Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtentwicklung und Stadtplanung**
Verfasser/in	Antje Schnacke-Fürst
Vorlage Nr.	029/2020
Datum	08.06.2020

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	25.06.2020	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	09.07.2020	

Betreff:

Aufwertung des Engelplatzes
Option öffentliche Stellplätze in eine Quartierstiefgarage zu verlegen

Anlagen:

1. Orthofoto mit Kennzeichnung der vorhandenen städtischen Stellplätze am Engelplatz
2. Plan mit Darstellung der Option für 24 öffentliche Tiefgaragenstellplätze am Engelplatz

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung und Stärkung des Engelplatzes beauftragt, mit den Stadtwerken Lörrach und der Fa. Vucović Erstellungs- und Betreibermodalitäten für öffentliche Stellplätze in der Quartierstiefgarage der Fa. Vucović auszuhandeln. Die Ergebnisse dieser Verhandlungen sind erneut dem Gemeinderat vorzulegen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

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

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

1. Strategisches Ziel:
Wohnraum schaffen - Schaffung von Wohnraum durch Innenverdichtung und Erschließung neuer Baugebiete.
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach schafft bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen. Dabei entstehen vielfältige Wohnformen, die das Miteinander der Kulturen und Generationen stärken.
3. Operatives Ziel:
Projektplan "Wohnraumoffensive" fertigstellen und somit 250 Wohneinheiten pro Jahr schaffen.
4. Leitziel der Verwaltung:
1. 2.500 Wohneinheiten bis 2025 **Zeitnah Wohnraum schaffen - durch Innenverdichtung und Erschließung neuer Baugebiete.** **Lörrach aktiviert Innenflächen zur Bebauung und unterstützt das Schließen von Baulücken. Wir nutzen die stadteigenen Flächenpotentiale für eine verdichtete und qualitätsvolle Bebauung. Weiterhin aktivieren und unterstützen wir private Projekte zur Nachverdichtung im Stadtgebiet.**

5. Prioritäre Maßnahme:
Nördlich Engelplatz **- Stellplatzentscheidung umsetzen** **- Bebauungsplanverfahren durchführen**

Begründung:

1. Option zur Errichtung und zum Betrieb von öffentlichen Tiefgaragenstellplätzen am Engelplatz

Um den Engelplatz in seiner Aufenthaltsqualität durch Reduktion der Stellplätze zu stärken, wurde mit Beschluss des Hauptausschusses am 15. März 2018 (Vorlage 161/2017) die Verwaltung beauftragt, die bauliche Machbarkeit von bis zu 30 zusätzlichen öffentlich nutzbaren Stellplätzen in der privaten Tiefgarage des Projektes der Fa. Vucović zu prüfen. Dies wurde in der Auslobung der zweiten Stufe des Wettbewerbes berücksichtigt. Im Ergebnis wurde der Nachweis zur baulichen Machbarkeit von 24 baurechtlich nicht notwendigen Tiefgaragenstellplätzen erbracht. Die Zu- und Abfahrt der Stellplätze ist über die Wallbrunnstraße vorgesehen. Eine zusätzliche Zu- oder Abfahrt über die Bergstraße, wie vom Preisgericht zur Prüfung empfohlen, wurde als Variante geprüft, jedoch von der Fa. Vucović aus organisatorischen und wirtschaftlichen Gründen nicht weiter verfolgt. Eine zweite Tiefgarage ist für das nördlich angrenzende Projekt geplant. Diese wird über die Bergstraße angefahren. Die beiden Projektträger haben den Verbund der beiden Tiefgaragen geprüft, wollen diese Option jedoch nicht weiter verfolgen.

Die 24 öffentlichen Stellplätze in der Tiefgarage der Fa. Vucović können in unmittelbarer Nähe zur Ein- und Ausfahrt an der Wallbrunnstraße angeordnet werden (Siehe Anlage 2). Hiervon durch eine Schranke oder ein Tor getrennt, sollen die privaten Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich untergebracht werden.

Der Nachweis der baulichen Machbarkeit ist jedoch lediglich die Grundvoraussetzung für die zu treffende Entscheidung ob diese Option auch umgesetzt werden soll. Um hier eine Abwägung vornehmen zu können, wurden folgende Aspekte untersucht:

- Nachfrage und Wirtschaftlichkeit von öffentlichen Tiefgaragenstellplätzen zu Konditionen von Parkhäusern im Innenstadtbereich
- Städtebaulicher Mehrwert, insbesondere für die angestrebte Aufwertung des Engelplatzes

Eine im Jahr 2018 abgeschlossene Studie zur Klärung der Nachfrage und Wirtschaftlichkeit von öffentlichen Tiefgaragenstellplätzen vom Büro für Stadt und Verkehrsplanung BSV zeigt auf, dass die isolierte Betrachtung der Kriterien Nachfrage und Wirtschaftlichkeit den Bau von öffentlichen Tiefgaragenstellplätzen am Engelplatz nicht rechtfertigen können.

