



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtentwicklung und  
Stadtplanung**  
**Verfasser/in**    Klatz/Haasis  
**Vorlage Nr.**    119/2020  
**Datum**    28.08.2020

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	01.10.2020	

### Betreff:

**Antrag der Fraktion der GRÜNEN zum Neubauvorhaben Dr. Eberle Stiftung am  
Bahnhof Stetten vom 25.06.2020**

### Anlagen:

1. Antrag der der Fraktion der Grünen zum Neubauvorhaben der Dr. Eberle Stiftung am  
Bahnhof Stetten vom 25.06.2020
2. Übersichtsplan Projektbausteine Projekt „Am Zoll Lörrach / Riehen“
3. Geltungsbereich Bebauungsplan „Bahnhof Stetten“, Lageplan vom 20.07.2020

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Beantwortung des Antrags durch die Stadtverwaltung zur  
Kenntnis.
2. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Anliegen des Antrags bereits durch die  
Beschlüsse 098/2020 „IBA-Projekt "Am Zoll Lörrach / Riehen" – Sachstand sowie  
Beschluss zur Beauftragung Planungsleistungen Umgestaltung Basler Straße und  
Städtebaulicher Rahmenplan“ und 120/2020 „Bebauungsplan Bahnhof Stetten –  
Aufstellungsbeschluss“ verfolgt werden.

**Personelle Auswirkungen:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen:**

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt Summe
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Ausgaben</b> insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant:							
<b>Einnahmen</b> insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
<b>Saldo</b> (Eigenanteil):							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

**Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung.  
Prioritäre Maßnahmen:**

<b>1. Strategisches Ziel:</b>
Schaffung von attraktiven Freiräumen sowie sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Quartieren im Kontext zu Nachverdichtung und Bebauung.
<b>2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:</b>
Lörrach stärkt die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Nutzungsvielfalt, das Vorhalten nicht kommerzieller und gemeinschaftlich genutzter Bereiche, Verkehrsberuhigung und barrierefrei gestaltete Grünflächen. (12)
Lörrach stärkt die Biodiversität und den naturnahen Artenreichtum auf öffentlichen und privaten Flächen (81)
<b>3. Operatives Ziel:</b>
<b>4. Leitziel der Verwaltung:</b>
Die Gestaltung öffentlicher Räume gehört zu den Kernaufgaben unserer Kommune. Ihre Pflege, Um- und Neugestaltung geschieht unter sozialen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Gesichtspunkten und auf Grundlage des in Bearbeitung befindenden Innenstadtkonzepts. Da öffentliche Räume für alle da sind,

entwickeln wir diese unter Einbezug unterschiedlicher Akteure und Interessengruppen, wie dem Behinderten- und Seniorenbeirat.

#### **5. Prioritäre Maßnahme:**

Das Zollquartier ist ein grenzüberschreitender Stadtraum mit zentraler Lage im Trinationalen Eurodistrict Basel und großem Entwicklungspotential. 2016 lobte die IBA Basel 2020 einen Ideenwettbewerb zur Umgestaltung des Quartiers aus. Das Büro gehl architects aus Kopenhagen konnte die Jury mit seinen Ideen zu Städtebau, Freiraum und Mobilität überzeugen. Auf Grundlage dieser Ideen führt die Stadt Lörrach einen städtebaulichen Wettbewerb für die Umgestaltung des Quartiers auf deutscher Seite durch.

#### **Begründung:**

Im Antrag der Fraktion der Grünen wird auf einen Artikel in der Badischen Zeitung vom 24.06.2020 zu einem Neubauvorhaben der Dr. Eberle Stiftung am Stettener Bahnhof Bezug genommen.

Hierzu folgende Information der Verwaltung:

Lediglich das Bauvorhaben an der Elsässerstraße 11a, 11b und 11c (drei Mietwohnungen und zwei Einfamilienhäuser mit Heizzentrale) im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Basler Straße wurde am 30. März von der Baurechtsabteilung genehmigt, da sich diese Bauten nach § 34 BauGB einfügten.

