

Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen „Roth-Händle-Areal“ in Lahr



Kommunale
Stadt**Erneuerung**
GmbH

www.kommunale-stadterneuerung.de

September 2019

Im Auftrag und Zusammenarbeit mit der

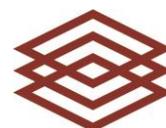
Stadt Lahr
Rathausplatz 7
77933 Lahr/Schwarzwald

Wilhelm Projektentwicklung GmbH
Hauptstraße 10
77855 Achern

Bericht erstellt von

Kommunale StadtErneuerung GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg im Breisgau
www.kommunale-stadterneuerung.de

Tabea Meier
Rüdiger Kunst



Kommunale
Stadt**Erneuerung**
GmbH

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Sanierungsvoraussetzungen	3
1.1 Ausgangslage zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung	3
1.2 Zeitlicher Ablauf von den Vorbereitenden Untersuchungen bis zur Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Roth-Händle-Areal“	4
1.3 Ablaufschema einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch.....	4
1.4 Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerung.....	5
2 Strukturdaten und Planungsvorgaben.....	7
2.1 Lage im Raum.....	8
2.2 Planungsgrundlagen.....	9
3 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.....	9
3.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	9
3.2 Grundlagen der Bestandsaufnahme und Vorgehen	11
3.3 Bebauung.....	12
3.4 Grundstücke	12
3.5 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.6 Gewerbetreibende und Infrastruktur.....	14
3.7 Verkehr	14
3.8 Gebäudezustand.....	14
3.9 Städtebauliche Missstände.....	18
3.10 Mitwirkungsbereitschaft.....	18
3.11 Anregungen der Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden und Bewohner*innen	20
3.12 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	21
4 Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	21
5 Städtebauliche Gesamtkonzeption.....	21
5.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept	21
6 Maßnahmen und Neuordnungskonzept	22
6.1 Vorläufige Sanierungsziele	22
6.2 Maßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Missständen.....	23
6.3 Öffentliche Bau-/ Modernisierungsmaßnahmen	24
6.4 Private Modernisierungsmaßnahmen	24
7 Sozialplan	24

9 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets	25
9.1 Abwägung und Abgrenzung des Sanierungsgebiets	25
9.2 Wahl des Sanierungsverfahrens und rechtliche Folgen	27
10 Fazit.....	27
Anlagen	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Strukturkarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein	7
Abbildung 2: Topographische Karte (Kartengrundlage: Lahr)	8
Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet in Lahr Vorbereitende Untersuchung gem. § 141 BauGB.....	10
Abbildung 4: Nutzungsübersicht der Gebäude im Untersuchungsgebiet	13
Abbildung 5: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet (N=34)	16
Abbildung 6: Lageplan Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet.....	17
Abbildung 7: Mitwirkungsbereitschaft im Untersuchungsgebiet.....	19
Abbildung 8: Mitwirkungsbereitschaft im Untersuchungsgebiet Plan	20
Abbildung 9: Maßnahmenplan im Untersuchungsgebiet	23
Abbildung 10: Akt. Abgrenzungsvorschlag des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets.....	26

1 Sanierungsvoraussetzungen

1.1 Ausgangslage zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung

Die Stadt Lahr zählt rund 47.890 Einwohner (Stand: 2017) und liegt circa 20 Kilometer südlich von Offenburg zwischen dem mittleren Schwarzwald und angrenzend zum Rhein. In den letzten Jahren ist die Stadt stark gewachsen. Lahr hat einen vielseitigen Charakter, das sieht man sowohl an ihrer Geschichte als auch in ihrem kulturellen Spektrum und den Freizeitangeboten. Die Stadt umfasst sieben Stadtteile Reichenbach, Kuhbach, Sulz, Mietersheim, Hugsweier, Kippenheimweiler und Langenwinkel.

Das zu untersuchende Gebiet umfasst eine Größe von ca. 30.000 qm und ist geprägt von der früheren militärischen Nutzung und dem dort ehemals angesiedelten Gewerbe der „Badischen Tabakmanufaktur Roth Händle“. Seit über zehn Jahren ist die Fabrik stillgelegt. Teilbereiche davon liegen brach. Der Großteil der Sandsteingebäude hat seinen Ursprung im Jahr 1897 und steht unter Denkmalschutz. Das Potenzial dieses Areals soll nun mit einer maßvollen Nachverdichtung, unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes genutzt werden. Gleichzeitig liegt der Fokus auf dem Thema der Innenentwicklung um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Daher sollen im Gebiet vor allem Wohnungen entstehen. Da die gewerbliche Nutzung der Tabakmanufaktur weggefallen ist, soll sich auch nicht störendes Gewerbe ansiedeln. Seit dem Wegfall der Tabakmanufaktur sind in dem Areal teilweise Veränderungen durchgeführt worden. Dies zeigt sich in der bereits gelungenen Nachnutzung mit Gewerbe, einer Schule und einem Pflegeheim. Die Gebäude, die noch keiner neuen Nutzung zugeführt wurden, müssen auf den heutigen Stand gebracht und aufgewertet werden. Es ist davon auszugehen, dass bauliche und funktionale Missstände vorliegen. Die Vorbereitende Untersuchung soll die Missstände aufzeigen und konkretisieren.

Die Kommunale Stadterneuerung GmbH wurde von der Wilhelm Projektentwicklung GmbH in Abstimmung mit der Stadt beauftragt, die Vorbereitende Untersuchung (VU) für das abgegrenzte Untersuchungsgebiet „Roth-Händle-Areal“ durchzuführen. Die Wilhelm Projekt GmbH hat vor circa einem Jahr Teile der ehemaligen „Badischen Tabakmanufaktur Roth-Händle Areal“ aufgekauft, mit dem Ziel, das Gebiet aufzuwerten und die Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

1.2 Zeitlicher Ablauf von den Vorbereitenden Untersuchungen bis zur Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Roth-Händle-Areal“

Bis wann	Arbeitsschritt
01.04.2019	Gemeinderatsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung
Mai bis Mitte September	Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung inkl. Fertigstellung des Berichts
21.10.2019	Vorstellung der Vorbereitenden Untersuchung Ergebnisse im Gemeinderat
	Gemeinderatsbeschluss: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Veröffentlichung Sanierungssatzung

1.3 Ablaufschema einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

a. Voruntersuchungen und Grobanalyse

- Feststellung von städtebaulichen Missständen
- Grobanalyse und Lösungsansätze
- erste Kosten- und Finanzierungsübersicht

b. Beschluss des Gemeinderats: Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen

c. Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen

- Bestandserhebung und Analyse der rechtlichen, wirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Verhältnisse unter Einbeziehung aller Beteiligten
- Entwicklung konkreter Plan- und Zielvorstellungen, Neuordnungskonzept
- Grundzüge eines Sozialplanes
- Öffentlichkeitsarbeit
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- verfeinerte Kosten- und Finanzierungsübersicht

d. Beschluss des Gemeinderats: Förmliche Festlegung (Abgrenzung, Verfahren, Förderung)

e. Sanierungsdurchführung

- Eintragung Sanierungsvermerk im Grundbuch
- Betreuung und Beratung der Stadt, beteiligter Bürger, Eigentümer und Investoren
- Weitere städtebauliche Planung (Bebauungspläne etc.) und Finanzplanung
- Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb der Stadt sowie u.a.:
 - Bodenordnung
 - Durchführung des Sozialplanes
 - Umsetzung von Bewohnern und Betrieben
 - Abbruch von Gebäuden
 - Verkehrslenkung und Stellplatzschaffung
 - Ergänzung von Versorgungseinrichtungen
- Baumaßnahmen:
 - Neubau von privaten und öffentlichen Gebäuden
 - Modernisierung und Umnutzung von Gebäuden

f. Beschluss des Gemeinderats: Abschluss der Sanierung

- Aufhebung der Sanierungssatzung
- Schlussabrechnung der gesamten Sanierungsmaßnahmen

1.4 Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerung

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im betreffenden Gebiet. Es werden im § 136 Abs. 2 Baugesetzbuch zwei Arten von Missständen unterschieden: Substanzschwächen und Funktionsschwächen.

Substanzschwächen liegen dann vor, wenn das Gebiet nach seiner Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und an die Klimaanpassung oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgabe, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegt, beeinträchtigt ist. Auch der unbebaute Zustand eines Gebietes kann eine Funktionsschwäche darstellen, wenn eine Bebauung oder eine andere Nutzung zur Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

Eine Behebung der Substanzschwächen kommt in Betracht u. a. zur

- Verbesserung von Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Minderung von Einwirkungen, die von Lärm, Verunreinigung und Erschütterung ausgehen
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen
- Verbesserung der Erschließung

- Veränderung der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden
- Anpassung an aktuelle energetische Standards.

Eine Behebung von Funktionsschwächen kommt in Betracht u. a. zur

- Umnutzung von Flächen aus Gründen der städtebaulichen Umstrukturierung, (z.B. für Ladengeschäfte)
- Ergänzung bebauter Gebiete
- Gestaltung des Ortsbildes
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung der öffentlichen (und privaten) Infrastruktur.

Darüber hinaus ist nach § 137 BauGB die Mitwirkungsbereitschaft in Bezug auf das beabsichtigte Sanierungsverfahren der Betroffenen im Untersuchungsgebiet zu erfassen und die Betroffenen über die geplanten Maßnahmen zu informieren.