Darüber hinaus wurden Gespräche mit der Fa. Vuković zu Finanzierung und Betrieb möglicher öffentlicher Stellplätze in deren Tiefgarage geführt. Nach aktuellem Stand ist die Fa. Vucović zur Erstellung von 24 nicht für eigene Zwecke benötigte Tiefgaragenstellplätze im Zuge der Baumaßnahmen für das eigene Projekt bereit und bietet an, den Bau von 15 dieser Stellplätze auch selbst zu finanzieren. Am Betrieb der Stellplätze ist die Fa. Vucović nicht interessiert.

Weitere Aspekte für die Realisierung des Gesamtprojektes und für vertragliche Regelungen sind:

- das städtische Grundstück Flst.-Nr. 148,
- die dauerhafte Sicherung der öffentlichen Nutzung der 24 Stellplätze (Vertrag und Grundbuch),
- Bergstraße 20 - der vom Preisgericht gewürdigte Entwurf der 2. Stufe des Wettbewerbs sah den Erhalt des Gebäudes vor. Der aktuelle Entwurf zum Projekt der Fa. Vucović sieht den Abriss und Neubau des Gebäudes aus wirtschaftlichen Gründen vor.
- Beiträge zu Folgekosten der Planung

Aufgrund der Bereitschaft der Fa. Vucović, die Erstellungskosten für 15 der 24 öffentlichen Tiefgaragenstellplätze zu übernehmen, und der damit verbesserten Rentabilität sowie aufgrund der städtebaulichen Vorteile wird empfohlen, die Option einer öffentlichen Tiefgarage mit 24 Stellplätzen am Engelplatz zu nutzen.

2. Betrachtung der Stadtentwicklung

Den rein wirtschaftlichen Faktoren steht ein städtebaulicher Mehrwert gegenüber. Der am Fuße des Hünerbergs gelegene Engelplatz ist nicht nur der östliche Stadteingang sondern auch ein historischer Platzbereich, der den Treffpunkt der Ufhabi, dem ältesten Dorfkern der Stadt bildete. Hier fanden seit 1682 bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts Viehmärkte statt. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend liegt das älteste noch erhaltene Haus Lörrachs (Hünerbergweg 3).

Aktuell ist der durch eine inhomogene Bebauung geprägte Engelplatz eher Verkehrskreuzung als Platzbereich und kann somit seine identitätsstiftenden Potenziale, die u.a. durch seine historische Bedeutung gegeben sind, nicht ausschöpfen. Dennoch fungiert der Platz als Treffpunk und Versorgungsstandort, da sich rund um den Platz verschiedene Handels- und Dienstleistungsbetriebe konzentrieren. Der gesamte Bereich im Umfeld des Engelplatzes ist durch eine anhaltende Entwicklungsdynamik geprägt, insbesondere bedingt durch die Nähe zur Innenstadt und die gute Erreichbarkeit über den Autobahnanschlussstelle Lörrach-Ost. Die Aufwertung des Engelplatzes als Quartierszentrum für den Bereich Lörrach-Ost und als attraktive Stadteingangssituation ist somit folgerichtig.

Die bestehende städtebaulich-funktionale Situation am Engelplatz ist auch im Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Lörrach, das vom Büro Dr. Acocella erstellt wurde, beschrieben und wird im Folgenden dargestellt.

2.1 Empfehlungen aus dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Lörrach

Wie bereits im ersten Sachstandsbericht (Vorlage 161/2017) dargelegt, wird im aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Lörrach erläutert, dass es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll ist, den Bereich des Engelplatzes als Nahversorgungsbereich für die umliegenden Wohngebiete und als Stadteingang aufzuwerten und durch zusätzliche öffentliche Stellplatzangebote zu ergänzen.

Es wird empfohlen, den Nahversorgungsbereich Engelplatz zu einem öffentlichen Raum mit Aufenthaltsqualität und Identifikationsfunktion für das angrenzende Quartier umzugestalten sowie Fußwegeverbindungen in die Innenstadt aufzuwerten. Zusätzliche öffentliche Tiefgaragenplätze wären 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, 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

2.2 Bestehende öffentliche Stellplätze am Engelplatz

Ziel ist, insgesamt die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erhöhen und oberirdische Stellplätze in die neue Tiefgarage zu verlegen. Eine Darstellung der bestehenden öffentlichen Stellplätze am Engelplatz ist in Anlage 1 beigefügt.

Das städtische Grundstück Flst.-Nr. 148 am Hünerbergweg soll überbaut werden. Zurzeit befinden sich 12 oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück, die von den Stadtwerken bewirtschaftet werden und in Absprache mit beteiligten Schulen und Vereinen von Montag bis Freitag in der Zeit von 7 bis 17 Uhr an Lehrkräfte mit Parkausweis vergeben wurden. Außerhalb dieser Zeiten stehen die Parkplätze der Öffentlichkeit zu Verfügung. Diese und 12 weitere öffentliche Stellplätze am Engelplatz könnten zukünftig in die Tiefgarage verlegt werden.

3. Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Bei positivem Votum des Gemeinderates zur Nutzung der Option auf 24 öffentliche Tiefgaragenstellplätze ist vorgesehen, gemeinsam mit den Stadtwerken Lörrach und der Fa. Vucović die Erstellung und den Betrieb der öffentlichen Stellplätze in der Tiefgarage der Fa. Vucović vertraglich zu definieren und diese erneut dem Gemeinderat vorzulegen.

Gerd Haasis
Fachbereichsleitung