Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtentwicklung und Stadtplanung**
Verfasser/in	Fr. Monika Neuhöfer-Avdic, Frau Gabriele Welsch Egi
Vorlage Nr.	239/2017
Datum	

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt, Technik, Bildung und Soziales/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	23.11.2017	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	30.11.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	14.12.2017	

Betreff:

Postareal Lörrach

Anlagen:

1. Grundrisspläne und Ansichten Projekt Wohn- und Geschäftshaus auf dem Postareal vom 03.08.2017 und 20.10.2017 – Generalplaner ECE in Kooperation mit Büro blauraum
2. Umgestaltung Palmstraße – Konzept Büro Häring vom 12.10.2016
3. Gestaltung Bahnhofsplatz und Sarasinweg – Konzept Büro Häring vom 26.09.2017
4. Verkehrs- und Machbarkeitsgutachten Tiefgaragenverbund Postareal – Gruner AG vom 10.07.2017

Beschlussvorschlag:

1. Den Grundzügen der Planung zum Neubau des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Postareal sowie der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Bereiche Palmstraße, Bahnhofplatz und Sarasinweg werden zugestimmt.

2. Der verkehrlichen Erschließung des neuen Tiefgaragenverbundes wird zugestimmt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf diesen Grundlagen die Verhandlungen zum Städtebaulichen Vertrag und den Verträgen zum Tiefgaragenverbund weiter zu führen und zu finalisieren.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Begründung:

Historie
Nachdem der Landkreis Lörrach im Jahr 2004 aufgrund der Verwaltungsreform des Landes Baden-Württemberg zusätzlichen Bedarf Büroflächen artikuliert hatte, wurde 2007 vom Landkreis Lörrach und der Stadt Lörrach eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt und ein gemeinsamer Masterplan zur Quartiersentwicklung im Sinne eines Dienstleistungszentrums auf dem Postareal entwickelt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gesamtentwicklung und Umsetzung des Masterplans hat der Gemeinderat am 27.10.2011 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Im Jahr 2008 kam schließlich die Firma Widerker, Stuttgart mit dem Projektentwickler ECE Hamburg als Projektpartner hinzu.

Im Jahr 2014 wurde eine Organisationsvereinbarung für ein Dienstleistungszentrum, bestehend aus Handel, Gastronomie und Büronutzung zwischen dem neuen Grundstückseigentümer des Postareals und dem Landkreis Lörrach sowie der Stadt Lörrach geschlossen, welche im Jahr 2015 wieder gekündigt wurde (Kreistagsbeschluss vom 22.07.2015).

Im Nachgang dazu erfolgte die jeweils eigenständige Projektentwicklung zur Bebauung des Postareals als Wohn- und Geschäftshaus sowie für den Erweiterungsbau des Landratsamtes.

Inhalte der Planung
Im Projekt zum neuen Wohn- und Geschäftshauses mit zwei Ebenen Verkauf und Gastronomie sowie drei Ebenen Wohnen starteten ab diesem Zeitpunkt die Neuplanungen durch den Investor und Projektentwickler ECE aus Hamburg:

- Auf dem ca. 8.000 m² großen Grundstück soll ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit maximal 10.000 m² Verkaufsfläche im EG und 1. OG (Einzelhandel und gastronomisches Angebot) und 59 Wohnungen (ca. 6.000 m² Bruttogeschossfläche) über den Verkaufsetagen als Entwicklungsvorhaben im innerstädtischen Bereich entstehen.

- Die Erschließung der Läden soll über den öffentlichen Raum (keine Mall) erfolgen, um damit eine unmittelbare Anbindung an die Innenstadt zu erzielen.

- Mindestens eine Ladeneinheit wird über die Palmstraße erschlossen.

- Der öffentliche Raum soll durch ein Restaurant mit Außengastronomie an der Ecke zur Turmstraße belebt werden.

- Sämtliche Kundenparkplätze und Stellplätze für die Wohnungen befinden sich in einer neuen Tiefgarage, die mit der bestehenden Bahnhofstiefgarage und der Tiefgarage des Rathauses verbunden und auch über diese erschlossen wird.

Die Jahre 2016 und 2017 wurden intensiv zur Detailplanung sowie Planung des umgrenzenden öffentlichen Raumes - Palmstraße, Bahnhofplatz, Sarasinweg – genutzt. Diese Planungen standen in regelmäßiger Abstimmung mit der Stadt Lörrach sowie dem Gestaltungsbeirat der Stadt Lörrach, als Begleitgremium zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität sowohl des Hochbauprojekts als auch des flankierenden öffentlichen Raumes.

Neben der konkreten Projektplanung wurden parallel dazu die Auswirkungen des Neubaus untersucht und die notwendigen Funktionsnachweise in Form von Gutachten erbracht. Dazu gehörten:

- Nachweis zum Funktionieren des geplanten Tiefgaragenverbundes und Nachweis zur ausreichenden Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen

- Nachweis zum Lärmschutz und Schutz vor Schadstoffen

- Abklärung und Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte

- Nachweis des Brandschutzes in den Bestandsgaragen und in Folge für den Tiefgaragenverbund (im Rahmen des Bauantrages zu erbringen)

- Erarbeitung einer abgestimmten Parkraumbewirtschaftung

- Einzelfallprüfung des Projektes auf der Basis des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

- Abklärung der Kampfmittelbelastung

- Aktualisierung des Berichtes zur raumordnungsrechtlichen Verträglichkeit der angestrebten Verkaufsflächen und Definition der Obergrenzen für die Sortimente (Beschränkung auf insgesamt maximal 10.000 m² Verkaufsfläche)

Nächste Schritte

Neben der Fertigstellung des Bebauungsplanentwurfes als planungsrechtlich erforderliche Grundlage zur Umsetzung des Projektes steht die Finalisierung der notwendigen Ver-

träge (zum Tiefgaragenverbund und zum Betreibermodell der Tiefgaragen sowie der Städtebaulicher Vertrag) an. Ziel ist die Beschlussfassung durch die Gemeinderatsgremien dazu zu Beginn des kommenden Jahres, um den Weg für den Neubau im Jahr 2018 zu ebnen.

Monika Neuhöfer-Avdić
Fachbereichsleiterin