Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtplanung**
Verfasser/in	Dahms, Nicole-Simone
	Burger, Karin
Vorlage Nr.	045/2022
Datum	10.08.2022

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	15.09.2022	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	29.09.2022	

Betreff:

Städtebaulicher Rahmenplan Am Zoll Lörrach / Riehen

Anlagen:

1) Städtebaulicher Rahmenplan Basler Straße, StudioVlayStreeruwitz, Wien, vom Juni 2022 Teil 1

2) Städtebaulicher Rahmenplan Basler Straße, StudioVlayStreeruwitz, Wien, vom Juni 2022 Teil 2

3) Stellungnahme des Gestaltungsbeirats zum Stand der Rahmenplanung AZLR, vom 04.03.2022

4) Entwurf Grundriss Bauabschnitt 1 Basler Straße 13 bis 45

5) Entwurf Grundriss Bauabschnitt 2 neu Basler Straße 3 bis 13

Beschlussvorschlag:

Der vorliegende städtebauliche Rahmenplan Basler Straße, vom Juni 2022 (Anlage 1 und Anlage 2) wird mit der Stellungnahme des Gestaltungsbeirats vom 04.03.2022 (Anlage 3) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

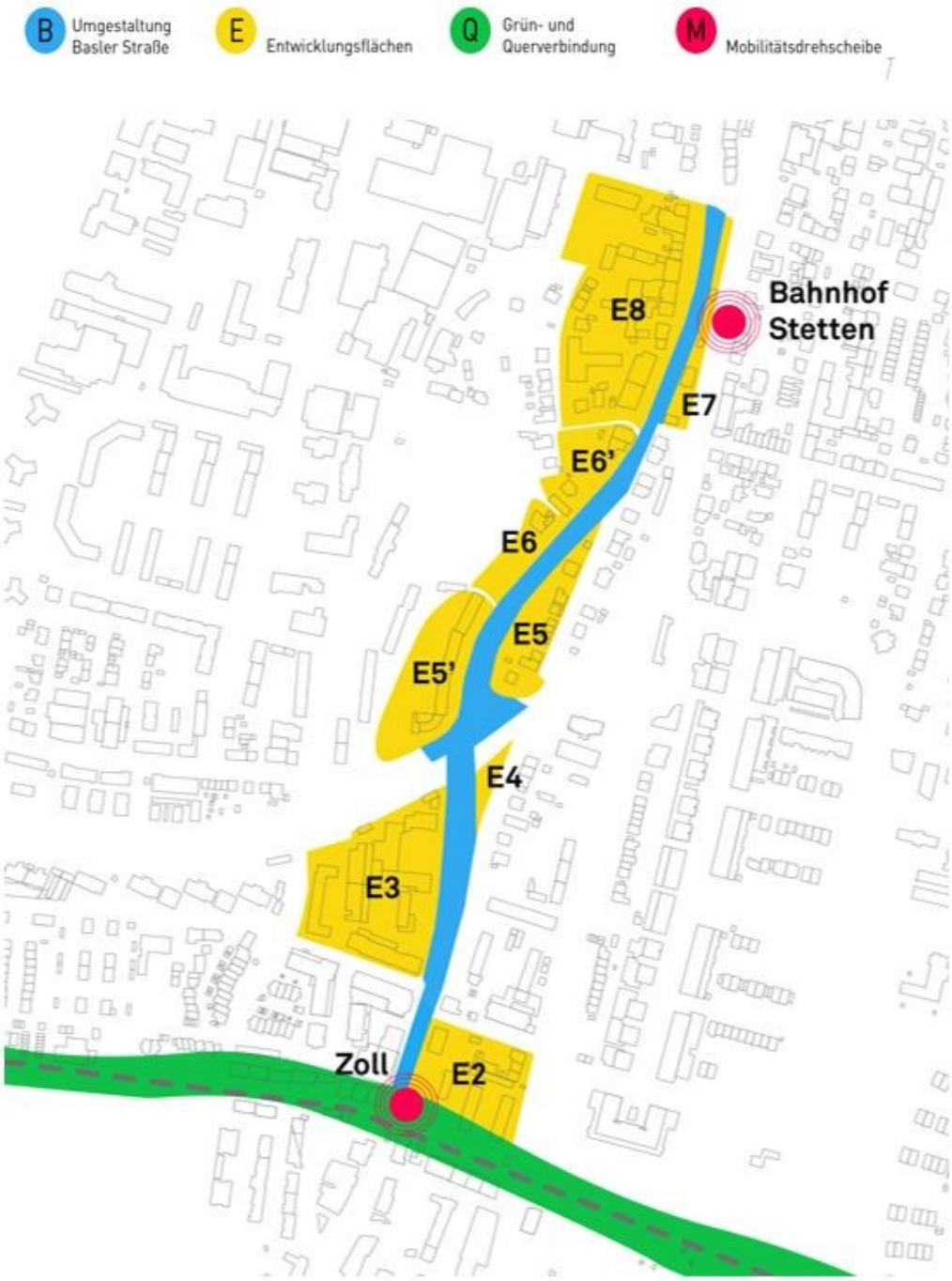
Begründung:

Zur Einordnung des Instruments städtebaulicher Rahmenplan:
Als städtebauliches Planwerk gehört es zu den informellen Planungsinstrumenten und dient der Bestimmung und Darstellung von städtebaulichen Zielen z. B. in einem Quartier. Rahmenpläne unterscheiden sich von der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung dadurch, dass sie kein förmliches Verfahren durchlaufen und auch keine direkte Rechtswirkung entfalten. Rahmenpläne haben einen informellen Charakter und entwickeln keine verbindlichen Auswirkungen. Sie formulieren Leitplanken für die Bauleitplanung, von denen Abweichungen im späteren Bauleitplanverfahren möglich sind. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte und sonstigen städtebaulichen Planungen, wozu auch ein Rahmenplan zählt, zu berücksichtigen. Somit stellen Rahmenpläne im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans einen Abwägungsbelang dar.

