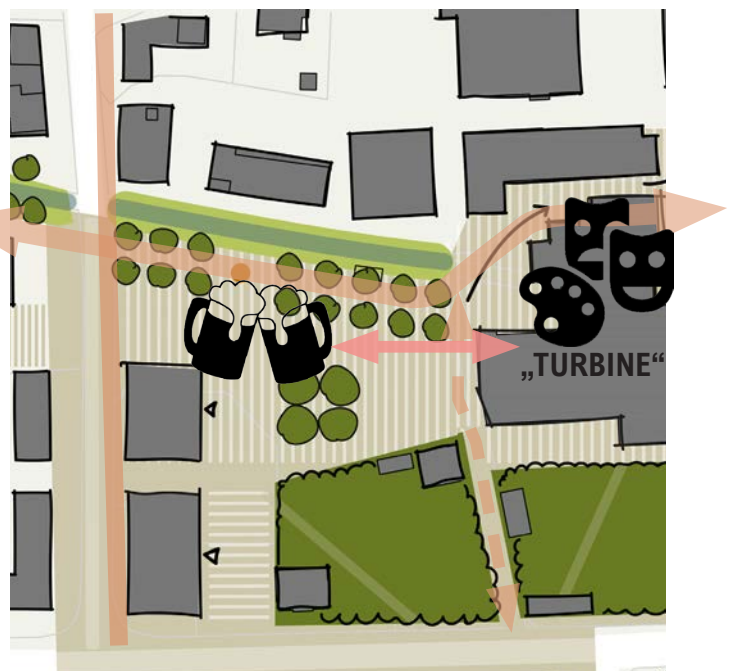
Grünraum am Gewerbekanal

Der Gewerbekanal durchfließt den Stadtteil von Ost nach West. Trotz seiner Eigenschaft als technisches Bauwerk, dass die Wasserkraft in früheren Zeiten für gewerbliche Zwecke nutzbar machte und heute noch für die Stromerzeugung genutzt wird, wird er von den Teilnehmern der Workshops und auch von den Angrenzern als großes Potenzial in der Freiraumgestaltung erkannt.

Die Wegeverbindung, welche bereits im Osten an das Gebiet angrenzt und im Kapitel „Mobilität“ tiefgehend behandelt wird, sollte weitergeführt werden und erschließt damit die Rückseiten und hinterliegenden Bereiche der möglichen Quartiersentwicklungen auf den vorhandenen Flächenpotentialen.

Da die bisher vorhandenen Freiflächen dadurch einer Überbauung und Nachverdichtung zugeführt werden, sollte die Bebauung mit weiterhin vorhandenen Grünräumen entlang des Gewerbekanal verzahnt werden. So können mal größere mal kleinere Freiräume, kleine Platzflächen oder Innenhöfe entstehen, die zum Verweilen einladen und für die Bewohner*innen der zukünftigen Quartiere sowie alle weiteren Spaziergänger einen Mehrwert schaffen.

In der Nähe der „Turbine“ siehe Kapitel „Die urbane Mitte“, wäre ein größerer Biergarten denkbar. Hier könnten sich kulturelle Nutzungen der Turbine mit freiräumlichen Qualitäten verbinden.



