

## Quartierentwicklungsplanung Gebiet Lörracherstrasse

---

### Kurzfassung:

Der Gemeinderat hat im März 2011 für das Gebiet Lörracherstrasse einen Quartierentwicklungsplan beschlossen und bringt ihn nun dem Einwohnerrat zur Kenntnis. Die für die Gemeindeverwaltung verbindliche Quartierentwicklungsplanung konkretisiert die Zielsetzungen aus dem Leitbild „Riehen 2000 - 2015, Leitbild für das Grosse Grüne Dorf“, dem kantonalen Richtplan sowie dem kommunalen Richtplan. Sie bildet die Grundlage für weitere Planungen und Projekte im Gebiet der Lörracherstrasse. Mit dem Erlass des Quartierentwicklungsplans erfüllt der Gemeinderat den Auftrag des Einwohnerrats gemäss Leistungsaufträgen 10 Siedlung und Landschaft 2003 bis 2006 und 2007 bis 2010.

Mit der vom Kanton geplanten Umgestaltung der Lörracherstrasse, welche im Hinblick auf die Inbetriebnahme der Zollfreien Strasse realisiert werden soll, wird auch das Siedlungsgebiet entlang der Lörracherstrasse aufgewertet. Die Quartierentwicklungsplanung für das Gebiet Lörracherstrasse zeigt auf, mit welchen die Umgestaltung ergänzenden Massnahmen und Projekten das Gebiet in den nächsten 10 bis 15 Jahren weiter verbessert werden kann. Es handelt sich dabei nicht um eine abschliessende Planung. Sie kann jederzeit angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse wesentlich ändern. Die einzelnen Massnahmen und Projekte werden dem Einwohnerrat als referendumsfähige Vorlagen zum Beschluss unterbreitet, soweit sie in dessen Zuständigkeit liegen.

Die Quartierentwicklungsplanung für das Gebiet Lörracherstrasse hat in den Jahren 2009 und 2010 ein zweistufiges Mitwirkungsverfahren durchlaufen. Insgesamt ist die Planung positiv aufgenommen worden. Von grossem Interesse waren im Mitwirkungsverfahren die geplanten Umgestaltungsmassnahmen an der Lörracherstrasse. Diese Stellungnahmen wurden an die zuständigen kantonalen Behörden weitergeleitet.

Politikbereich: Siedlungsentwicklung

Auskünfte erteilen: Daniel Albietz  
Gemeinderat  
Telefon 061 606 30 00

Gabriela Puls  
Ortsplanung  
Telefon 061 646 82 85

Juni 2011



## 1. Einleitung

Im kommunalen Richtplan der Gemeinde Riehen von 2003 ist der Auftrag formuliert, als Grundlage für die Nutzungsplanung konzeptionelle Vorgaben zur Entwicklung des Gebiets Stettenfeld/Lörracherstrasse zu erarbeiten. Für das Siedlungsgebiet im Einzugsbereich der Lörracherstrasse sind Fragestellungen wie Nutzungsmix/Zonenordnung, Strassenraum- und Quartiergestaltung sowie grenzüberschreitende Koordination zu klären. Das Raumplanungsbüro Planteam S AG wurde in der Folge beauftragt, eine Quartierentwicklungsplanung für das Gebiet Lörracherstrasse zu erarbeiten.

Mit der Quartierplanung wird folgende Strategie verfolgt: **Vorhandene Qualitäten nutzen - Funktionen verbessern - Image stärken**. Im beiliegenden Planungsbericht werden die heutigen Stärken und Schwächen des Gebiets aufgezeigt. Schliesslich wird in den drei Handlungsfeldern „Öffentlicher Raum, Verkehr und Erschliessung“, „Siedlungsstruktur, Bauen und Wohnen“ sowie „Natur, Ökologie und Freiräume“ dargelegt, mit welchen Zielen und Massnahmen die übergeordnete Strategie umgesetzt werden soll.

Die Quartierplanung enthält kein konkretes Umgestaltungsprojekt für die Lörracherstrasse, weil diese Projektierung unter der Federführung des Kantons steht. Die Quartierplanung ist aber auf das Projekt abgestimmt. Die Umgestaltung der Lörracherstrasse wurde von den kantonalen Behörden als Projekt des Agglomerationsprogramms Basel beim Bund eingereicht. Der Bund hat finanzielle Beiträge in der Höhe von 4,5 Millionen Franken an die Baukosten von 11,5 Millionen Franken zugesichert. Um die Beiträge zu erhalten, muss der Baubeginn im Zeitraum 2011 - 2014 erfolgen.

