Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtentwicklung und Stadtplanung**
Verfasser/in	Schnacke-Fürst, Antje
Vorlage Nr.	220/2021
Datum	13.10.2021

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	28.10.2021	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	18.11.2021	

Betreff:

Bericht zum Dialogverfahren "Nördlich Engelplatz"

Anlagen:

1. Protokoll Werkstatt „Nördlich Engelplatz" im Rahmen der Sitzung des Gestaltungsbeirates
2. Protokoll Expertinnen- und Expertengespräch
3. Protokoll Anliegerdialog
4. Präsentation Anliegerdialog
5. überarbeitete Planung Büro bächlemeid

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht zum Dialogverfahren „Nördlich Engelplatz" wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Empfehlung des Gestaltungsbeirates im Rahmen der Werkstattrunde Engelplatz vom 17.06.2021, den aktuellen Entwurf vom Büro Bächlemeid mit dem 14-geschossigen Hochhaus, dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde zu legen, soll gefolgt werden. Die bisherige Beschlusslage wird beibehalten. Die Verwaltung

wird beauftragt, flankierend die Qualität der Gestaltung zu sichern und den Rahmenplan Engelplatz zu bearbeiten (Vorlage 221/2021).

Personelle Auswirkungen:

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):							

Begründung:

Ausgangslage
Im Jahr 2015 wurden mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Firma Vukovic und der Stadt Lörrach die Grundlagen für die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs mit anschließender Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Nördlich Engelplatz" geregelt.

Das zweistufige Wettbewerbsverfahren fand unter Beteiligung eines Vertreters der Anwohnerschaft im Zweitraum von 2016 bis 2018 statt. Im Ergebnis wurde vom Preisgericht empfohlen, die Arbeit des Büros bächlemeid unter Beachtung von Überarbeitungshinweisen für die Bearbeitung des Projektes zugrunde zu legen. Empfohlen wurde vom Preisgericht eine bauliche Verdichtung im Bereich Wallbrunnstraße/ Engelplatz.

Im Juli 2020 wurde vom Gemeinderat beschlossen, auf der Grundlage der überarbeiteten Planungen, den Bebauungsplan „Nördlich Engelplatz" zu erstellen.

Im Februar 2021 erfolgten der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördlich Engelplatz" und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung, die im März/ April 2021 durchgeführt wurde.

Angesichts der kontroversen Positionen zum Vorentwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und in den anschließenden politischen Diskussionen, hatte

die Stadtverwaltung mit den Mitgliedern des Gemeinderates vereinbart, das weitere Vorgehen im Rahmen der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 17. Juni 2021 in einer Werkstattrunde zu behandeln.

Anschließend fand im Juli 2021 ein Dialogverfahren zum Projekt „Nördlich Engelplatz" mit Expertinnen und Experten sowie Anliegern des Engelplatzes statt.

Werkstattrunde „Nördlich Engelplatz" im Rahmen der Sitzung des Gestaltungsbeirates am 17.06.2021
Die Diskussion zeigte, dass eine deutliche Mehrheit der Werkstattrunde aus Gestaltungsbeirat und weiteren Mitgliedern der politischen Fraktionen in dem vom Büro Bächlemeid vorgestellten Konzept die angemessenste Lösung sehen. Gleichwohl wurden aber die Frage der Umverteilung der Baumassen zugunsten eines in der Anzahl der Geschosse um ein Drittel reduzierten Hochhauses wie auch die Frage der gestalterischen, ökologischen und funktionalen Qualitätsanforderungen an ein Hochhaus intensiv diskutiert.

Die rückwärtig angeordneten Hofhäuser lassen keine weitere Verdichtung zu, da die Höfe ansonsten zu eng werden. Der Hochpunkt wird als raumverträglichere Lösung gegenüber einer ca. 8-geschossigen Blockrandbebauung bewertet:

- So lassen sich auch mögliche Sichteinschränkungen verhindern.
- Der durch den Engelplatz aufgeweitete Stadtraum lässt die Positionierung eines hohen Hauses zu und verlangt nach einer städtebaulichen Akzentuierung.
- Das punktartige Hochhaus ermöglicht Zwischenräume, die eine Durchlüftung ermöglichen.
- Das Hochhaus muss hohen gestalterischen und ökologischen Ansprüchen genügen. Das vom Büro bächlemeid entwickelte Begrünungskonzept für das Quartier bietet dafür eine gute Grundlage.
- Wichtig sind belebende Nutzungen im Erdgeschossbereich am Engelplatz.
- Die Qualitätsanforderungen im Hinblick auf bauliche Gestaltungsqualität und Begrünung sollen durch vertragliche Regelungen verbindlich gemacht werden.

Im Ergebnis der Werkstattrunde wurde festgelegt, im Rahmen eines Dialogverfahrens den Sachstand des Projektes zu präsentieren und die Argumente der Betroffenen und der „Kritiker" des Projektes zu hören, um eine gute Abwägungsgrundlage für den Gemeinderat erstellen zu können. Das Dialogverfahren wurde durch ein externes Büro begleitet und moderiert.

Gespräch von Expertinnen und Experten und als Webex-Meeting am 05.07.2021
Um bei den Expertinnen und Experten den gleichen Informationsstand herzustellen, wurden zu Beginn des Meetings der bisherige Projektablauf und der überarbeitete Entwurf der Mehrfachbeauftragung „Nördlich Engelplatz" vorgestellt.