Über eine grundsätzliche Bauabsicht gegenüber dem Stettener Bahnhof informierte die Dr. K.-H.-Eberle-Stiftung die Verwaltung zwar bereits im Januar 2020 – jedoch liegen zu diesem Projekt bisher keinerlei Unterlagen vor. Weder eine Bauvoranfrage noch ein Bauantrag wurde für diesen Bereich eingereicht.

Die Verwaltung informierte die Vorhabenträger aber bereits zu diesem Zeitpunkt, dass in dem genannten Bereich mit dem Projekt „Am Zoll Lörrach / Riehen“ ein größermaßstäbliches Vorhaben zur Transformation des Quartiers und der öffentlichen Flächen besteht, so dass einzelne Bauvorhaben in dem Bereich damit abgestimmt werden müssen.

Zur Ziffer 1 des Antrages:

*„Wir beantragen, dass AUT und Gemeinderat ausführlich und zeitnah über dieses Vorhaben und seinen Planungsstand informiert werden.“*

Wie eingangs geschildert, liegen der Stadtverwaltung zu einem Bauvorhaben direkt gegenüber dem Stettener Bahnhof keine Planungsunterlagen vor.

Der Verwaltung ist stets daran gelegen, den Gemeinderat in alle wichtigen Bauprojekte frühzeitig einzubinden. Über den aktuellen Stand des Projekts „Am Zoll Lörrach/Riehen“ wurde in den Gremien im Monat Juli informiert und das weitere Vorgehen beschlossen. Dabei ist auch auf die Bauprojekte der Dr. Eberle Stiftung eingegangen worden. Über die aus unserer Sicht bedeutungsvollen Themen werden wir auch weiterhin kontinuierlich mittels Bekanntmachungen berichten. Stadtgestalterisch bedeutsame Bauvorhaben werden dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Zur Ziffer 2 des Antrages:

*„Die Verwaltung und der Gemeinderat müssen gemeinsam über die Steuerungsfähigkeit und des zeitlichen Ablaufs durch die Wahl geeigneter Mittel (ggf. Veränderungssperre/Aufstellungsbeschluss) gewährleisten, dass diese Form der Mitwirkung sichergestellt wird.“*

Zwei geeignete Steuerungsinstrumente für eine Einbindung einzelner Bauvorhaben in die Gesamtentwicklung, die durch das Projekt „Am Zoll Lörrach / Riehen“ angestoßen wird, wurden bereits ergriffen:

Durch die Beschlussvorlage 098/2020 wurden die Planungsleistungen zur Umgestaltung der Basler Straße sowie des **städtebaulichen Rahmenplans** (s. Anlage 2, gestrichelte gelbe Linie) beauftragt. Inhaltliche Basis dieser beiden Planungen sind die Wettbewerbsergebnisse im Projekt „Am Zoll Lörrach / Riehen“<sup>1</sup>. Durch den städtebaulichen Rahmenplan soll es gelingen, die Entwicklungsvorstellungen aller Anspruchsgruppen – dazu zählen auch die Initiativen privater Vorhabenträger – in einem Gesamtkonzept zusammenzubinden, welches mit der geplanten Umgestaltung des Straßenraumes abgestimmt ist. Die Erarbeitung dieses städtebaulichen Rahmenplans sowie die Abstimmung der Straßenumgestaltung soll mit einer breiten Beteiligung stattfinden, bei der neben der Öffentlichkeit natürlich auch Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen sowie Vorhabenträger und Vorhabenträgerinnen einbezogen werden. Ab Oktober dieses Jahres sollen hier die einzelnen Anspruchsgruppen zu entsprechenden Veranstaltungen eingeladen werden. Zudem ist geplant, dass der städtebauliche Rahmenplan nach diesem gemeinsamen Bearbeitungsprozess dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden wird. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dies ein informelles Planungsinstrument ohne direkte

---

<sup>1</sup> Die Stadt Lörrach hat unter Mitwirkung von GemeinderatsvertreterInnen im Rahmen des Projekts "Am Zoll Lörrach / Riehen" von Sommer 2019 bis Januar 2020 den Realisierungswettbewerb "Neugestaltung der Basler Straße in Lörrach vom Zoll bis zum Bahnhof Stetten – in Verbindung mit grenzüberschreitenden Entwicklungen städtebaulicher Potenziale" durchgeführt.

