



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtplanung**  
**Verfasser/in**                    Gashi, Rina  
**Vorlage Nr.**                     172/2025  
**Datum**                             04.09.2025

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	09.10.2025	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.10.2025	

### Betreff:

### **Gebiet "Krankenhaus-Areal" – Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs.3 BauGB**

### **- Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung**

### Anlagen:

Anlage 1 – Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, Baldauf Architekten und Stadtplaner, vom 16.04.2025

Anlage 2 – Auszug aus dem integrierten Stadt- und Mobilitätsentwicklungskonzept (ISEK), S.138-S.139

### Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet „Krankenhaus-Areal“ (Anlage 1) werden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB förmlich eingeleitet.
2. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gebiet „Krankenhaus-Areal“ einen Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung zu stellen.

## **Personelle Auswirkungen:**

-

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Zuwendung im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ in Höhe von 100.000 €.

## **Begründung:**

### **1. Planungsprozess des Kreiskrankenhauses**

Das ISEK „Lörrach 2040“, das im Mai 2023 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde, ordnet das Krankenhaus-Areal den Schlüsselprojekten der Stadtentwicklung zu. Es beschreibt die Fläche als innerstädtisches Potenzial für ein urbanes Quartier mit bezahlbarem innenstadtnahem Wohnen, Arbeiten, Grünflächen und sozialen Angeboten und hebt hervor, dass durch das Freiwerden der Fläche ein besonderer Handlungsbedarf für die Nachnutzung entsteht, den die Stadt aufgrund ihrer Zugriffsmöglichkeiten aktiv gestalten kann.

Der vorgesehene Planungsprozess setzt sich aus mehreren Schritten zusammen. Zunächst wurden vorbereitende Analysen vorgenommen. Das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, wurde gemäß der Beschlussvorlage 166/2023 mit der Erarbeitung eines Strukturatlas und der Durchführung vorbereitender Untersuchungen beauftragt. Diese umfassten unter anderem die Ausarbeitung eines Nutzungskonzepts, Aussagen zur Höhenentwicklung, die Klärung grundlegender Fragen zur Erschließung des Areals, eine erste Einschätzung zum Umgang mit dem Erhalt einzelner Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie die Durchführung einer umfassenden Grundlagenermittlung.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes, das in Anlage 1 definiert ist und vollständig auf Lörracher Gemarkung liegt, sind nach erster Sichtung und bisheriger planerischer Betrachtung städtebauliche Missstände erkennbar.

### **2. Städtebauliche Missstände**

Im Zuge der Grundlagenanalysen (Strukturatlas) wurden verschiedene städtebauliche Missstände festgestellt, die eine geordnete Entwicklung des Areals derzeit erheblich einschränken und insbesondere nach Nutzungsaufgabe des Krankenhausbetriebs an diesem Standort Maßnahmen nach sich ziehen. Prägend ist die bestehende Großstruktur des ehemaligen Klinikkomplexes, die im Stadtgrundriss als Barriere wirkt und sowohl die Nord-Süd- als auch die Ost-West-Durchlässigkeit deutlich einschränkt. Mehrere Gebäudeteile (u. a. Bettenhaus I, Verbindungsbau, Verwaltungsbau) unterbrechen wichtige Achsen und führen zu Engstellen im Areal. Insbesondere die rückwärtigen Fassaden des Behandlungsbaus und des Bettenhauses IV prägen das Bild von

abweisenden Gebäuderückseiten, wodurch angrenzende öffentliche Wege und Räume an Attraktivität und Aufenthaltsqualität verlieren.

Die Wegeverbindungen sind insgesamt defizitär: vorhandene Wegeverbindungen werden durch Baukörper unterbrochen, die Vernetzung mit angrenzenden Quartieren ist eingeschränkt. Hinzu kommt, dass die Erschließungsstrukturen überwiegend auf die aktuell noch bestehende Kliniknutzung ausgerichtet sind und für eine künftige Mischnutzung nur eingeschränkt geeignet erscheinen. Einzelne Gebäudeteile weisen zudem erheblichen Sanierungsbedarf auf und sind architektonisch von geringer Qualität (z. B. Behandlungsbau, Verwaltungsbau).

### **3. Städtebauliche Zielsetzungen**

Das rund 3 ha große Krankenhaus-Areal wird nach Inbetriebnahme des neuen Zentralklinikums voraussichtlich im Jahr 2026 frei. Mit dem Wegfall der bisherigen Nutzung entsteht ein erheblicher städtebaulicher Handlungsbedarf. Ziel ist es, den Standort schrittweise in ein urbanes, gemischt genutztes Quartier mit einem Schwerpunkt auf Wohnen und Gesundheit zu transformieren. Dabei soll eine sozial durchmischte und nachhaltige Entwicklung angestrebt werden, die das Areal funktional und gestalterisch in das bestehende Stadtgefüge einbindet.

Um diese Zielsetzungen planungsrechtlich abzusichern und die bestehenden städtebaulichen Missstände zu beheben, ist die förmliche Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB erforderlich. Mit ihrer Hilfe soll systematisch geprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine Sanierungssatzung nach § 142 BauGB zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes vorliegen und welche städtebaulichen Maßnahmen notwendig sind, um die bestehenden Missstände zu beheben und die Entwicklungsziele zu erreichen.

In Betracht kommt ergänzend Bauleitplanung (Bebauungsplan). Der Fachbereich 2300 prüft zudem die Möglichkeit einer Antragstellung zur Aufnahme des Gebiets in die Städtebauförderung. In einem Vorgespräch der Bürgermeisterin mit dem Ministerium wurden weitere Förderungen für gute Projekte, wie sie in Lörrach seit geraumer Zeit entstehen, in Aussicht gestellt.

#### **Entwurf Zeitplan Städtebaulicher Prozess**

- 3./4. Quartal 2025 Beginn Partizipationsprozess mit Information der Grundstückseigentümer/-innen
- 4. Quartal 2025 Beginn/Vorbereitung Auslobung Planungswettbewerb
- 4. Quartal 2026 städtebaulicher Entwurf
- bis Ende 2028 Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung

Gerd Haasis und Alexander Nöltner

Fachbereichsleitung