2 Strukturdaten und Planungsvorgaben

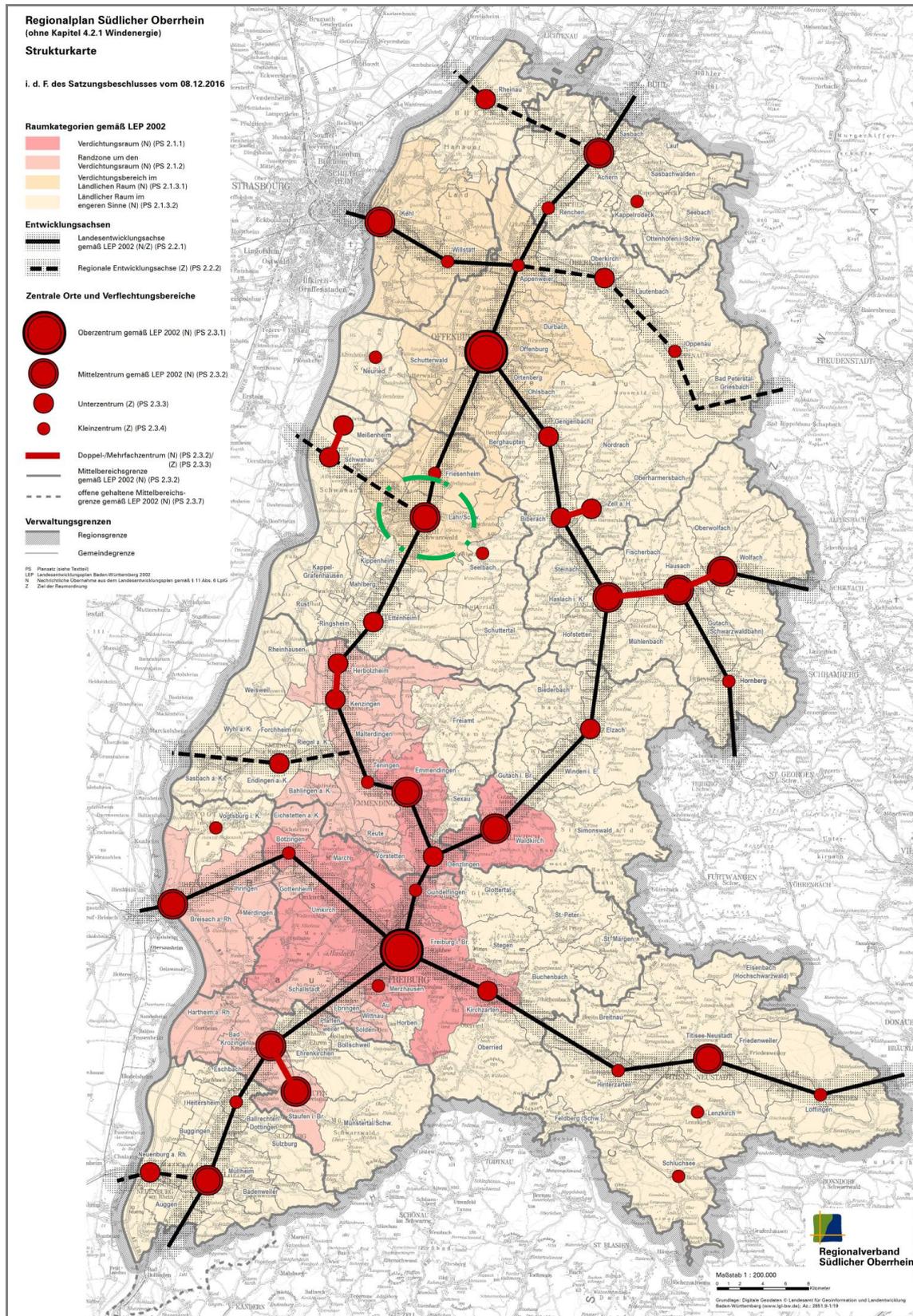


Abbildung 1: Strukturkarte des Regionalplans Südllicher Oberrhein (grüne Markierung -> Lahr)

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Lahr gehört zum Ortenaukreis und liegt circa 20 Kilometer südlich von Offenburg in der Randzone zum Verdichtungsraum des Mittelzentrums Offenburg. Durch die Lage an der A 5 und an der B 3 verfügt die Stadt über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Stadt Lahr verfügt über einen Flugplatz, der ehemals als Militärflugplatz diente, auf dem Flugverkehr zugelassen ist. Schwerpunkt jedoch sind Geschäftsflüge von Unternehmen.

Des Weiteren bestehen durch das Streckennetz der Deutschen Bahn AG gute Bahnverbindungen zum Mittelzentrum Offenburg und zum Oberzentrum Freiburg, an den Bodensee und auch über die Grenzen hinaus nach Straßburg und Basel.

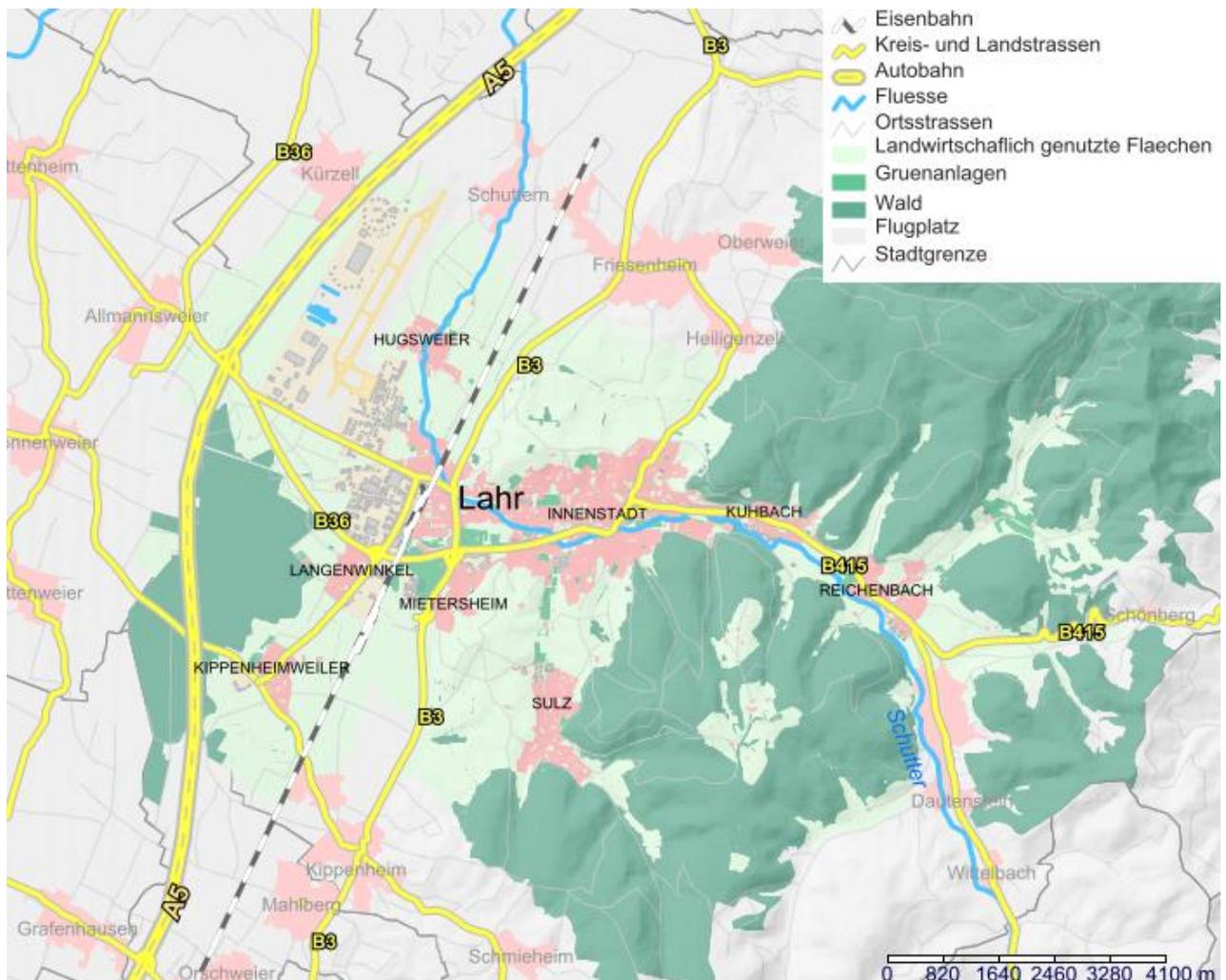


Abbildung 2: Topographische Karte (Kartengrundlage: Lahr)

2.2 Planungsgrundlagen

Die Wilhelm Projektentwicklung GmbH hat in Abstimmung mit der Stadt Lahr das Architekturbüro Fischer in Freiburg beauftragt, einen Bebauungsplan zu erstellen. Bisher ist kein Bebauungsplan vorhanden. Der Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich überwiegend eine gewerbliche Nutzung auf und ist entsprechend den geplanten Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes zu berichtigen.

3 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

3.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Sanierungsgebiet „Roth-Händle-Areal“ befindet sich südwestlich von der Innenstadt gelegen und verläuft entlang der Tramplerstraße und Werderstraße. Im Innenbereich befindet sich der Industriebhof, in dem mittig die ehemalige Kantine liegt. Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist der Abbildung 3 zu entnehmen.

Das Untersuchungsgebiet wurde aufgrund der skizzierten städtebaulichen und funktionalen Mängel im Innen- und Außenbereich des Industriebhofes abgegrenzt. Das geschichtlich geprägte und bisher in neuerer Zeit hauptsächlich gewerblich genutzte Gelände der ehemaligen „Badischen Tabakmanufaktur Roth-Händle“ steht vor aktuellen Herausforderungen. Die großen Gebäude stehen seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung teilweise leer. Die, größten Teils unter Denkmalschutz stehenden Bauten entsprechen für eine sinnvolle Nachnutzung nicht mehr den heutigen Anforderungen und sollen durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen einer neuen Nutzung zugeführt werden.



Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet in Lahr Vorbereitende Untersuchung gem. § 141 BauGB

3.2 Grundlagen der Bestandsaufnahme und Vorgehen

Die grundstücks- und personenbezogenen Daten wurden erfasst durch Erhebungen aus dem Bürgerbuch und der Einwohnermeldedatei.

Ergänzt wurden diese Informationen durch eine persönliche Befragung von Eigentümer*innen, Mieter*innen und Gewerbetreibende/n sowie einer fotografischen Bestandsaufnahme im Gebiet. Die Betroffenen wurden angeschrieben und über ein Erläuterungsschreiben sowie einen Infoflyer zum weiteren Vorhaben informiert. Zusätzlich wurde ihnen ein persönlicher Gesprächstermin vor Ort angeboten. Alternativ konnten von den Betroffenen die versandten Fragebögen direkt zurückgegeben werden.

Im Einzelnen wurden folgende Daten erhoben:

Grundstücksbezogene Daten:

- Lage, Zugänglichkeit
- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgröße
- Eigentümer
- Nutzungsberechtigter
- Nutzung der Gebäude und der Freiflächen
- Erschließung

Wohnungsdaten:

- Ausstattung
- Zustand
- Zuschnitt
- Ver- und Entsorgung
- Heizung
- Stellplätze

Zu allen Daten wurden Beurteilungskriterien erarbeitet. Als Beurteilungsgrundlagen dienten das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung und die Landesbauordnung.