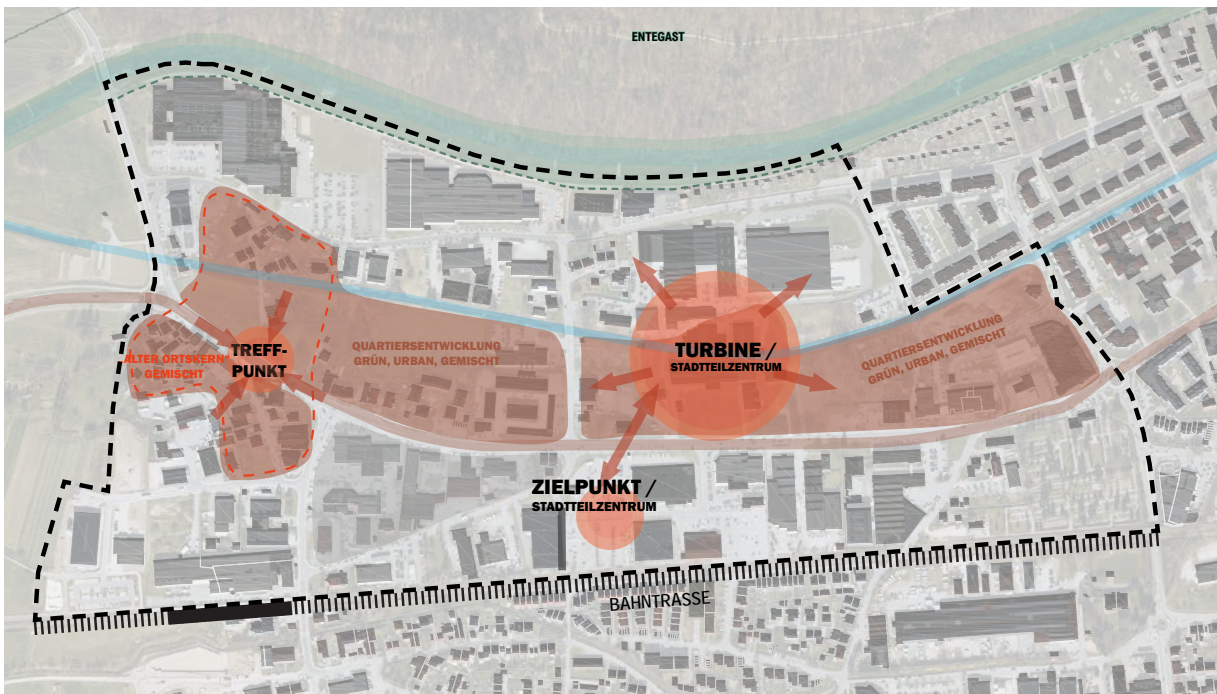
Piktogramm Urbane Mitte (Quelle: fsp. Stadtplanung, Freiburg)



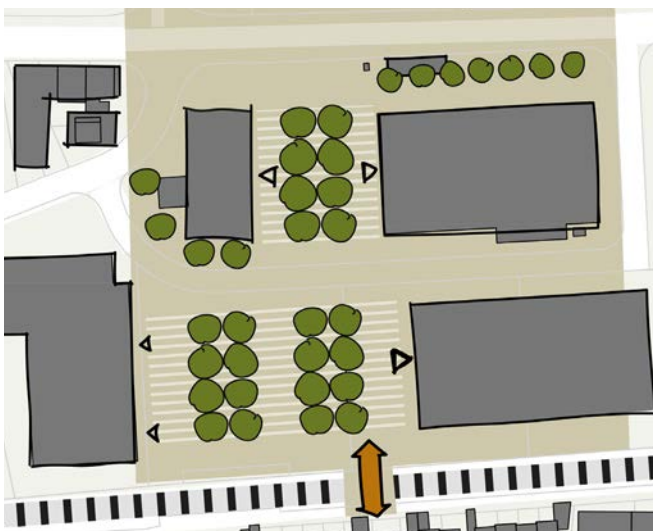
Atmosphärische Perspektive: Weg entlang Gewerbekanal (Quelle: freisign Landschaftsarchitektur, Freiburg)

Zwischen Gewerbekanal und Straße „Güldenhausen“ befinden sich die größten Freiflächen des Plangebiets. Obwohl es zusätzliche Versiegelung bedeutet, ist es sinnvoll diese Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen, da sie bereits völlig von zusammenhängender Bebauung eingeschlossen und von weiteren Naturräumen im Aussenbereich abgeschnitten sind. Die Flächenpotenziale bieten erhebliche Nachverdichtungsmöglichkeiten und gewährleisten, mit anderen innerörtlichen Flächen, die Bereitstellung des benötigten Wohnraums für das perspektivische Bevölkerungswachstum der Stadt Schopfheim, ohne die zusätzliche Inanspruchnahme von wertvollen, landwirtschaftlichen Flächen.

Die zukünftige Nutzungform baut auf den bereits vorhandenen Mischnutzungen in Güldenhausen auf und gewährleistet auch den Fortbestand der heterogenen Bestandsstrukturen. Detailliertere Nutzungsstaffelungen auf Bebauungsplanebene bleiben weiterhin möglich.