## 2. Planungsverfahren

Die Erarbeitung der Quartierplanung Lörracherstrasse erfolgte durch das externe Raumplanungsbüro Planteam S AG unter Anleitung einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe aus unterschiedlichen Fachbereichen (Ortsplanung, Verkehr, Umwelt, Freizeit und Sport). Im Februar 2009 wurde die Planung den Vertretern von kantonalen Fachstellen (Amt für Mobilität, Hochbau- und Planungsamt) präsentiert, um sie mit der geplanten Umgestaltung der Lörracherstrasse abzustimmen. Im August 2009 hat der Gemeinderat die Entwürfe der Quartierplanung ins Mitwirkungsverfahren verabschiedet.

In der ersten Stufe des Mitwirkungsverfahrens zwischen Spätsommer 2009 und Frühjahr 2010 konnten ausgewählte Schlüsselpersonen und direkt betroffene Grundeigentümer in Einzelgesprächen und einem Workshop zur Planung Stellung nehmen und ihre Anregungen einbringen. Die Ergebnisse wurden - soweit sinnvoll - in die Quartierentwicklungsplanung eingearbeitet.

Die zweite Stufe, das breite Mitwirkungsverfahren, wurde im August 2010 mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung in Form eines Rundgangs durch das Gebiet gestartet. An



Seite 3

diesem Rundgang erläuterten Gemeindevertreter und die beauftragten Planer der interessierten Bevölkerung die vorgeschlagenen Massnahmen vor Ort. Insbesondere die geplante Umgestaltung der Lörracherstrasse wurde damals rege diskutiert. Anschliessend wurden die Planungsunterlagen während knapp 50 Tagen für die Öffentlichkeit in der Gemeindeverwaltung aufgelegt. Während dieser Zeit konnten schriftliche Stellungnahmen eingereicht werden.

Insgesamt wurde die Planung im nicht sehr rege genutzten Mitwirkungsverfahren gut aufgenommen. Ein Grossteil der Stellungnahmen betraf die Umgestaltung zur Lörracherstrasse selbst, die in der Zuständigkeit der kantonalen Behörden steht. Weiter bekräftigte die Stadt Lörrach ihr grosses Interesse an einer gemeinsamen S-Bahn-Haltestelle an der Landesgrenze. Die S-Bahn-Haltestelle solle zudem optimal mit der Tramlinie verknüpft werden. Aufgrund der Mitwirkungsverfahren wurde die Quartierplanung leicht angepasst. Die Hauptaussagen der beiden Mitwirkungsverfahren sind in der Beilage zusammengefasst<sup>1</sup>.

Im März 2011 hat der Gemeinderat die Quartierplanung Lörracherstrasse schliesslich beschlossen. Sie wird nun dem Einwohnerrat zur Kenntnis gebracht. Zudem wird sie dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet.

### **3. Erläuterung des Quartierentwicklungsplans**

#### **3.1 Allgemeines zum Planungsinstrument „Quartierentwicklungsplanung“**

Die Quartierentwicklungsplanung für das Gebiet Lörracherstrasse zeigt auf, wie sich das Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe) im Bereich der Lörracherstrasse entwickeln und mit welchen Massnahmen und Projekten betreffend den öffentlichen Raum, den Verkehr, die Bebauung und die Grünräume dies erreicht werden soll. Sie konkretisiert und koordiniert auf Quartierebene die raumwirksamen Ziele des kantonalen und kommunalen Richtplans sowie des Leitbilds für Riehen über einen längeren Planungshorizont (10-15 Jahre). Sie bildet zudem eine Grundlage für spätere Planungen und Projekte in diesem Gebiet.

Nach Bundesrecht besteht keine Pflicht, Quartierentwicklungspläne bzw. Richtpläne zu erlassen. Gemäss § 94 BPG (kantonaies Bau- und Planungsgesetz) können jedoch Gemeinden weitere Richtpläne erlassen. Eine Quartierentwicklungsplanung ist keine abgeschlossene Planung, sondern sie wird überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben oder sich bessere Lösungen abzeichnen. Die Quartierentwicklungsplanung ist für die Gemeindeverwaltung verbindlich, nicht aber für die private Grundeigentümerschaft oder den Einwohnerrat. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat wird sie auch für die kantonale Verwaltung verbindlich.

---

<sup>1</sup> Der vollständige Mitwirkungsbericht ist unter [www.riehen.ch](http://www.riehen.ch) (Suchbegriff: Quartierentwicklungsplanung Lörracherstrasse) einsehbar.