Von einer umfassenden Analyse der Sozialstruktur wurde im Rahmen der Untersuchungen zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen und zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf nachgeholt.

Die Betroffenen hatten die Möglichkeit, sich in den Einzelgesprächen gezielt über die Sanierung zu informieren. Darüber hinaus war es möglich, sich zusätzlich telefonische Informationen rund um die Vorbereitenden Untersuchungen und über das Sanierungsverfahren bei der Stadt oder beim Sanierungsträger einzuholen.

Die mit den Gesprächen und durch Rücklauf der Fragebögen erhobenen Daten dienen als Beurteilungsgrundlage für die Durchführbarkeit der Sanierung und zeigen den Sanierungsbedarf der jeweiligen privaten Gebäude auf. Des Weiteren wurde die Mitwirkungsbereitschaft festgestellt und Anregungen, Kritik und Veränderungswünsche der Sanierungsbetroffenen gesammelt. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind in den folgenden Abschnitten dokumentiert.

3.3 Bebauung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden insgesamt 28 Flurstücke untersucht. Die Bebauung richtet sich in diesem Bereich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der Umgebungsbebauung richtet.

Der Großteil der Sandsteingebäude entlang des Industriebofs hat ihren Ursprung im Jahr 1897 und steht unter Denkmalschutz. Die Bebauung ist in diesem Bereich sehr homogen. Entlang der Trampler- und Werderstraße dagegen ist die Bebauung sehr heterogen. In der Tramplerstraße wechseln sich mehrstöckige Genossenschaftsbauten mit soliden Einfamilienhäuser ab. Im Gebiet ist eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen festzustellen. Die Gebäude weisen daher auch unterschiedliche Typologien auf. Eine einheitliche Orientierung der Gebäude hin zum Straßenraum ist nicht gegeben. Im Gebiet befinden sich eine Vielzahl von Nebengebäuden wie Garagen, Lager und Schuppen etc.. Entlang der Tramplerstraße prägen hauptsächlich Garagen zusammen mit weiteren Parkierungsmöglichkeiten den Straßenraum. Der Straßenraum ist strukturiert.

3.4 Grundstücke

Alle Grundstücke im Untersuchungsgebiet entlang der Trampler- und Werderstraße sind an das öffentliche Straßen- und Wegenetz direkt angeschlossen und befinden sich mit Ausnahme der Verkehrsflächen in privatem Besitz. Die Flurstücke im Industriebof sind durch ein privates Straßen- und Wegenetz erschlossen. Im Allgemeinen sind die Grundstückszuschnitte so beschaffen, dass die Bebaubarkeit auch nach den heute gültigen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Bestimmungen nach § 34 BauGB gewährleistet ist.

3.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Untersuchungsgebiet weist im Außenbereich entlang der Trampler- und Werderstraße eine heterogene bauliche Nutzung auf. Im Innenbereich entlang des Industriebofs dagegen ist die bauliche Nutzung homogen. Die Gebäude sind hauptsächlich Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 Geschossen.

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine heterogene Nutzungsstruktur aus. Entlang der Trampler- und Werderstraße und vor allem im Industriebof ist die Nutzung durchsetzt von Gewerbebetrieben. Südwestlich befindet sich ein Tiergesundheitszentrum mit Pferdeställen. Nordöstlich befindet sich ein Senioren- und Pflegeheim. Abbildung 4 liefert eine Nutzungsübersicht zu den Gebäuden im Untersuchungsgebiet.

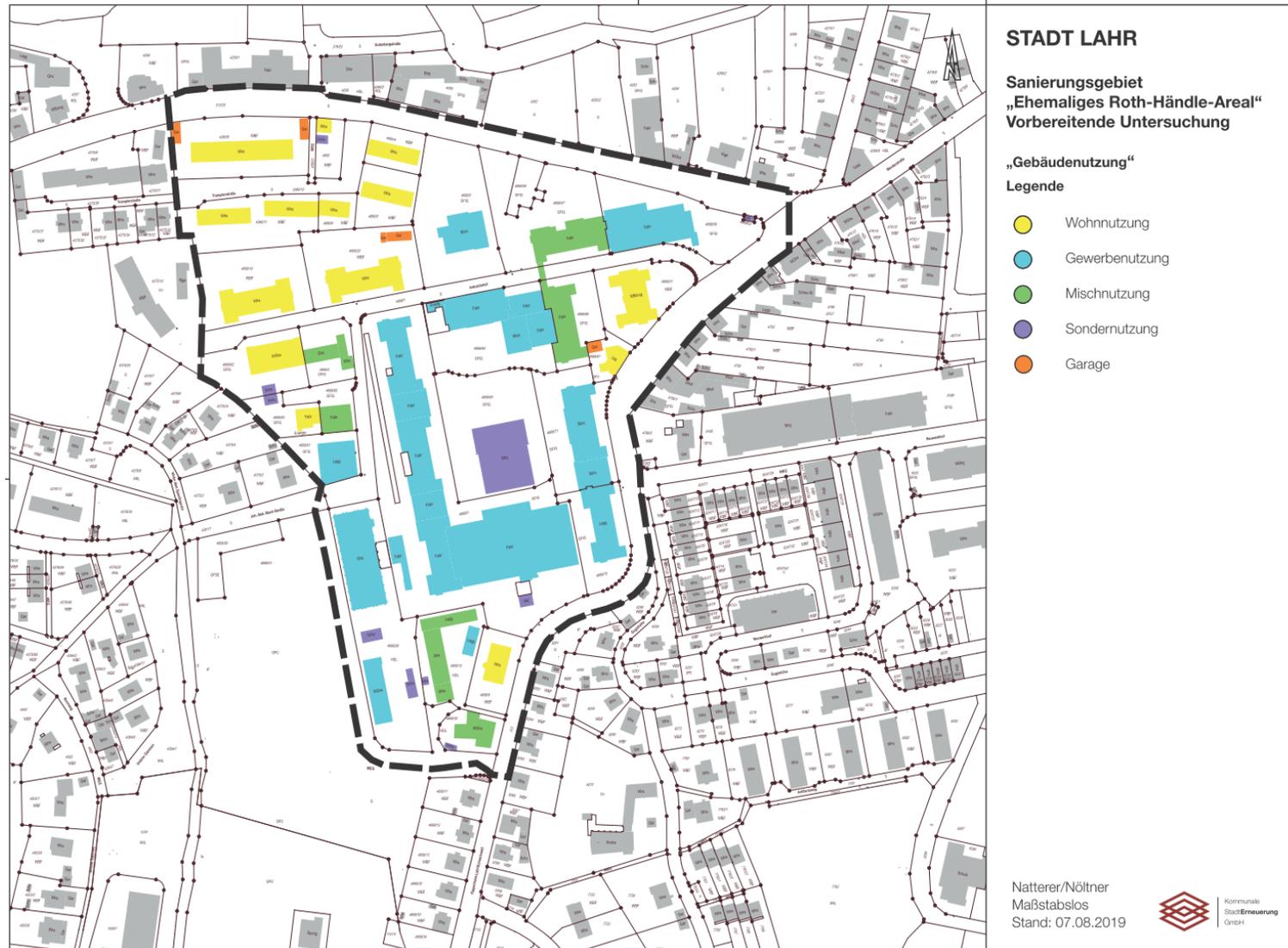


Abbildung 4: Nutzungsübersicht der Gebäude im Untersuchungsgebiet

3.6 Gewerbetreibende und Infrastruktur

Einige Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden in den letzten Jahren schon modernisiert. Die modernisierten Bereiche wurden zum Teil einer neuen Nutzung nämlich Wohnen und einer neuen Art von Gewerbe zugeführt. Nun soll das restliche Gebiet modernisiert und aufgewertet werden, sodass dieser Standort seine Potenziale wie Nachverdichtung, Innenentwicklung, Aufwertung im Allgemeinen und in Bezug auf die Außenanlagen voll ausschöpfen kann.

Laut Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bisher als Misch- bzw. Gewerbegebiet dargestellt. In Zukunft soll daraus ein sogenanntes Urbanes Gebiet entstehen.

Die befragten Gewerbetreibenden sind mit ihrem Standort und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation zufrieden. Sie sind an einem Erhalt des Mischgebiets wesentlich interessiert. Eine Verbesserung der Parkplatzsituation und der Straßenführung entlang des Industriebetriebs wird von der Mehrheit der Befragten begrüßt. Eine Betriebsschließung oder Standortverlagerung ist nur bei einem der befragten Betriebe geplant. Darüber hinaus wird angeregt, den ÖPNV im Gebiet zu verbessern bzw. weiter auszubauen.

3.7 Verkehr

Das Untersuchungsgebiet verfügt über eine im Außenbereich sehr gute Erschließung durch die direkte Anbindung an die Trampler- und Werderstraße. Im Innenbereich jedoch ist die bisherige Erschließung verbesserbar. Dies liegt zum einen an der Straßen- und Parkplatzsituation entlang des Industriebetriebs, zum anderen an den Eigentumsverhältnissen des Straße- und Wegenetzes im Innenbereich.

Die Anbindung an die Innenstadt ist fußläufig gegeben.

Vor Ort ist eine Busanbindung vorhanden. Die Taktung ist stündlich.