Detailkarte: „Urbane Mitte“



Piktogramm Urbane Mitte (Quelle: fsp. Stadtplanung, Freiburg)

Das Zentrum des Stadtteils bildet zukünftig der mittig befindliche Bereich mit den Einzelhandelsmärkten im „Sondergebiet Gänsmatt“ und der gegenüberliegenden ehem. Papierfabrik Höfen, heutiger Gewerbepark, in dem auch ein Wasserkraftwerk Energie aus dem Gewerbekanal gewinnt. Aus der Bürgerbeteiligung ging daher der ikonische Begriff „Turbine“ hervor. In den teilweise offenen, großen Räumlichkeiten der „Turbine“ wären neben gewerblichen Nutzungen auch kulturelle Nutzungen und Veranstaltungen denkbar, die ein robustes Umfeld benötigen.

Quartiersentwicklungen am Gewerbekanal

Im Rahmen der Planungswerkstatt wurde über die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtteil diskutiert. Wie könnte eine Quartiersentwicklung aussehen, die neben Wohnen im verdichteten Bauen auch Aufenthaltsqualität zulässt? Welche baulichen Massen und Nutzungen sind in Ihrer Umgebung verträglich? Welche Nutzungen bieten der Gesamtstadt einen Mehrwert, ohne Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt?

All diese Fragestellungen sind bei zukünftigen Quartiersentwicklungen zu berücksichtigen und in Abstimmung zu bringen. Die bauliche Entwicklung der „urbanen Mitte“ zwischen der Straße „Güldenhausen“ und dem Gewerbekanal hat bereits begonnen. Der Bebauungsplan „Reibematt West“, rechtskräftig seit 2022 ermöglicht die Bebauung von III-IV -geschossigen Gebäuden, zzgl. Dach-/Attikageschoss und befindet sich derzeit in Umsetzung.

Auch auf den weiteren Potenzialflächen sind bauliche Nutzungen mit dieser Höhenentwicklung denkbar. Wie im Kapitel „Grünräume“ beschrieben, sollte dabei jedoch auf eine qualitätvolle Verbindung mit den Grünstrukturen entlang des Gewerbekanal geachtet werden.

Im Sinne einer verdichteten und flächenschonenden Bauweise sollten dabei bauliche Dichten von min. GRZ= 0,55 / GFZ= 1,65 entstehen.



Atmosphärische Visualisierung: Quartiersentwicklung am Gewerbekanal (Quelle: Stadtbau Lörrach)

