Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtentwicklung und Stadtplanung**
Verfasser/in	Nicole Dahms / Gerd Haasis
Vorlage Nr.	161/2017
Datum	19.02.2018

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Hauptausschuss	öffentlich-Beschluss	15.03.2018	

Betreff:

Sachstandsbericht Projekt "Nördlich Engelplatz"
Öffentliches Parkierungsangebot am Engelplatz

Anlagen:

1. Präsentation der Ergebnisse der 1. Stufe der Mehrfachbeauftragung „Nördlich Engelplatz“
2. Endbericht zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes, Oktober 2016

Beschlussvorschlag:

1. Die Überprüfung der baulichen Machbarkeit von zusätzlichen 30 öffentlichen Stellplätzen in einer Tiefgarage im Wettbewerb zum Projekt „Nördlich Engelplatz“ wird befürwortet.

2. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sind dem Gemeinderat vorzulegen, um an Hand der Ergebnisse über das weitere Verfahren zum Bau von öffentlichen Stellplätzen in der neuen Tiefgarage im Quartier „Nördlich Engelplatz“ zu debattieren und zu entscheiden.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Begründung:

Hintergrund und Sachstand zur Planung
Das in direkter Nähe zur Innenstadt gelegene Gebiet „Nördlich Engelplatz" soll entwickelt werden; angestrebt wird eine Wohn- und Geschäftsnutzung. Vorhabenträger ist die Vukovic Enemag GmbH, mit der die Stadt einen städtebaulichen Vertrag geschlossen und gemeinsam einen städtebaulichen Ideenwettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt hat. Dieses Vorgehen hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach am 22.10.2015 befürwortet und beschlossen (vgl. Vorlage 143/2015, Nördlich Engelplatz, Städtebaulicher Vertrag).

Der Ideenwettbewerb ist als zweistufiges Verfahren konzipiert. In der ersten Stufe des Verfahrens hatte eine Jury im April 2016 drei Entwürfe ausgewählt, die in der 2. Stufe vertieft bearbeitet werden sollen. Bei den gekürten Entwürfen handelt es sich um die Arbeiten von Mayer Bährle (Lörrach), Barton Architekten (Freiburg) sowie Architekten Linie 4 (Konstanz), (Anlage 1). Alle Entwürfe hatten für den Bereich „Nördlicher Engelplatz" den Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Es ist angedacht, in der nun folgenden zweiten Stufe des Wettbewerbsverfahrens die bauliche Machbarkeit von zusätzlichen 30 öffentlichen Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage zu überprüfen.

Hintergrund zur Idee eines zusätzlichen öffentlichem Parkierungsangebots am Engelplatz

- **Städtebauliche Betrachtung**

Im Gutachten, das Herr Dr. Acocella als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach erstellt hat (Anlage 2) wird dargelegt, dass es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll ist den Bereich des Engelplatzes aufzuwerten und durch zusätzliche öffentliche Stellplatzangebote zu ergänzen. Im Bereich des nördlichen Engelplatzes - als östlicher Stadteingang - könnte demnach ein Teil des Autoverkehrs, der die Innenstadt als Ziel hat und dafür auch die Bahngleise über- bzw. unterqueren muss, mit einem entsprechenden Angebot abgefangen werden. Hierdurch könnte sich auch der Parksuchverkehr im Bereich der am Wochenende überlasteten Bahnhofstraße verringern.
Ferner empfiehlt Herr Dr. Acocella den Engelplatz zu einem öffentlichen Raum mit Aufenthaltsqualität umzugestalten sowie Fußwegeverbindungen in die Innenstadt aufzuwerten. Zusätzliche öffentliche Tiefgaragenplätze wären auch Voraussetzung für die langfristige Option einer Verlagerung von bisher oberirdischen Stellplätzen auf dem Engelplatz in die Tiefgarage. Dies böte die Chance, die frei werdenden Flächen städtebaulich aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes nachhaltig zu steigern. Die

Entwicklungsperspektive für den Bereich um den Engelplatz ergibt sich aus der potenziellen Lagegunst zur Innenstadt. Eine wichtige Folge zusätzlichen Parkraumangebots mit einer erkennbaren Anbindung an die Innenstadt, so Herr Dr. Acocella, wäre der „natürliche" Frequenzfluss der Fußgänger zwischen Parkraumangebot und Innenstadt, der wiederum eine Frequenzerhöhung am Engelplatz mit seinen zu erwartenden funktionalen Effekten bedeuten würde.

Karte 23: Nahversorgungsbereich Engelplatz (Perspektive)

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Lörrach

Abbildung: Dr. Acocella, Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach - vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung - Endbericht, Lörrach, Seite 140, 20.10.2016

- **Wirtschaftliche Betrachtung**

Um zu überprüfen, ob zusätzliche öffentliche Stellplätze in der geplanten Tiefgarage wirtschaftlich betrieben werden können, hat die Stadt Lörrach das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (BSV) Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH mit einer Nachfrage- und Wirtschaftlichkeitsanalyse zu zusätzlichen öffentlichen Tiefgaragenstellplätzen am Engelplatz beauftragt. Das Gutachten liegt noch nicht in der Endfassung vor, da aktuell noch Erhebungen zur Dauervermietungen in verschiedenen Parkgaragen der Innenstadt durchgeführt werden.

Erste Zwischenergebnisse weisen jedoch darauf hin, dass der Bau und Betrieb zusätzlicher öffentlicher Tiefgaragenstellplätze jährliche Kosten für die Stadt Lörrach verursachen würden, die mit den zu erwartenden Einnahmen wahrscheinlich nicht gedeckt werden können.

Möglichkeiten der Bereitstellung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze im Planungsbereich „Nördlich Engelplatz“

Nach Absprache mit dem Investor kann die bauliche Machbarkeit einer Erweiterung der für die neu geplanten Wohn- und Geschäftsbauten erforderlichen Tiefgarage um bis zu 30 zusätzliche öffentliche Stellplätze in der 2. Stufe des Wettbewerbs untersucht werden. Auf dieses Angebot soll eingegangen werden um der Stadt die Möglichkeit einer späteren Umsetzung offen zu halten. Einer Abwägung der für die 30 Stellplätze zu erwartenden Kosten mit den oben beschriebenen städtebaulichen Vorteilen soll nicht vorgegriffen werden.

Weiteres Vorgehen

Unmittelbar nach der Vorlage im Hauptausschuss soll das Wettbewerbsverfahren „Nördlich Engelplatz“ mit der zweiten Stufe weiter geführt werden. Ziel ist es, die Ergebnisse des Wettbewerbs mit der Option auf 30 öffentliche Tiefgaragenstellplätze sowie der Nachfrage- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hierzu noch vor der Sommerpause 2018 in den Gremien vorzustellen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine umfangreiche Beteiligung der Öffentlichkeit zu gewährleisten ist im Anschluss daran ein Bebauungsplan aufzustellen.

Monika Neuhöfer-Avdić
Fachbereichsleiterin