3.8 Gebäudezustand

Bei der Begehung wurde der bauliche Zustand der Gebäude begutachtet und der Modernisierungsbedarf erfasst. Der Gebäudezustand wurde einem Wert in der Bewertungsskala von eins bis fünf zugeordnet. Zum größten Teil konnte eine Bewertung auf Grundlage der ausgefüllten Fragebögen vorgenommen werden. Teilweise konnten die Gebäude jedoch nur von außen bewertet werden. Dabei haben die einzelnen Noten folgende Bedeutung:

Note	Beschreibung
1-1,4	Neubau, Gebäude max. zehn Jahre alt, keinerlei Sanierungsbedarf in den kommenden 10 Jahren
1,5-2,4	Guter Zustand/ geringe Mängel / Sanierungsbedarf von einem Gewerk
2,5-3,4	Größere Mängel, Sanierungsbedarf von bis zu 3 Gewerken (50%)
3,5-4,4	Erhebliche Mängel/ erheblicher Sanierungsbedarf von mehr als drei Gewerken (70%)
4,5-5	Gebäude weist massive Mängel auf, eine Modernisierung ist eventuell nicht mehr wirtschaftlich; Abbruch denkbar

Die Bestandserhebung des Gebäudezustands ergab, dass die Ergebnisse stark schwanken: bei einem Teil der Gebäude wurde in den letzten Jahren schon damit begonnen zu modernisieren. Diese Gebäude weisen daher keinen bzw. nur noch einen geringen Sanierungsbedarf auf. Jedoch zeigen über 50%, der 24 erfassten Gebäude im Gebiet einen mittleren bis sehr großen Sanierungsbedarf auf. Die Ergebnisse sind in Abbildung 5 in einem Tortendiagramm und in Abbildung 6 in einem Lageplan zusammengefasst. Die vorhandene Bebauung kommt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 136 BauGB nur noch unzureichend nach, so dass im Gebiet Funktions- und Substanzschwäche zahlreicher Gebäude feststellbar sind. Insgesamt konnten im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung 12 Modernisierungsvorhaben privater Eigentümer*innen erfasst werden, diese beabsichtigen in den kommenden 10 Jahren ihr Gebäude zu modernisieren. Des Weiteren gibt es mindestens zwei Maßnahmen im Gebiet, die einen Abbruch und anschließenden Neubebauung vorsehen.

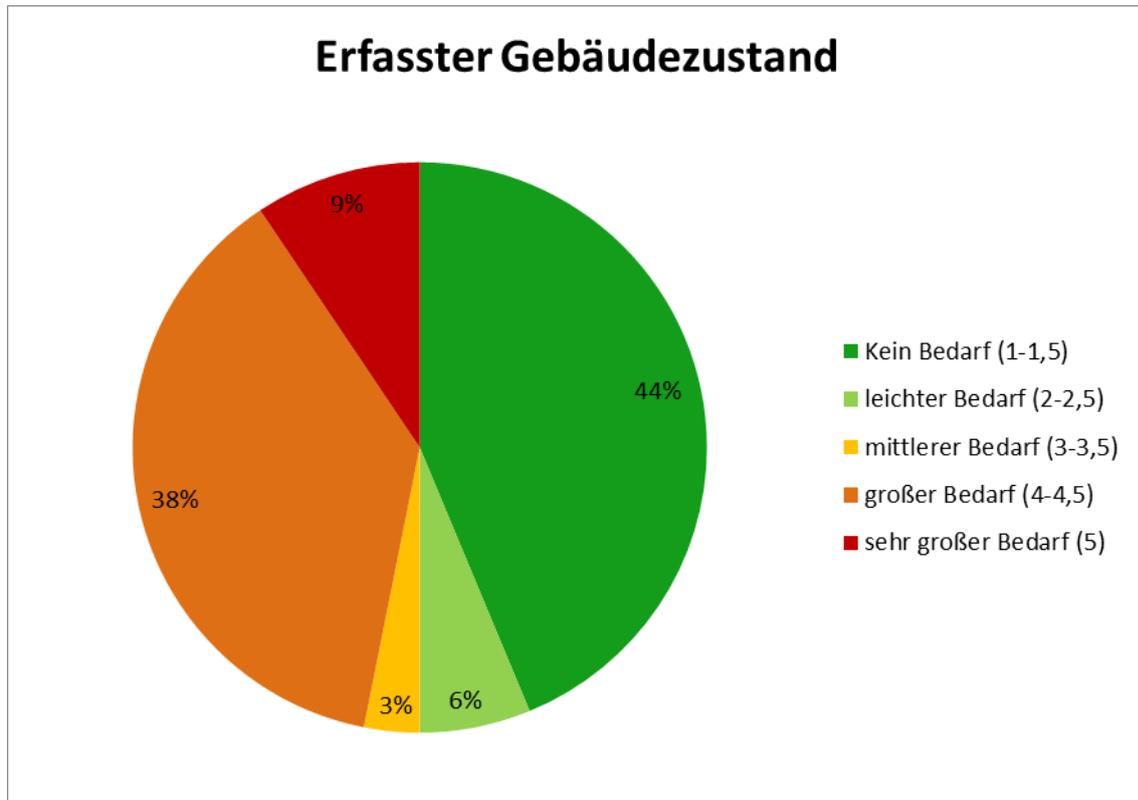


Abbildung 5: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet

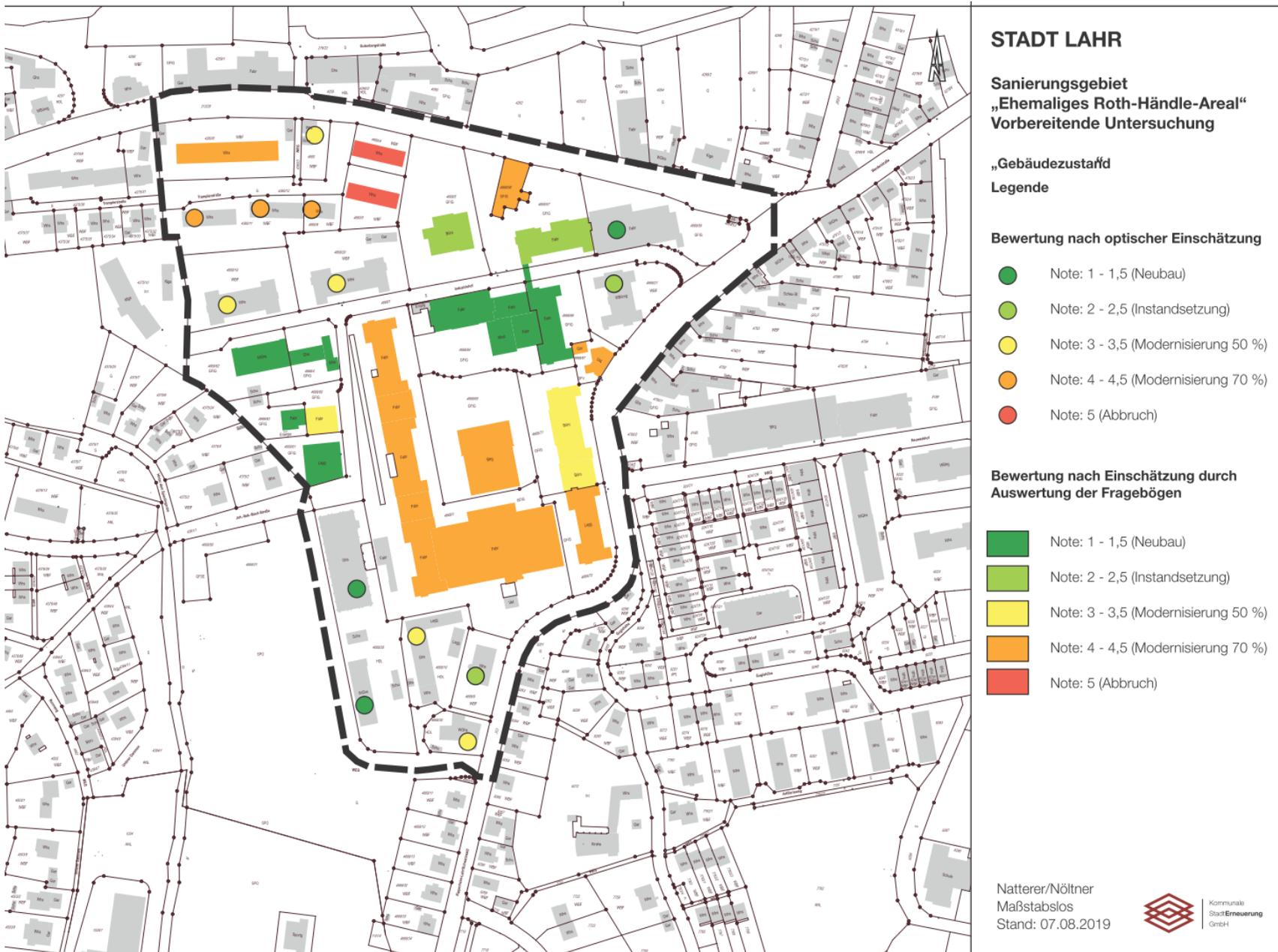


Abbildung 6: Lageplan Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet

3.9 Städtebauliche Missstände

Die durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen weisen zusammengefasst Missstände vor allem in folgenden Bereichen auf:

Substanzschwächen

- schlechte bauliche Beschaffenheit privater Gebäude
- leerstehende/ungenutzte Gebäude (z.B. ehemalige Kantine)

Funktionsschwächen

- Straßenraumgestaltung: Erschließung des Industriebahnhofs
- mangelnde Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
- Parkraumsituation entlang des Industriebahnhofs
- Barrierefreiheit der Gehwege

3.10 Mitwirkungsbereitschaft

Ziel der Vorbereitenden Untersuchung ist nach § 137 BauGB, die Mitwirkungsbereitschaft und insbesondere die Mitwirkungsfähigkeit der Eigentümer*innen an einer Sanierung festzustellen, sowie die Betroffenen über das Sanierungsvorhaben zu informieren. Der Erfolg einer umfassenden Sanierung hängt von der Mitwirkung jedes einzelnen Eigentümers/Eigentümerin entscheidend ab. Voraussetzung dafür ist eine positive Einstellung zur Sanierung, die wiederum durch entsprechende Informationsangebote geweckt und nachhaltig entwickelt werden können.