Aus Sicht der Expertinnen und Experten sind vor allem eine Gestaltung des öffentlichen Raums vor dem geplanten Hochhaus und eine besser lesbare Anbindung des Engelplatzes zur Innenstadt von Bedeutung. Empfohlen wurde hier die möglichst zeitnahe Erarbei-

tung eines Rahmenplans für die künftige Gestaltung des Engelplatzes und dessen Anbindung an die Innenstadt.

Die Expertinnen und Experten waren sich einig, dass das Hochhaus im Hinblick auf Durchlüftung und Durchwegung des Quartiers gegenüber einer Blockrandbebauung zu bevorzugen sei. In diesem Zusammenhang wurde für den nördlichen Teil des Quartiers (Bergstraße 22) eine Überarbeitung gefordert.

Die Diskussion zur Höhe des Hochhauses ergab kein einheitliches Meinungsbild. Die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten durch das Hochhaus wurde von den Expertinnen und Experten begrüßt.

Anliegerdialog „Projekt Nördlich Engelplatz" am 28.07.2021 im Burghof
Im Rahmen der Veranstaltung wurden die Anwohnerinnen und Anwohner über den aktuellen Stand des Projektes „Nördlich Engelplatz" informiert und hatten die Gelegenheit, Fragen zu stellen, Anregungen und Kritik, Hinweise und Empfehlungen zu äußern, die von der Verwaltung an den Gemeinderat weitergegeben werden.
Das Pro und Contra zum geplanten Hochhaus aus den bisherigen Diskussionen und den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde dargestellt. In den Wortmeldungen der Anlieger wurde überwiegend die ablehnende Haltung zum Hochhaus bekräftigt. Darüber hinaus wurden Hinweise und Vorschläge zur Lage der Tiefgaragenausfahrt sowie zur Begrünung des Quartiers und zur Gestaltung des Engelplatzes gegeben.

Im Hinblick auf die künftige Gestaltung des Engelplatzes wünschen sich die Anlieger vor allem einen Platz, der nicht mehr so stark vom Verkehr dominiert wird, verkehrsberuhigt ist, Aufenthaltsmöglichkeiten bietet und die Identität des Quartiers stärkt (siehe Protokoll).

Schlussfolgerungen und Aufgaben aus dem Dialogverfahren:
Das Dialogverfahren hat einerseits dazu beigetragen, über das Verfahren und die Planung ausführlich zu informieren, um somit eine möglichst hohe Transparenz im Hinblick auf das Projekt „Nördlich Engelplatz" herzustellen. Andererseits hat das Dialogverfahren wichtige Hinweise für das weitere Vorgehen erbracht, u.a. im Hinblick auf die Einbeziehung des Engelplatzes, die Schärfung der städtebaulichen Begründung für das Hochhaus, die Überprüfung der nördlichen Planung (Bergstraße 22).

In Bezug auf das Hochhaus hat sich gezeigt, dass mit dem aktuellen Entwurf des Büros bächlemeid eine städtebaulich anspruchsvolle und identitätsstiftende Verdichtung entlang der Wallbrunnstraße vorliegt, die im Ergebnis der Mehrfachbeauftragung von der Jury gefordert wurde.

Von den Anliegern des Engelplatzes, die beim Dialogverfahren im Burghof dabei waren, wurde dies ablehnend gesehen. Die vorgebrachten Argumente sind in den Anlagen zusammengefasst.

Sickereffekte durch Wohnungsneubau
Im Rahmen der Engelplatzdebatte wurde Kritik an mittel- bis hochpreisigen Wohneinheiten, die entstehen werden, laut. Preiswerten Wohnraum in unseren Städten und auch in Lörrach zur Verfügung zu stellen, ist eine der zentralen gesellschaftspolitischen Aufgaben unserer Zeit, der sich die Stadt Lörrach mit ihrer Wohnungsbaugesellschaft stellt. Mit über 3.000 kostengünstigen, eigenen Wohnungen hat die Städtische Wohnungsbaugesellschaft einen starken sozialen Stand auf dem Lörracher Wohnungsmarkt, der kontinuierlich weiter ausgebaut wird (LÖ, Areal Conrad, Schlichtergasse, Tumringen, Nordstadt).

„Der Neubau von Wohnungen ist ein zentrales Element, um die lokalen Wohnungsmärkten zu entspannen. Ein Argument für diesen Wohnungsneubau ist auch, dass dieser die sogenannten Sickereffekte auslöst. In eine neugebaute Wohnung zieht ein Haushalt ein, der anderswo eine preiswertere Wohnung freimacht." (BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020).

Im Zusammenspiel dieser beiden Stränge, dem Neubau von Wohnungen durch die Städtische Wohnbau (und Genossenschaften) und dem freifinanzierten Wohnungsbau, entstehen mit beiden Formen Entlastungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt.

Empfehlung zum weiteren Vorgehen
In der Gesamtbetrachtung wird empfohlen, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der aktuellen Planung des Büros bächlemeid mit dem 14-geschossigen Hochhaus am Engelplatz fortzusetzen:

- Beschluss nach frühzeitiger Beteiligung und Weiterentwicklung des Bebauungsplanentwurfs
- Beschluss zur Offenlage
- Beschluss des Bebauungsplans

Im Ergebnis des Dialogverfahrens wird Folgendes jedoch neu berücksichtigt:

- Zur Absicherung der baulich-gestalterischen Qualität und einer Begrünung des Quartiers bei der Umsetzung der Planung soll ein städtebaulicher Vertrag mit Frau Vukovic abgeschlossen werden.
- Gleichzeitig soll ein Rahmenplan für die Gestaltung des Engelplatzes unter Berücksichtigung der Anbindung an die Innenstadt möglichst zeitnah erstellt werden.

Gerd Haasis
Fachbereichsleiter