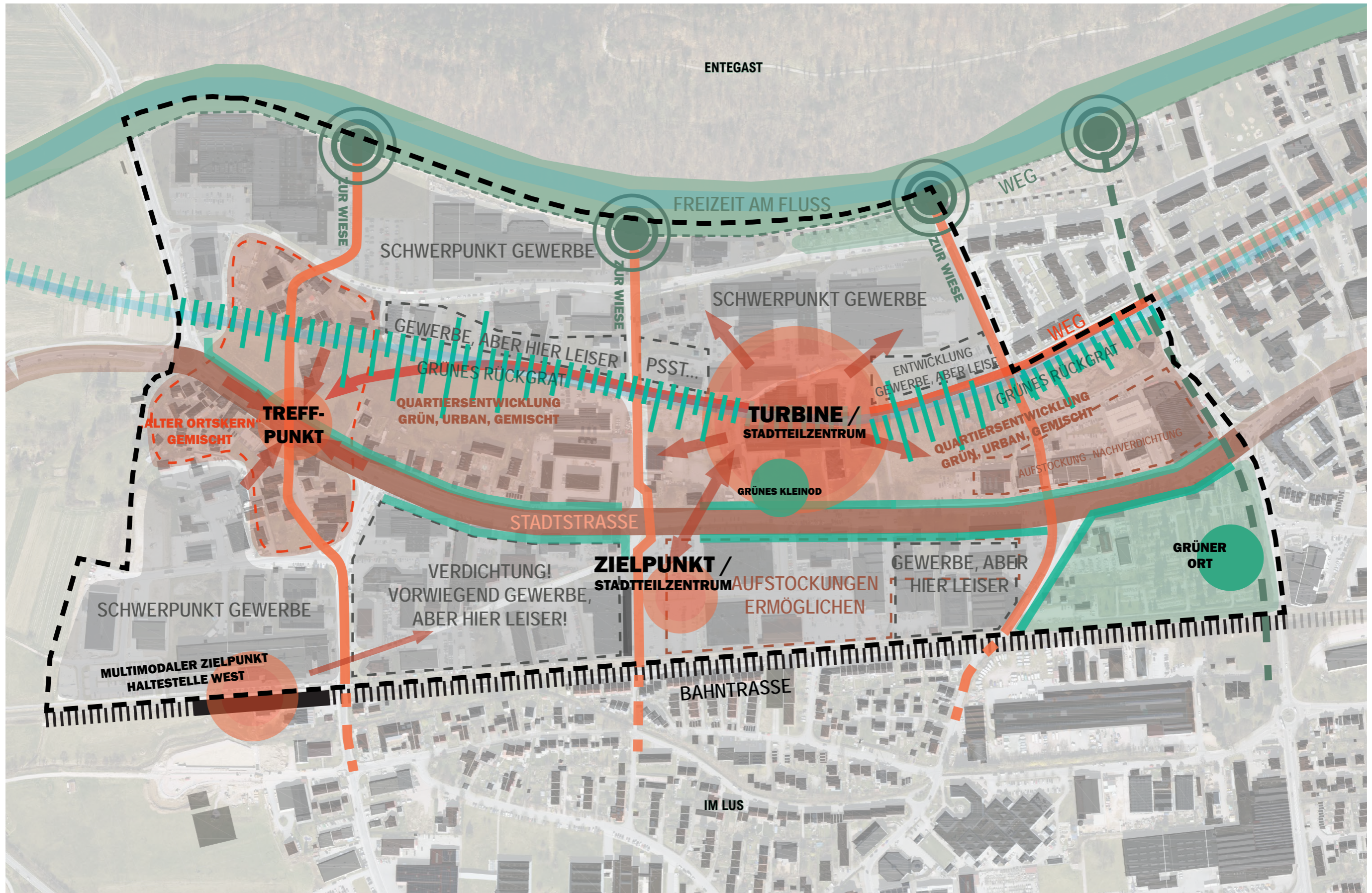


Collage (Quelle: Dr. Matthias Stippich und Joa Architekten)

Schopfheim-West ist ein komplexer, heterogener Stadtteil mit langer Historie als Ort der Arbeit und Produktion, aber auch als Wohnort. Diese Mischung macht die Identität des Stadtteils aus und soll in der weiteren Entwicklung fortgeführt werden. Die oben dargestellte Collage nimmt die Komplexität auf und verarbeitet sie atmosphärisch.

Die auf den vorangegangenen Seiten beschriebenen Layer wurden zu einem Gesamtplan zusammengefügt, und auf der nachfolgenden Doppelseite dargestellt. Die Entwicklungsperspektive dieses Plans ist mittel- bis langfristig, soll aber konkret die Grundlage bilden für Planungsentscheidungen auf Ebene der Bebauungspläne.

Die Ermöglichung der Nachverdichtung und die Änderung alter Bebauungspläne in Schopfheim-West wurde im Leitbild der Stadt Schopfheim als politisches Ziel verankert und wird, soweit mit den finanziellen und personellen Ressourcen der Stadt Schopfheim umsetzbar sukzessive erfolgen.



Im Auftrag der

Stadtverwaltung Schopfheim
Fachgruppe 3:
Stadtplanung und
Grundstücksmanagement
Hauptstraße 29-31
79650 Schopfheim



gemeinsam erarbeitet mit

Lörracher Stadtbau-GmbH
Schillerstr. 4
79540 Lörrach

Am Prozess beteiligte Planungsbüros:

freisign Landschaftsarchitektur PartGmbH Freiburg
FSP-Stadtplanung, Freiburg (Fahle Stadtplaner Partnerschaft)
Dr. Matthias Stippich, Oberkirch
joa • studio für architektur gmbh, Karlsruhe



Stand: 19.02.2023