Im Fragebogen wurde unterschieden zwischen einer positiven Mitwirkungsbereitschaft mit eigenen geplanten Maßnahmen (positiv aktiv) und einer positiven Mitwirkungsbereitschaft ohne eigene geplante Maßnahme. Auf der Grundlage der Gespräche mit den Eigentümer*innen ergibt sich, dass 83% der Eigentümer*innen von Gebäuden zum Befragungszeitpunkt bereit waren, an einer Sanierung mitzuwirken. Lediglich 3% der Eigentümer*innen von Gebäuden waren nicht mitwirkungsbereit. Dabei handelte es sich insbesondere um Eigentümer*innen von Gebäuden mit einem geringen Sanierungsbedarf und einer hohen Verkaufsbereitschaft. Bei den Eigentümer*innen von zehn Flurstücken konnte die Mitwirkungsbereitschaft nicht geklärt werden. Wenn es sich um ein Mehrfamilienhaus im Gebiet handelte, so wurde das Gebäude als mitwirkungsbereit klassifiziert, sofern sich die Mehrheit der Eigentümer*innen als mitwirkungsbereit geäußert hat. Damit ist die Mitwirkungsbereitschaft im Untersuchungsgebiet mehrheitlich gegeben. Die Ergebnisse sind in Abbildung 7 zusammengefasst. Die Flurstücke im nordwestlichen Teil des bisherigen Abgrenzungsvorschlages äußerten eine negative Mitwirkungsbereitschaft. Dies kann man in Abbildung 8 erkennen.

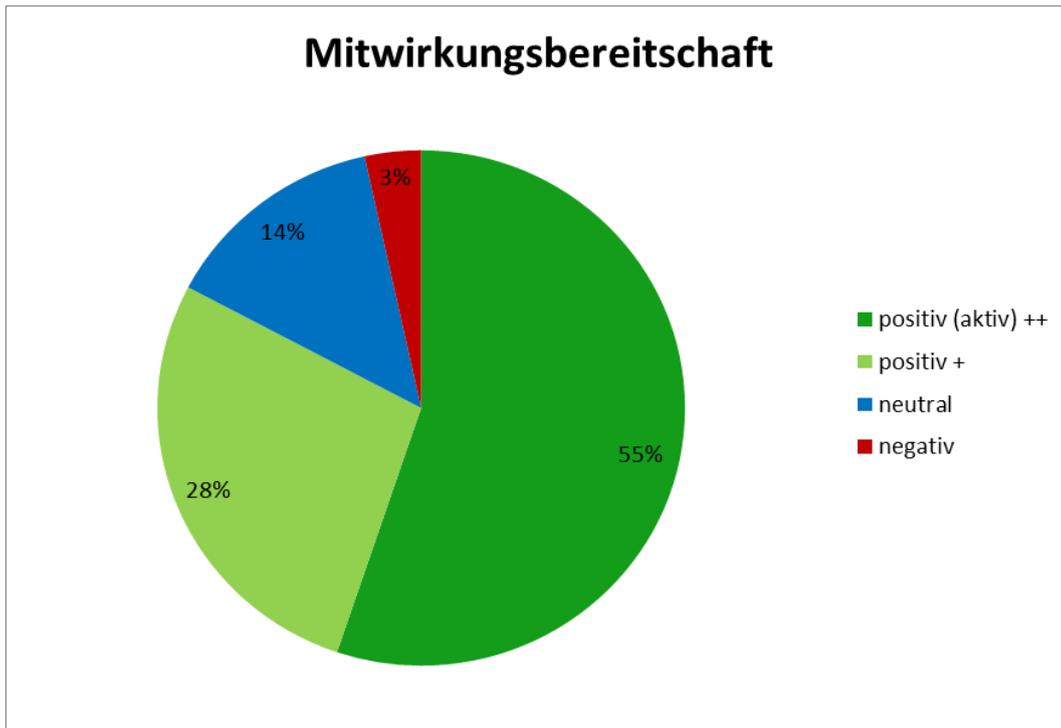


Abbildung 7: Mitwirkungsbereitschaft im Untersuchungsgebiet

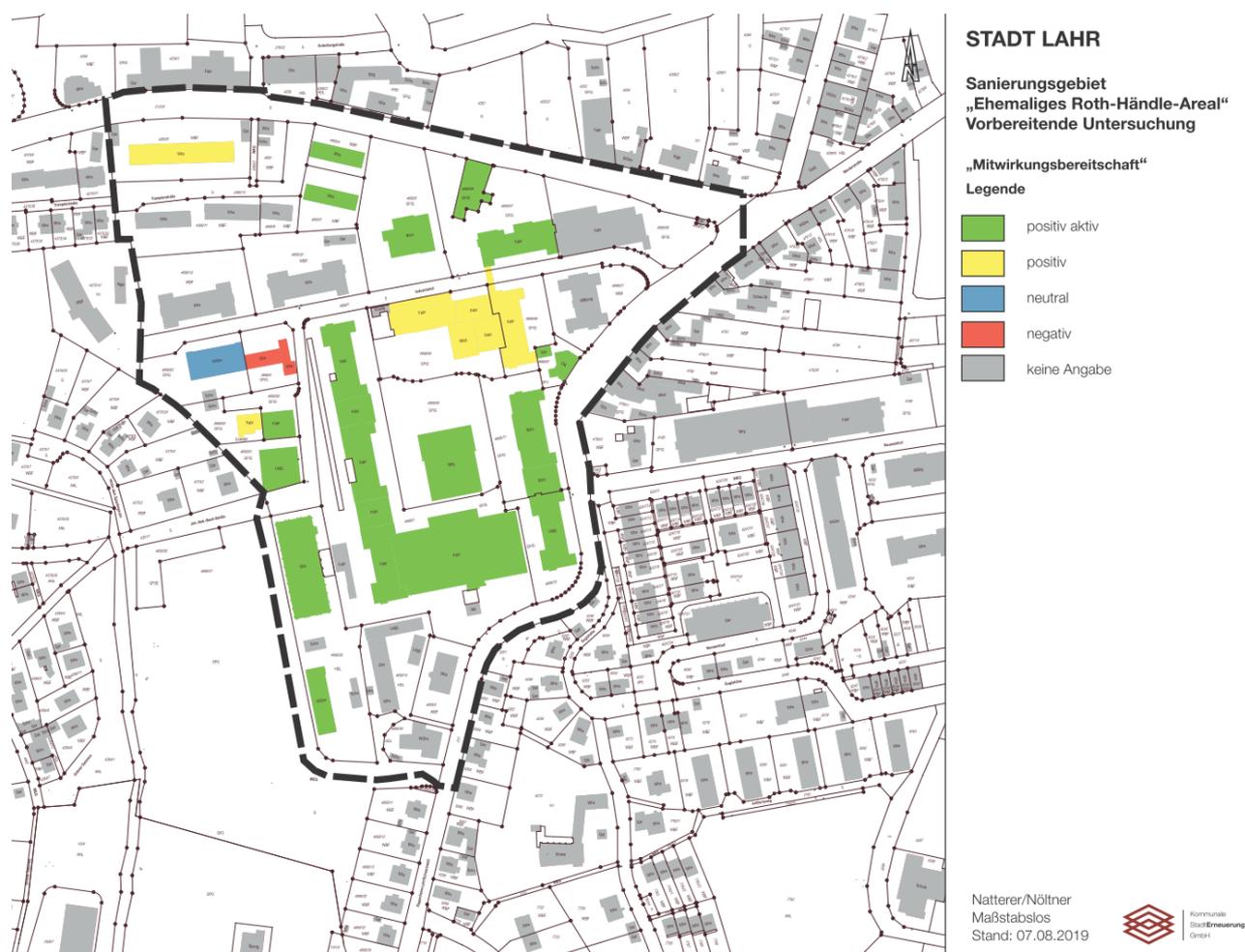


Abbildung 8: Mitwirkungsbereitschaft im Untersuchungsgebiet Plan

3.11 Anregungen der Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden und Bewohner*innen

Im Rahmen der Befragung konnten die Eigentümer*innen, Bewohner*innen und Gewerbetreibenden auch Anregungen und Kritik zur derzeitigen Situation und zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen äußern.

Dabei wurden insbesondere Verkehrsthemen angesprochen: 8x wurde die Verbesserung der Parkplatzsituation erwähnt, 4x der Ausbau der Straßenführung, 5x des ÖPNVs und 2x barrierefreie Gehwege. Auch der Wunsch nach Erhalt der Grünflächen (3x) und des Baumbestandes (2x) wurde geäußert.

3.12 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nach § 139 BauGB sind die Träger öffentlicher Belange bei der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen zu beteiligen. Zentrales Ergebnis der Anhörung ist, dass die Träger öffentlicher Belange dem Sanierungsvorhaben nicht entgegenstehen bzw. dieses ausdrücklich unterstützen. Insgesamt wurden ca. 60 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Die Auswertung mit den einzelnen Stellungnahmen sind in der Anlage IV beigefügt.

4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen wird nach § 149 BauGB eine vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Gebiet erstellt. Allgemein gilt, dass in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB die Kosten nach dem Stand der Planung und unter Berücksichtigung der Maßnahmen und Erfordernisse der öffentlichen Aufgabenträger zusammengestellt sind. Nach dem derzeitigen Stand der Gespräche mit der Stadt Lahr zeigt sich, dass bisher keine öffentlichen Maßnahmen von der Stadt Lahr geplant sind. Bis zur endgültigen Entscheidung und gegebenenfalls Antragstellung für ein Förderprogramm, wird die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zu einem späteren Zeitpunkt erstellt.

5 Städtebauliche Gesamtkonzeption

5.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Eine aktuelle städtebauliche Gesamtkonzeption liegt bislang nicht vor.

6 Maßnahmen und Neuordnungskonzept

Zur Behebung der in Kapitel 3.9 aufgezeigten städtebaulichen und funktionalen Missstände kommen die auch in den bisherigen, vorläufigen Zielen genannten Maßnahmen in Betracht. Diese konnten durch die Befragung innerhalb der Vorbereitenden Untersuchung weiter konkretisiert und auf einzelne Flurstücke festgelegt werden. In Abbildung 9 sind alle zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen (Stand: Juli 2019) geplanten Maßnahmen dargestellt.

6.1 Vorläufige Sanierungsziele

Die vorläufigen Sanierungsziele im Untersuchungsgebiet sind:

- Erhalt des historischen Charakters der Gesamtanlage
- Aufwertung der Wohn- und Geschäftsgebäude sowie des angrenzenden Umfeldes
- Erhalt und Verbesserung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen inklusive energetischer Erneuerung
- Modernisierung privater Gebäude
- Baulückenschließung und damit Innenentwicklung
- Schaffung von Wohnraum
- Schaffung von notwendigen Stellplätzen
- Neue Gesamtkonzeption Wohn- und Geschäftsbebauung
- Aufwertung der Außen- und Grünanlagen
- Öffentlich nutzbare Plätze für Mehrgenerationen

Diese sind während der Durchführung der Sanierung kontinuierlich fortzuschreiben und zu konkretisieren.

6.2 Maßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Missständen

Ein Gebiet wird wesentlich verbessert, wenn bauliche und sonstige Anlagen errichtet, modernisiert, instandgesetzt oder erhalten werden. Zur Behebung ist nicht erforderlich, dass alle städtebaulichen Missstände beseitigt werden. Es reicht, wenn die vorhandenen Missstände wesentlich gemindert oder durch die Maßnahmen der Stadt private Investitionen so angeregt werden, dass sich ein Erneuerungsprozess aus eigener Kraft vollziehen kann.

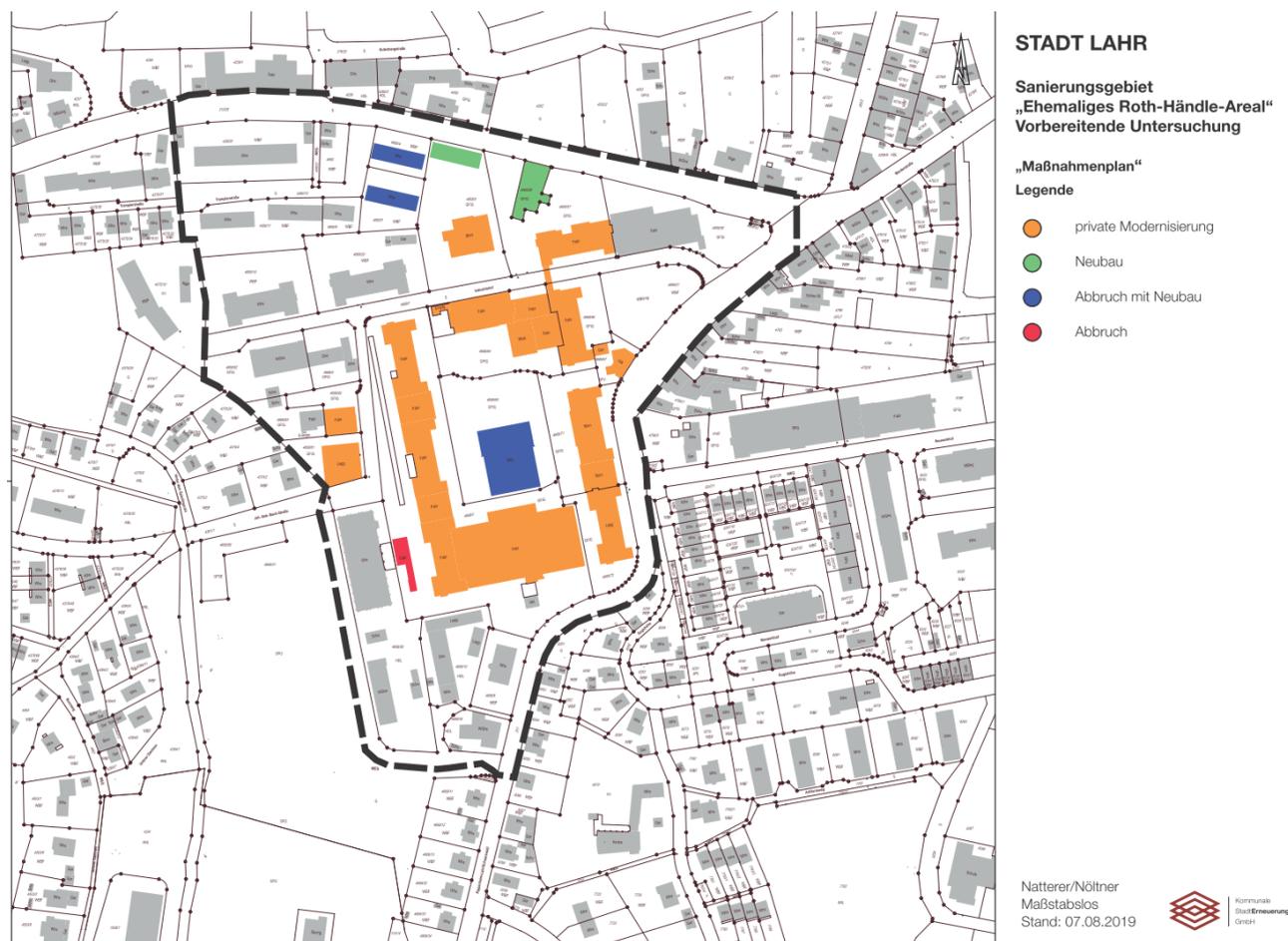


Abbildung 9: Maßnahmenplan im Untersuchungsgebiet

6.3 Öffentliche Bau-/ Modernisierungsmaßnahmen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind von der Stadt Lahr im Bereich der öffentlichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen keine Projekte geplant.

6.4 Private Modernisierungsmaßnahmen

Innerhalb eines möglichen Sanierungsgebietes sollen private Eigentümer*innen dazu ermutigt werden, ihre Gebäude umfassend zu modernisieren. Aufgrund der in den Kapiteln 3.8 und 3.9 festgestellten Funktions- und Substanzschwäche eines Großteils der Gebäude, sind im Untersuchungsgebiet mehrere Modernisierungen zu erwarten. Die Befragung der Eigentümer*innen ergab, dass in den nächsten 10 Jahren von ca. 12 privaten Maßnahmen ausgegangen werden kann. Folgende Eigentümer bzw. Hausverwalter von Eigentümergemeinschaften haben Modernisierungen angekündigt:

- Tramplerstraße, 10, 12, 14, 16
- Johann-Sebastian-Bach-Straße 1
- Industriebauhof 1, 2/1, 3, 4, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/15 6,
- Fabrik

Es ist davon auszugehen, dass zwischen 30-50% der privaten Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Eine Bewerbung um die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm ist bisher nicht vorgesehen. Ansonsten können erhöhte steuerliche Abschreibungen nach §§ 7h oder 7i EStG in Anspruch genommen werden.

7 Sozialplan

Gemäß § 180 BauGB wird die Erstellung eines Sozialplanes dann gefordert, wenn bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Dies betrifft i.d.R. diejenigen Fälle, bei denen mit den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen eine vollständige Umstrukturierung des Gebietes, beispielsweise durch umfassende Nutzungsänderungen oder auch Ordnungsmaßnahmen, verbunden ist. Mögliche Auswirkungen können durch die Zerstörung bestehender nachbarschaftlicher Kontakte oder durch Wohnungs- oder Arbeitsplatzwechsel für die Bewohner*innen und Eigentümer*innen sehr einschneidend sein.

Umsiedlungsmaßnahmen von Bewohnern*innen sind nicht vorgesehen. Die Aufstellung eines Sozialplans bei diesem Verfahren wird vorerst zurückgestellt. Bei Bedarf wird die Aufstellung im Laufe des Sanierungsverfahrens nachgeholt.

9 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

9.1 Abwägung und Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Bei der Entscheidung über die Festlegung des Sanierungsgebietes und dessen Abgrenzung wurde nach den Kriterien der vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Missstände und der Mitwirkungsbereitschaft einerseits sowie den Sanierungszielen andererseits gewichtet. Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen weist städtebauliche und strukturelle Defizite auf. Die überwiegende Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer ist vorhanden. Mögliche Maßnahmen der betroffenen Eigentümer und der Stadt wurden definiert. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange stehen der Sanierung nicht entgegen bzw. unterstützen diese ausdrücklich.

Das Sanierungsgebiet wurde so begrenzt, dass es nach heutiger Kenntnislage zweckmäßig ist und eine zügige Umsetzung gewährleistet ist. Unter Einbeziehung der Ergebnisse aus den Auswertungen der Fragebögen, vor allem der Mitwirkungsbereitschaft (siehe Abbildung 8) hat sich eine Aktualisierung ergeben: 5 Flurstücke nordwestlich und 3 Flurstücke südlich wurden aus der Abgrenzung rausgenommen. Die Sanierungsziele dienen dem Wohl der Allgemeinheit. In der Abwägung zwischen dem Eingriff in die Eigentumssituation der privaten Eigentümer durch die rechtlichen Einschränkungen des Besonderen Städtebaurechtes und der geplanten Erreichung der Sanierungsziele, wird das öffentliche Interesse höher bewertet. Ein weniger stark einschränkendes Instrument kommt zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Betracht.

Auf Grund der Ausgangslage und bevorstehenden Entwicklung im Gebiet, wird der Stadt Lahr vorgeschlagen, den § 144 BauGB betreffend, eine allgemeine Genehmigung für die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge zu erteilen.

Der Abgrenzungsvorschlag für ein Sanierungsgebiet ist in Abbildung 10 aufgezeigt.

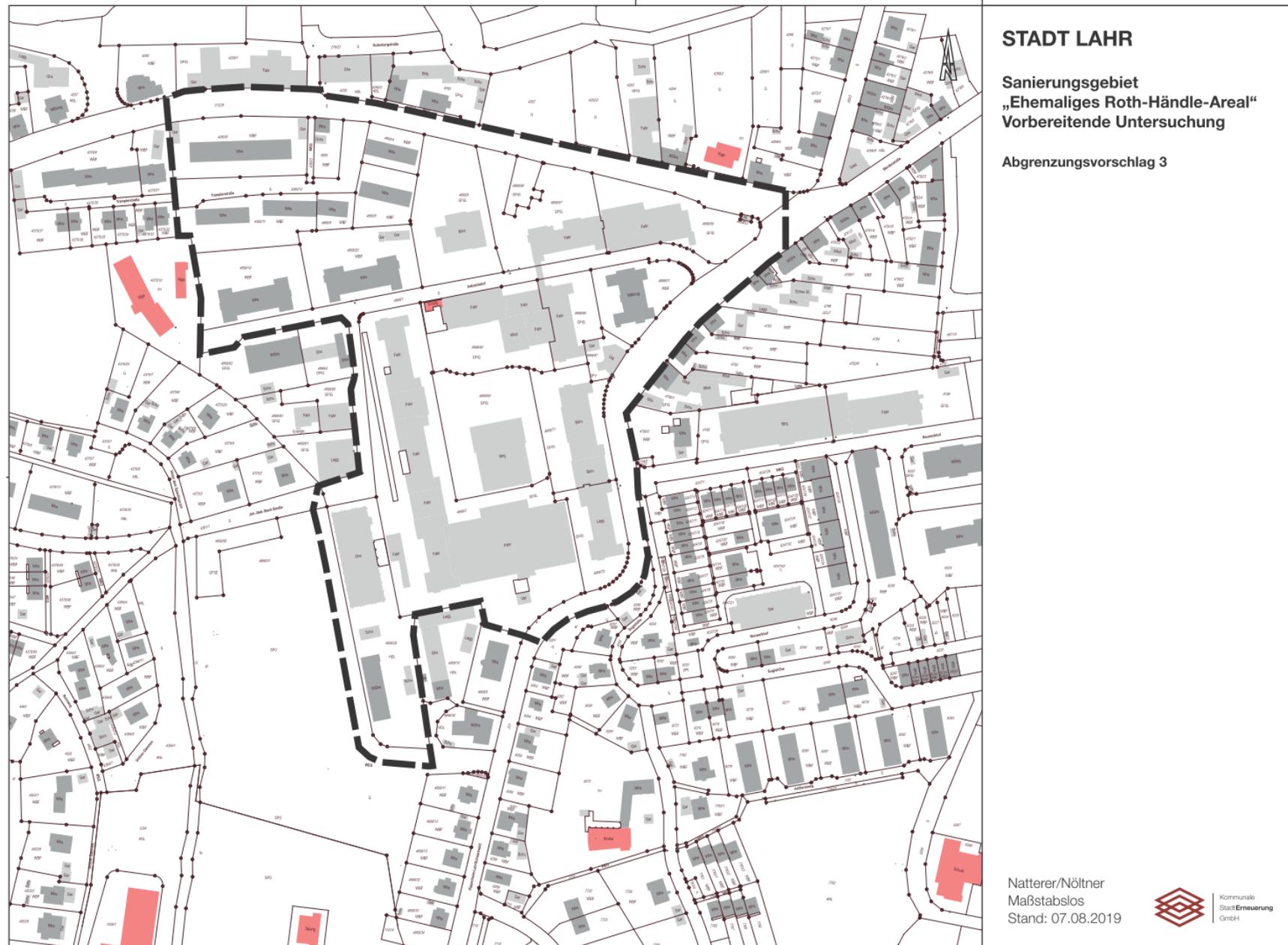


Abbildung 10: Akt. Abgrenzungsvorschlag des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets

9.2 Wahl des Sanierungsverfahrens und rechtliche Folgen

Das Sanierungsgebiet „Roth-Händle-Areal“ ist ein zusammenhängendes, in sich geschlossenes Gebiet, in welchem bestandssichernde Modernisierungen durchgeführt werden, die eine Aufwertung der Gebäude, der Infrastruktur und der Grünanlagen bewirken sollen. Im Gebiet sind keine neuordnenden Erschließungsmaßnahmen erfolgt. Daher ist nicht mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Es wird ein vereinfachtes Sanierungsverfahren empfohlen.

10 Fazit

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Bereich „Roth-Händle-Areal“ ein erhöhter Modernisierungs- und Entwicklungsbedarf vorliegt. Das geplante Sanierungsgebiet weist gravierende Defizite im baulichen und strukturellen Bereich auf. Die Potenziale dieses Gebiets sind dabei vielseitig: die Umnutzung der bestehenden Gebäude und die damit einhergehende Innenentwicklung oder die Neuordnung und Gestaltung der Außenanlagen. Die einmalige Chance, dieses geschichtsträchtige und kulturell interessante Gebiet aufzuwerten und einer neuen Nutzung zuzuführen, kann durch ein Sanierungsgebiet in Angriff genommen werden, da die entsprechenden Anreize umfassende Neustrukturierung und Modernisierung zu schaffen, gegeben sind. Die Wilhelm Projekt GmbH kann gemeinsam mit der Stadt Lahr die Chance nutzen, den erfolgreichen Erneuerungsprozess des Areals fortzusetzen.

Anlagen

- I. Beschlussvorlage Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen vom 01.04.2019**
- II. Öffentliche Bekanntmachung Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen vom 06.04.2019**
- III. Öffentliche Bekanntmachung förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets vom XXX**
- VI. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange**

I. Beschlussvorschlag für die öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 01.04.2019

Beschlussvorlage

Stadt **Lahr** L

Amt: 61 Gauggel	Datum: 05.03.2019	Az.: - 0691/Ga	Drucksache Nr.: 68/2019
--------------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	20.03.2019	vorberatend	öffentlich	Günst.
Gemeinderat	01.04.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	622				
Handzeichen	M. 61314				

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt
_____	<i>M. 7/13/19</i>	_____	<i>g 4/2</i>	<i>La 06/03</i>	<i>7.7.3.</i>

Betreff:

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Roth-Händle-Areal“
- Beschluss über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Bestandsplan umgrenzten Bereich „Roth-Händle-Areal“ wird, um die Sanierungsbedürftigkeit und -möglichkeit zu prüfen, gem. § 141 (3) Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Vertragsgrundlage auszuarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Den in der Sachdarstellung beschriebenen, vorläufigen Zielen der Sanierung wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Behörden ist gem. § 139 (2) BauGB durchzuführen.

Anlage(n):

- Lageplan des Untersuchungsgebiets

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:		Bearbeitungsvermerk	
<input checked="" type="checkbox"/> Einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.	<i>1.4.</i>	<i>HE</i>

Sachdarstellung:

Das geschichtlich geprägte und bisher hauptsächlich gewerblich genutzte Gelände der ehemaligen „Badischen Tabakmanufaktur Roth-Händle“ steht vor aktuellen Herausforderungen. Die großen Gebäude stehen seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung, vor über 10 Jahren, teilweise leer. Der Großteil der Sandsteingebäude hat ihren Ursprung im Jahr 1897 und steht unter Denkmalschutz. Die ehemaligen Fabrikgebäude entsprechen für eine sinnvolle Nachnutzung nicht mehr den heutigen Anforderungen und sollen durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Mit einer maßvollen Nachverdichtung, unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes, soll nun das Potential des ca. 30.000 qm großen Areals herausgearbeitet werden. Gleichzeitig liegt der Fokus auf dem Thema der Innenentwicklung, um der steigenden Nachfrage an Wohnraum gerecht zu werden. Daher sollen im Gebiet vor allem Wohnungen entstehen und nach dem Wegfall der gewerblichen Nutzung sich nur nicht störendes Gewerbe ansiedeln können. Die Gebäude sollen auf den heutigen Stand gebracht und aufgewertet werden. Da seit der Nutzung der Tabakmanufaktur an dem Objekt kaum Veränderungen durchgeführt wurden, ist davon auszugehen, dass bauliche und funktionale Missstände vorliegen. Die vorbereitende Untersuchung (VU) soll die Missstände aufzeigen und konkretisieren.

Die Wilhelm Projekt GmbH hat vor ca. einem Jahr Teile der ehemaligen Badischen Tabakmanufaktur Roth-Händle gekauft, um das Gebiet aufzuwerten und die Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Vorbereitung der Sanierung gem. § 140 und damit die vorbereitenden Untersuchungen sind grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass die Beauftragung und Durchführung der vorbereitenden Untersuchung mit einer vertraglichen Regelung an Externe übertragen werden kann. Auf Grund hoher Arbeitsbelastung des Stadtplanungsamts wird diese Variante bevorzugt. Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit der Stadt und unter Einbeziehung der von der Stadt formulierten Vorgaben (Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, Untersuchungskriterien) die Kommunale Stadterneuerung GmbH mit Sitz in Freiburg von der Eigentümerin beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen für das im beiliegendem Lageplan abgegrenzte Untersuchungsgebiet „Roth-Händle-Areal“ durchzuführen. Die Kosten hierfür trägt die Eigentümerin. Es wird ein städtebaulicher Vertrag zur Übertragung der vorbereitenden Untersuchungen ausgearbeitet und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Leistungsumfang beinhaltet eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse der städtebaulichen Herausforderungen vor Ort. Dazu wird eine Bestandsaufnahme aller Haushalte im abgegrenzten Gebiet durchgeführt und ausgewertet. Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen, deren wirtschaftlichen und sozialen Belange und der Gebäudezustand sind zu erfassen. Für ein VU-Gebiet gilt grundsätzlich eine Auskunftspflicht der Betroffenen, so dass eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse möglich wird. Die VU beinhaltet ebenso die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange abzufragen und aufzuarbeiten. Mögliche Anregungen und Bedenken sind bei der geplanten Entwicklung zu berücksichtigen. Über das Ergebnis der „Vorbereitenden Untersuchungen“ und der Anhörung der Behörden wird der Gemeinderat umfassend informiert. Durch den Beschluss zur Durchführung der VU werden die Bodenwerte fixiert, d.h. mögliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen bleiben unberücksichtigt.

Verfahren

Die vorbereitende Untersuchung ist Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung. Auf Grundlage der Bestandsaufnahme werden die städtebaulichen Ziele der Erneuerungsmaßnahme festgelegt. Mit dieser Konkretisierung der Sanie-

rungsziele können die Durchführbarkeit, die Mitwirkungsbereitschaft und die nachhaltigen Auswirkungen untersucht werden.

Als vorläufige Ziele der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Roth-Händle-Areal können folgende Punkte benannt werden:

- Erhalt des historischen Charakters der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude
- Aufwertung der Wohn- und Geschäftsgebäude sowie des angrenzenden Umfeldes
- Erhalt und Verbesserung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen inkl. energetische Erneuerung
- Modernisierung der privaten Gebäude
- Baulückenschließung und damit Innenentwicklung
- Neue Gesamtkonzeption Wohn- und Geschäftsbebauung
- Aufwertung der Außen- / und Grünanlagen
- Öffentlich nutzbare Plätze für Mehrgenerationen

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung sind ebenfalls Grundlage für die Entscheidung über die Verfahrensart. Zum einen kann eine Sanierungsmaßnahme im umfassenden Sanierungsverfahren gem. §§ 152 ff. BauGB oder im vereinfachten Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Voraussichtlich werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 – 156 für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich und diese wird hierdurch voraussichtlich auch nicht erschwert. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass für dieses Gebiet das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet werden kann. Eventuell soll - je nach Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen - die Sanierung ohne den Einsatz von Fördermitteln realisiert werden. Die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzbarkeit wäre bei der Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt, den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen für die Erneuerungsmaßnahme „Roth-Händle-Areal“ zu beschließen. Dieser Beschluss muss gem. § 141 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden, dabei ist auf die Auskunftspflicht der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstiger Sanierungsbetroffener hinzuweisen.