Im Rahmen des Projekts „Am Zoll Lörrach / Riehen" wurde das Gebiet um den südlichen Bereich der Basler Straße - mit Abgrenzung handhabbarer Entwicklungsfelder - von der S-Bahn-Haltestelle am Bahnhof Lörrach-Stetten bis zum Grenzübergang Riehen städtebaulich neu betrachtet. Diese Betrachtung umfasst sowohl Flächen der öffentlichen Hand als auch Flächen in Privateigentum. Die auf Privatgrundstücken dargestellten baulichen Entwicklungen sind als Angebote zu verstehen. Das heißt, dass die in den Entwicklungsflächen E2 bis E8 dargestellten städtebaulichen Potentiale eine mittel- bis langfristige Planungsmöglichkeit sind.

Erste Grundlagen für den Rahmenplan lieferte ein Planungswettbewerb, der Anfang 2020 entschieden wurde. Der Gemeinderat hat im Juli 2020 (Beschlussvorlage 098/2020) beschlossen das StudioVlayStreeruwitz aus Wien zu beauftragen einen Rahmenplan auszuarbeiten. Der damalige städtebauliche Teil des Siegerentwurfs wurde seitdem zu einem städtebaulichen Rahmenplan weiterentwickelt.
Die städtebaulichen Flächenpotentiale entlang des überplanten Abschnitts an der Basler Straße Süd teilten sich anfangs auf in die Entwicklungsflächen E1 bis E8. Beginnend mit E1 südlich des Zolls auf dem Gebiet der Gemeinde Riehen bis zu E8 am Bahnhof Lörrach-Stetten.
Das Gebiet E1 wird, da es auf Schweizer Gebiet und die Planungshoheit demzufolge bei der Gemeinde Riehen liegt, bei Bedarf von der Schweizer Nachbargemeinde weiter betrachtet. In den endgültigen Stand des Rahmenplans vom Juni 2022 wurde E1 daher nicht aufgenommen. Er ist ein Planungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Lörrach im Bereich Basler Straße Süd.

Grafische Darstellung der Entwicklungsflächen E2 bis E8 des städtebaulichen Rahmenplans Basler Straße „Am Zoll Lörrach / Riehen“



Grafik von YellowZ

Wesentliche Änderungen im Vergleich zum Wettbewerb haben sich aufgrund von Interessensbekundungen von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in den Gebieten E2 und E3 ergeben. Neu hinzugekommen sind die Flächen E5´ und E8.

Daher wurde dem Gestaltungsbeirat im September 2021 und nochmals im Januar 2022 die Planung zum Städtebaulichen Rahmenplan zur Beurteilung vorgelegt. Wesentliche Punkte aus der Stellungnahme des Gestaltungsbeirats wurden anschließend als Hinweise für die weitere Umsetzung in den Rahmenplan aufgenommen.

Im Bereich E2 wurde aufgrund derjenigen Anregungen aus der Stellungnahme, die mit den von der Gemeinde Riehen in der grenzüberschreitenden Abstimmung im März 2022 geäußerten Anregungen korrespondierten, der Rahmenplan bereits angepasst. Weitere Abstimmungen mit der Gemeinde Riehen werden zu den auf den Rahmenplan folgenden Planungsschritten im Hinblick auf die grenznahe Bebauung und die Ausgestaltung der gemeinsam mit Riehen angedachten Grün- und Querverbindung entlang der Landesgrenze folgen.
Aufbauend auf den Rahmenplan erfolgen auch Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Lörrach und der Grundstückseigentümerin von E2, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).
Der städtebauliche Rahmenplan trifft, basierend auf der Analyse der Bestandssituation, neben den Aussagen zu städtebaulichen Leitlinien auch Aussagen zu einer möglichen Freiraumgestaltung. Ein wesentlicher Punkt im Entwicklungsprozess zum Rahmenplan war es die maximal verträgliche bauliche Dichte entlang der Basler Straße Süd auszuloten, um einen oberen Rahmen für die zukünftig mögliche Nachverdichtung zu erhalten.
Zusammenfassend sind folgende übergeordnete Ziele zu nennen: geordnete städtebauliche Entwicklung, Aufzeigen von Nachverdichtungsmöglichkeiten insbesondere für den Wohnungsbau, funktionale Verbesserungen und neue Adressbildung im Zusammenspiel mit der Straßenumgestaltung.
Was die Umsetzung dieser Ziele angeht, ist von unterschiedlichen Prioritäten und Zeithorizonten in den einzelnen Entwicklungsbereichen auszugehen. Die Stadt Lörrach hat den Dialog mit denjenigen privaten Eigentümerinnen und Eigentümern aufgenommen, die sich aufgrund des Wettbewerbsergebnisses mit Entwicklungsabsichten für ihre Grundstücke bei der Stadt gemeldet haben. Weitere Gespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken in bis dato noch nicht priorisierten Entwicklungsbereichen werden in entsprechender zeitlicher Abfolge geführt werden.
Die mit der städtebaulichen Entwicklung in direktem Zusammenhang stehende Umgestaltung der Basler Straße befindet sich in einem Zwischenstadium der Entwurfsplanung und wird in einer gesonderten Beschlussvorlage vorgestellt. Der aktuelle Entwurfsstand ist den Plänen der Anlage 4 und 5 zu entnehmen.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleitung