



Dialog „Nördlich Engelplatz“

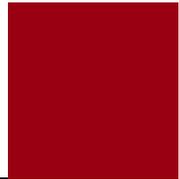
für die Anwohnerschaft und die Gewerbetreibenden

28. Juli 2021 im Burghof Lörrach



Lörrach

Nördlich Engelplatz – Plangebiet



Nördlich Engelplatz – Plangebiet



langjährige Potenzialfläche im Innenstadtbereich - Chance zur Schaffung von Wohnraum/ Innenverdichtung und zur Aufwertung des Stadteingangs

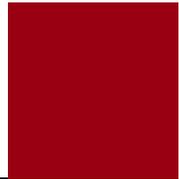
Städtebaulicher Entwurf Nördlich Engelplatz – 3D Modell



Städtebaulicher Entwurf Nördlich Engelplatz – 3D Modell



Bebauungsplanverfahren „Nördlich Engelplatz“



Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB



Aufstellungsbeschluss

freiwillige frühzeitige Beteiligung

März/ April 2021

Stellungnahmen, Online-Petition und Flyer gegen Hochhaus



Austausch- und Dialogverfahren

Werkstatt Nördlich Engelplatz im Gestaltungsbeirat, Dialog mit Experten, Dialog mit Anwohnerschaft/ Gewerbetreibenden

Überarbeitung Bebauungsplan/ städtebaulicher Entwurf
Abwägung durch den Gemeinderat



Offenlagebeschluss Bebauungsplanentwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit

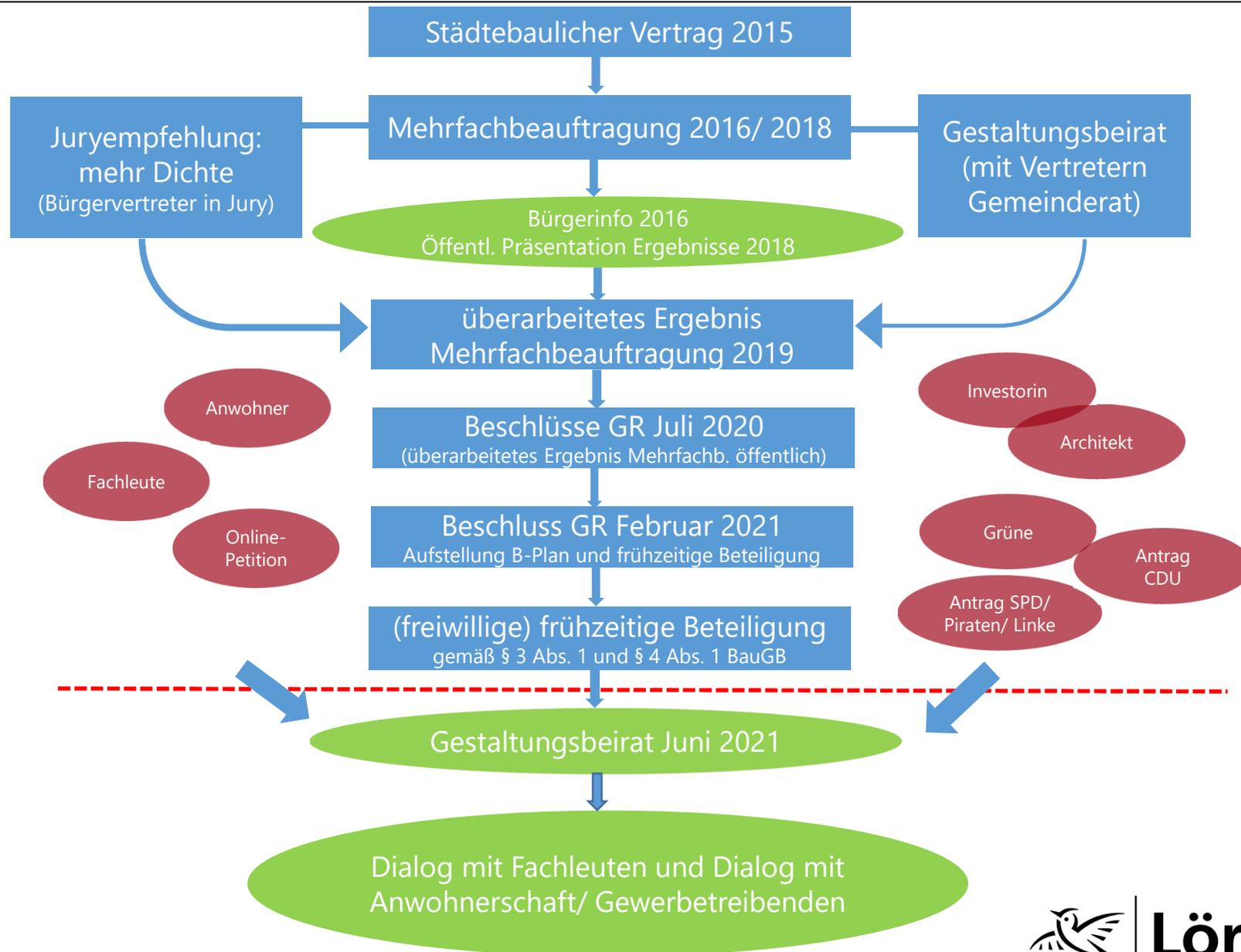
Abwägung durch den Gemeinderat



Satzungsbeschluss Bebauungsplan



Projektverlauf



Wesentliche Ergebnisse bisherige Beteiligung

Pro Hochhaus

ökologisch - hohe Dichte durch Hochhaus
sinnvolle Bebauung Brachfläche
markante urbane Bebauung
relativ schmaler Schatten
östlicher Stadteingang/ Eingangssituation
Wallbrunnstraße
Platz bekommt ein Gesicht
Durchlässigkeit und Vernetzung
gute Belüftung
Chance Platzgestaltung öffentliche Tiefgaragenstellplätze in der Quartierstiefgarage
Chance zur Nachverdichtung – keine weitere Versiegelung von Landschaftsraum

Contra Hochhaus

Verschattung durch Hochhaus
Denkmäler werden „erdrückt“
Fremdkörper, der sich nicht einfügt
Hochhaus nur hochpreisiger Wohnraum
Fläche um Hochpunkt herum zu klein
Hochhaus nicht nachhaltig und nicht klimaschonend
widerspricht Quartiersgedanken
besser ursprüngliches Wettbewerbsergebnis umsetzen
Hochhaus schlecht für Platzgestaltung
Hochhaus vermindert Durchlüftung
Kulturdenkmal ältestes Haus wird nicht berücksichtigt
höchste Dichte durch Blockrandbebauung
Abstandflächen werden nicht eingehalten

Frühzeitige Beteiligung „Nördlich Engelplatz“

Kritikpunkte aus der Beteiligung – erste Antworten und Vorschläge

Verschattung durch Hochhaus

Schattenstudie, schmaler Schatten, geringe Verschattung Bestand, Klimawandel

Denkmäler werden „erdrückt“

Denkmäler bereits von bestehender (Neu)-Bebauung umgeben

Hochhaus nicht nachhaltig und nicht klimaschonend

geringer Flächenverbrauch,
Begrünung Hochhaus/ Begrünungskonzept Quartier
– Sicherung durch städtebaulichen Vertrag,
Fernwärme

Hochhaus nur hochpreisiger Wohnraum

unterschiedliche Zielgruppen,
unterschiedliche Wohnungstypen,
barrierefreie Wohnungen für Ältere
Menschen und Stadtmenschen
öffentliche und kommerzielle Nutzungen in
EG, 1. und 2. OG

widerspricht Quartiersgedanken

Durchwegung Quartier/ Anbindung an
Hünerbergweg, Leimstiegenweg, Bergstraße
und Wallbrunnstraße

Fläche um Hochpunkt herum zu klein

Hochhaus am Engelplatz, Einzelhandel/
Gastronomie im Erdgeschoss/ öff.
Tiefgarage ermöglicht Platzgestaltung

Hochhaus vermindert Durchlüftung

bessere Durchlüftung als Blockrand (Nord-Süd-Strömung)
Anpassung Planung Lasser-Grundstück

Abstandflächen werden nicht eingehalten

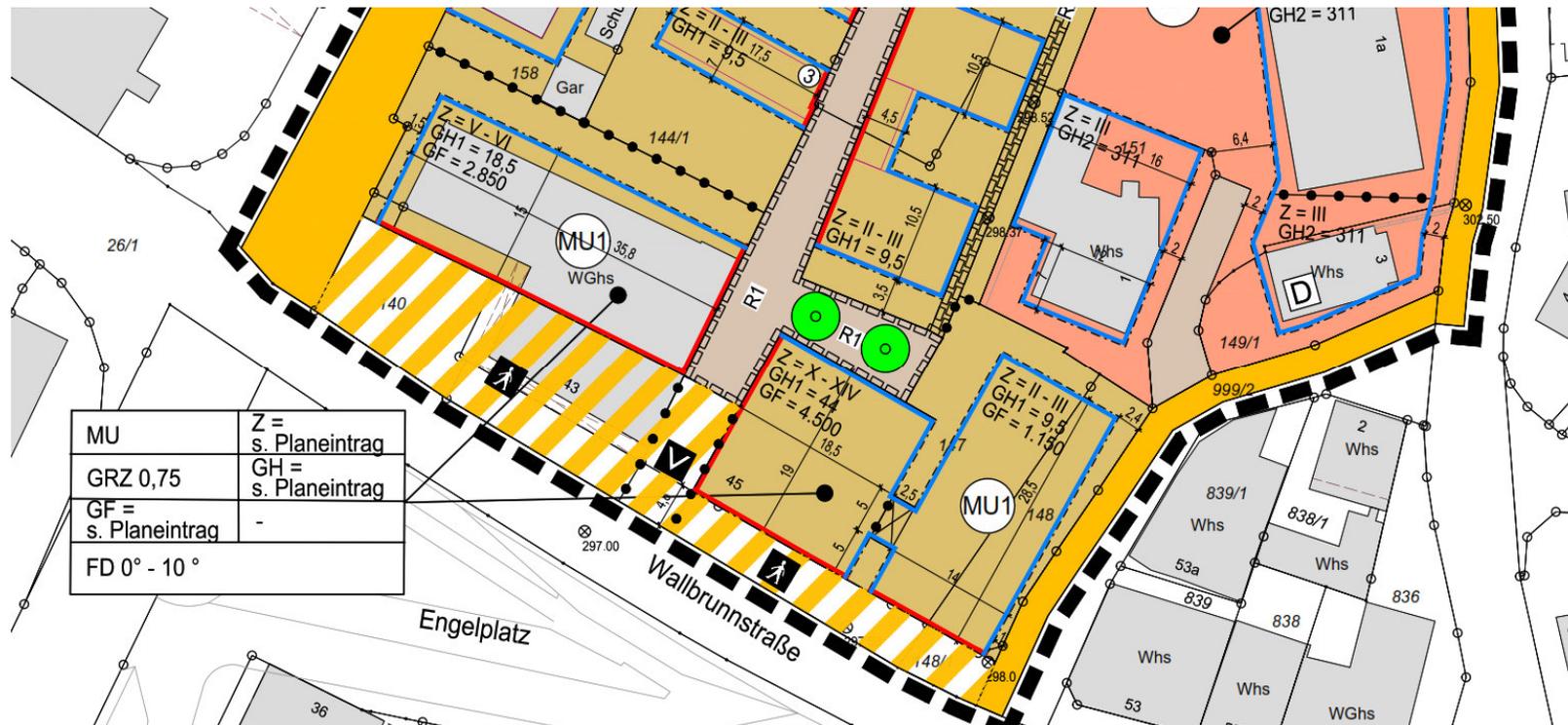
städtebauliche Begründung/ Regelung im B-Plan
(Stadteingang, Kennzeichnung Quartierszentrum,...)



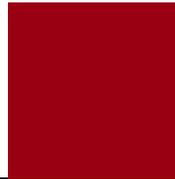
Vorentwurf Bebauungsplan

Urbanes Gebiet MU1

- Grundflächenzahl GRZ 0,75
- Geschossfläche in m²
GF 2.850 | GF 4.500 | GF 1.150
- Zahl der Vollgeschosse
V-VI | X-XIV | II-III
- ein Hochpunkt Gebäudehöhe max. 44 m
(analog Chesterplatz)
- Flachdächer (0-10°)



Lörrach



Potenzialmodell

- Dichtebereich Kategorie I
- Entwicklung langjähriger Potenzialfläche
- Kriterien für hohe Häuser und Hochhäuser
- ➔ Wohnraum schaffen

Märkte- und Zentrenkonzept

- Entwicklung langjähriger Potenzialfläche
- Nähe zur Innenstadt - Stadt der kurzen Wege
- städtebauliche Betonung Engelplatz als Stadteingang und Quartiersplatz
- öffentliche Tiefgarage ermöglicht perspektivische Platzgestaltung

weitere Ziele/ Gründe

- Identität für den Engelplatz
- unterstreicht Auftakt zur verdichteten Innenstadtlage/ Hochhäuser im Umfeld
- Wohnrauminitiative 2025 Stadt Lörrach: verträglichste Form der Nachverdichtung



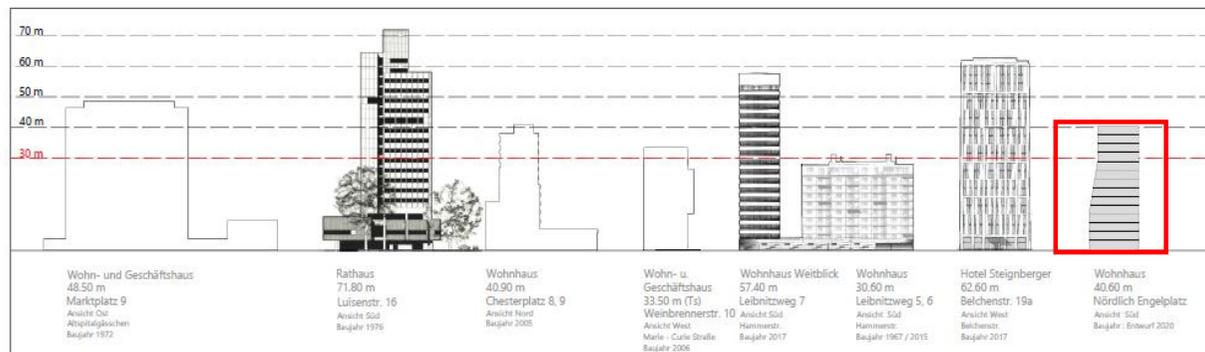


Städtebauliche Begründung Hochhaus am Engelplatz

- **Verschattung** vor allem für nördliche Neu-Bebauung, schmaler Schatten, kurzzeitige Verschattung
- Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 von 4 Stunden Besonnung pro Tag bei Tag- und Nachtgleiche und 1 Stunde am 17. Januar eingehalten)
- nordöstliche Bebauung profitiert von Topographie Hünenberg
- **Abstandsflächen** im MU 0,2 der Wandhöhe (bei 44m Höhe: 8,8m Abstandsfläche)
- § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB – aus städtebaulichen Gründen können vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden



Bisherige Beschlüsse des Gemeinderates – mehrheitlich für Hochhaus!



M. 1:1000



Lörrach



Engelplatz aktuell



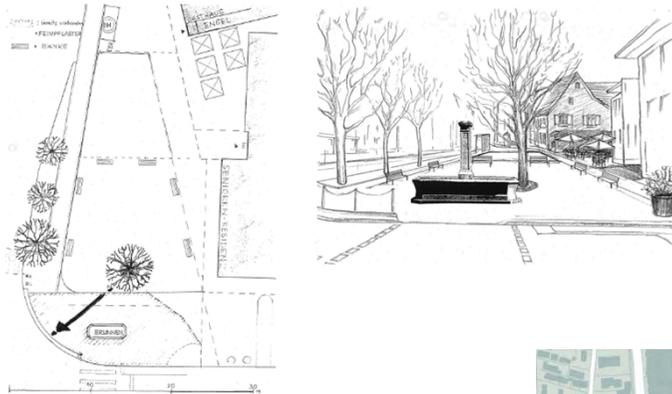
Lörrach



Nördlich Engelplatz – Platzgestaltung und Anbindung Innenstadt



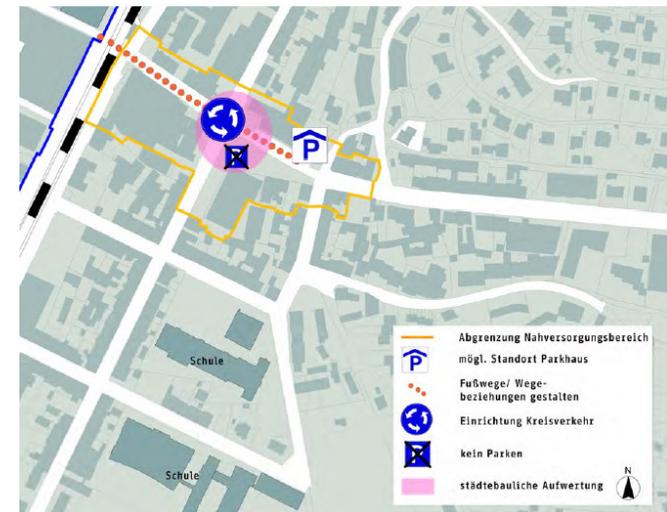
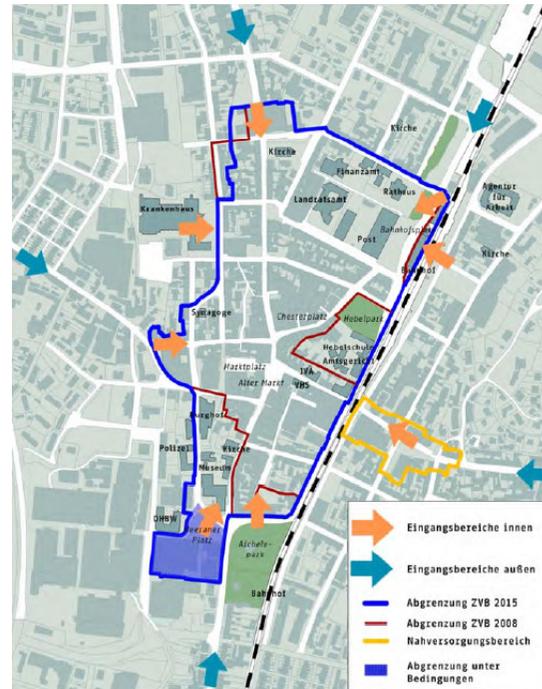
Skizzen Engelplatz Anwohner, 1999



Märkte- und Zentrenkonzept 2016 - Engelplatz als Nahversorgungsbereich

- Aufwertung als Nahversorgungsbereich für die umliegenden Wohngebiete und als Stadteingang
- Verbesserung der Anbindung zur Innenstadt
- Schaffung von Aufenthaltsqualität
- Gestaltung als Identifikationspunkt

Engelplatz Häring, 2004

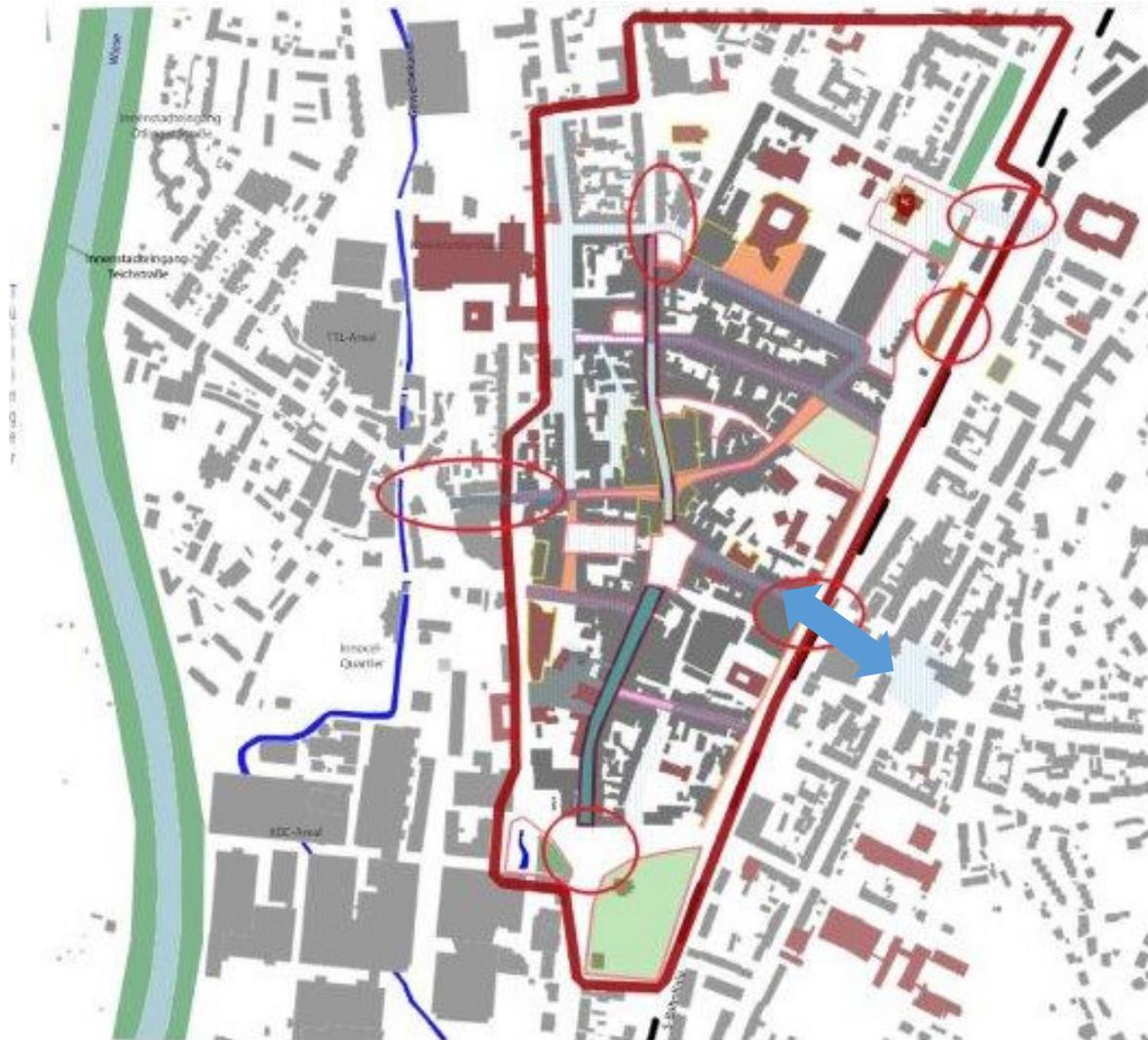


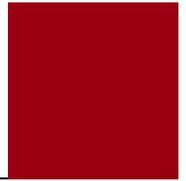
Gestaltung Engelplatz - Beispiele für Platz und Straßenraumgestaltung

➔ Planung zur Gestaltung Engelplatz und Anbindung an die Innenstadt in Vorbereitung



Anbindung Engelplatz an Innenstadt





Vielen Dank!