Sie dient dem Einwohnerrat als Entscheidungsgrundlage, wenn es darum geht, einzelne Vorlagen für Projektierungs- und Baukredite, Bebauungspläne oder Zonenänderungen im Gesamtzusammenhang zu beurteilen. Der Einwohnerrat kann aber jeweils frei entscheiden und von der Quartierentwicklungsplanung abweichen, sofern er dies als notwendig erachtet.

### **3.2 Grundlagen der Quartierentwicklungsplanung**

Die wichtigste Grundlage für den vorliegenden Quartierentwicklungsplan Lörracherstrasse ist der rechtsgültige Zonenplan. Als übergeordnete Planungen werden die Aussagen des Leitbilds Riehen 2000 - 2015 sowie des kommunalen und kantonalen Richtplans berücksichtigt. Weitere wichtige Grundlagen sind Bebauungspläne, Inventare, das Naturschutzkonzept, das Agglomerationsprogramm sowie angrenzende Flächennutzungspläne der Stadt Lörrach. In einer detaillierten Bestandesaufnahme werden der Siedlungsraum, die Quartierstruktur mit Bebauung, der angrenzende Landschaftsraum, der Verkehr sowie die soziostrukturellen Daten analysiert (s. beigelegter Planungsbericht).

### **3.3 Wesentliche Aussagen der Quartierentwicklungsplanung**

In drei Handlungsfeldern wird aufgezeigt, mit welchen konkreten Massnahmen die Strategie „Vorhandene Qualitäten nutzen - Funktionen verbessern - Image stärken“ umgesetzt werden soll. Zudem ist in einer Matrix aufgezeigt, welche Massnahmen miteinander zu koordinieren sind.

#### 3.3.1 Handlungsfeld 1: Öffentlicher Raum, Verkehr und Erschliessung

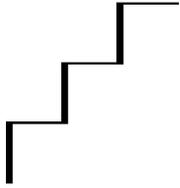
Im Handlungsfeld 1 werden im Wesentlichen folgende Massnahmen und Verbesserungen für das Quartier angestrebt:

- Optimaler Zugang zur geplanten S-Bahn-Haltestelle im Bereich der Landesgrenze und Verknüpfung der Tramlinie.
- Zusätzliche und sichere Querungen der S-Bahn-Linie schaffen, damit vom Quartier die Schule Hinter Gärten sowie die östlich gelegenen Naherholungsgebiete am Dinkelberg direkt und sicher erreicht werden können.
- Stärkung des öffentlichen Raums im Bereich des Zolls.
- Verbesserung der Zugänge zum Landschaftspark Wiese.
- Neugestaltung des Strassenraums im Bereich des Mühlesteichs mit Alleebäumen und Stärkung des Bezugs zum Landschaftspark Wiese.
- Zusätzliche Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.
- Begleitend zur Umgestaltung der Lörracherstrasse die Aufenthaltsqualität verbessern.

#### 3.3.2 Handlungsfeld 2: Siedlungsstruktur, Bauen und Wohnen

Im Handlungsfeld 2 werden im Wesentlichen folgende Massnahmen und Verbesserungen für das Quartier angestrebt:

- Im Hinblick auf die Erneuerung von Wohnbebauungen westlich der Lörracherstrasse darauf hinwirken, dass der Bezug zum Landschaftspark Wiese verbessert wird.
- Auf der östlichen Strassenseite der Lörracherstrasse die Erdgeschossbereiche für publikumsintensive Nutzungen öffnen.
- Punktuelle Entwicklung einzelner Parzellen entlang der Lörracherstrasse fördern.



Seite 5

### 3.3.3 Handlungsfeld 3: Natur, Ökologie und Freiräume

Im Handlungsfeld 3 werden im Wesentlichen folgende Massnahmen und Verbesserungen für das Quartier angestrebt:

- Sichtbezüge von der Lörracherstrasse in den Landschaftspark Wiese ermöglichen.
- Gemeinsam mit der Wohnbaugenossenschaft „Hinter der Mühle“ das Wohnumfeld verbessern.
- Anstreben einer Wohnumfeldverbesserung der Liegenschaften Lörracherstrasse 75-79, falls die Tankstelle aufgehoben werden muss. Schaffen eines Zugangs zum Landschaftspark Wiese.
- Aufwertung und Renaturierung des Mühlesteichs als ökologische Ausgleichsmassnahme zur Zollfreien Strasse.

## **4. Schlussbemerkung**

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat die Quartierentwicklungsplanung für das Gebiet Lörracherstrasse zur **Kenntnisnahme**.

Riehen, 14. Juni 2011

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli

#### Beilagen:

- Planungsbericht Gebiet Lörracherstrasse, Planteam S AG, März 2011, mit Karten und Massnahmenmatrix
- Mitwirkungsbericht vom Januar 2011