Rechtsverbindlichkeit ist; der städtebauliche Rahmenplan soll aber gleichwohl richtungsweisend für die später zu erstellenden Bebauungspläne sein.

Durch die Beschlussvorlage 120/2020 wurde die Aufstellung des **Bebauungsplans „Bahnhof Stetten“** beschlossen. Dieser Bebauungsplan soll die noch zu erarbeitenden Inhalte des zuvor genannten städtebaulichen Rahmenplans und der Umgestaltung der Basler Straße in diesem Bereich (Geltungsbereich: siehe Anlage 3) planungsrechtlich festsetzen und so die bauliche Realisierung ermöglichen. In dieser Abfolge (städtebaulicher Rahmenplan und Straßenumgestaltung mit den Anspruchsgruppen zusammen definieren, dann wo notwendig Planungsrecht in diesem Sinne ändern) soll auch in den anderen Entwicklungsbereichen im Projektgebiet vorgegangen werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht es grundsätzlich auch, eine Veränderungssperre zu erlassen, sollten einzelne Bauvorhabenträger dieser Abfolge vorgreifen wollen. So kann die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichergestellt werden.

Dieses Vorgehen stellt ein sehr gutes Angebot an alle privaten Anrainer dar, ihre Entwicklungsvorstellungen mit Fachpersonen, die unter Wettbewerbsbedingungen gewonnen werden konnten, weiterzuentwickeln, abzustimmen und schließlich planungsrechtlich zu fassen. Dies ermöglicht es den Anrainern dann auch, die definierten Potenziale umzusetzen.

Nicht zuletzt, weil die Stadt Lörrach damit einen erheblichen (finanziellen) An Schub für die Entwicklung privater Baupotenziale auslöst, ist davon auszugehen, dass die privaten Vorhabenträger gerne diesen Weg einer kooperativen Entwicklung gehen und Sicherungsmaßnahmen, wie eine Veränderungssperre, nicht nötig sein werden – sie kann aber jederzeit erlassen werden.

Zu Ziffer 3 des Antrages:

*„Wir beauftragen, dass Gestaltungsbeirat und AUT frühzeitig und kontinuierlich in die Entscheidungsprozesse über die Gestaltung dieses Neubauvorhabens einbezogen werden.“*

Wie bereits bei der Wahl der Mittel zur Ziffer 2 des Antrages geschildert, soll der städtebauliche Rahmenplan unter Mitwirkung aller relevanten Anspruchsgruppen erarbeitet werden, wozu auch Gemeinderatsmitglieder zählen: Konkret werden die Beteiligungsformate aus naheliegenden Gründen in Formate für Eigentümerinnen und Eigentümer einerseits und die Öffentlichkeit / Anwohnerschaft andererseits unterteilt, wobei wir zu den Formaten für die die Öffentlichkeit / Anwohnerschaft explizit die Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen einladen werden. Zudem soll der städtebauliche Rahmenplan wie geschildert letztlich vom Gemeinderat beschlossen werden.

Der Gestaltungsbeirat kommt laut Geschäftsordnung bei städtebaulich bedeutsamen Planungen, öffentlichen Bauvorhaben und privaten Bauvorhaben von besonderer Bedeutung für das Stadtbild zum Einsatz. Mitglieder des Gestaltungsbeirates waren entsprechend in das Wettbewerbsverfahren, dessen Ergebnisse die Basis für die

Umgestaltung der Basler Straße und den städtebaulichen Rahmenplan bilden, eingebunden. Der Gestaltungsbeirat wird in diesem Zusammenhang bei entsprechenden Hochbauvorhaben zum Einsatz kommen.

Gerd Haasis  
Fachbereichsleitung