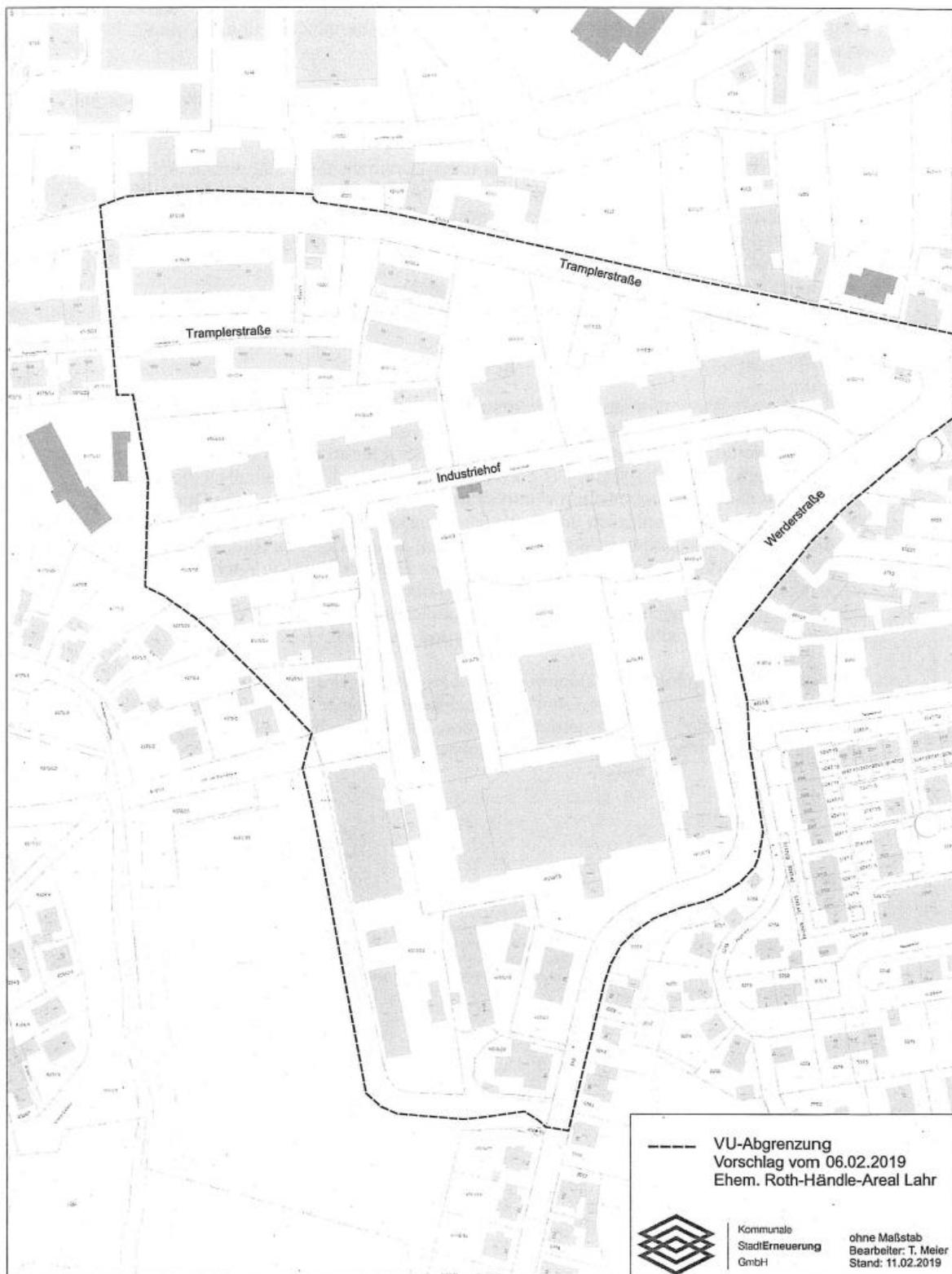
Tilman Petters



Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.



II. Öffentliche Bekanntmachung Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen

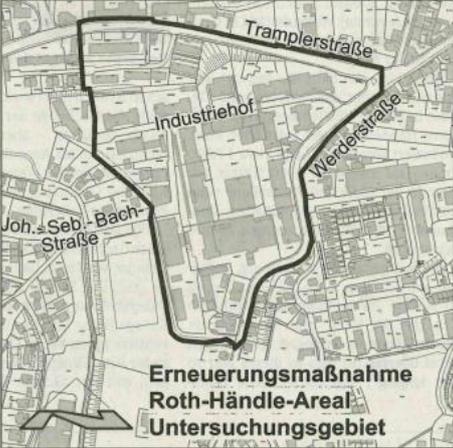
Auszug aus **Badische Zeitung** vom: 6. April 2019

Öffentliche Bekanntmachung

Der Gemeinderat der Stadt Lahr hat am 1. April 2019 in seiner öffentlichen Sitzung gemäß § 141 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich

Roth-Händle-Areal

gefasst, um die Sanierungsbedürftigkeit und -möglichkeit zu prüfen. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.



**Erneuerungsmaßnahme
Roth-Händle-Areal
Untersuchungsgebiet**

Der Lageplan, die Sachdarstellung sowie die Verfahrensbeschreibung liegen in der Zeit vom

8. April bis einschließlich 17. Mai 2019

werktags (außer samstags) im Flur des Stadtplanungsamts zwischen Zimmer 1.54 und 1.57, Rathaus II, Schillerstraße 23, während der Dienststunden öffentlich aus.

Während der Dienststunden besteht die Möglichkeit, die zuvor genannten Unterlagen einzusehen. Äußerungen zu den vorbereitenden Untersuchungen können während der Auslegungszeit schriftlich oder mündlich zur Niederschrift beim Stadtplanungsamt (Zimmer Nr. 1.53) vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung des Anliegens bei Äußerungen von Bürgerinnen und Bürgern personenbezogene Daten wie Vor- und Familienname sowie die Anschrift gespeichert werden.

Hinweise:

Der Beschluss über vorbereitende Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets. Diese bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.

Gemäß § 138 Absatz 1 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden.

Verweigert nach § 138 Absatz 4 BauGB ein nach § 138 Absatz 1 BauGB Auskunftspflichtiger die Auskunft, ist § 208 Satz 2 bis 4 BauGB über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgelds entsprechend anzuwenden. Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

Die digitale Bekanntmachung kann unter www.lahr.de/erneuerungsmaassnahme-roth-haendle.87183.htm Öffentliche Bekanntmachung, Vorbereitende Untersuchungen eingesehen werden. Unter „Die Beschlussvorlage mit Sachdarstellung sowie Verfahrensbeschreibung können Sie hier einsehen und bei Bedarf ausdrucken“ finden Sie weitere Informationen.

Lahr, 6. April 2019 Stadt Lahr

Stadtplanungsamt
Schillerstraße 23, 77933 Lahr/Schwarzwald
Tel. 07821/910-0683, Fax 07821/910-70682
E-Mail: stadtplanungsamt@lahr.de
www.lahr.de

Gem. § 141 Abs. 4 i.V.m. § 137 BauGB in der Zeit vom 8. April 2019 bis einschließlich 17. Mai 2019 zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt.



III. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Behörde	Zusatz	PLZ/ORT	Stellungnahme	Keine Bedenken	Weitere Beteiligung	Planungswirksam	Notizen
Regierungspräsidium Freiburg	Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg	79095 Freiburg	<p>Geotechnik: Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin betroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Gebiet quartäre Lockergesteine unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Im nördlich und südöstlichen Randbereichs des Gebiets ist zusätzlich mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsboden sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Das Gebiet befindet sich im Bereich der Grabenrandverwerfung des Oberrheingrabens. Hier ist das Auftreten ggf. auch verkarstungsfähiger Gesteinsformationen im tieferen Untergrund nicht ausgeschlossen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>		x		Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen
Regierungspräsidium Freiburg	Referat 54.1 Industrie, Schwerpunkt Luftreinhaltung	79102 Freiburg	Keine Bedenken. Keine weitere Beteiligung nötig.	x			

Regierungspräsidium Freiburg	Dienstszitz Offenburg Ref. 53.1 u. 53.2 (Gewässer)	77654 Offenburg	Keine Bedenken.	x			
Landratsamt Ortenaukreis	Vermessung & Flurneuordnung	77652 Offenburg	Vermessungsbehörde: Die Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Lediglich das Flurstück Nr. 4668/75 im nördlichen Bereich ist in der Planzeichnung nicht dargestellt. Es wird empfohlen den weiteren Planungen einen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zugrunde zu legen. Flurneuordnung: Keine Bedenken oder Anregungen.	x	x		Aktueller Auszug aus Liegenschaftskataster
Landratsamt Ortenaukreis	Amt 24 - Straßenbauamt	77652 Offenburg	Keine Bedenken und Anregungen.	x			
Polizeipräsidium Offenburg	Führungs- und Einsatzstab	77645 Offenburg	An folgende Umstände wird hingewiesen: Die aktuelle Parksituation entlang der Straße Industriehof hat die Kapazitätsgrenze überschritten. Aufgrund der beabsichtigten Verdichtung ist den Belangen des ruhenden Verkehrs somit besonders Rechnung zu tragen. Dabei sollten die Bedarfe für Anwohner, Mitarbeiter und Besucher großzügig erhoben und berücksichtigt werden. Die Haupteerschließung im nord-östlichen Bereich ist für die derzeitige Nutzung ausreichend leistungsstark. Mit zunehmender Frequentierung könnten hier die Wartezeiten für den Verkehr phasenweise deutlich ansteigen. Insofern wäre eine leistungsstarke Erschließungsmöglichkeit wünschenswert. Die Zu- und Abfahrt über die Sebastian-Bach-Straße ist aufgrund von schmalen Fahrbahnverhältnissen, Unübersichtlichkeit und die direkte Anbindung an ein Wohngebiet hierzu nicht geeignet.		x	x	Ruhender Verkehr, Zu- und Abfahren
CSG GmbH	Herr Hermann Hable	70435 Stuttgart	Keine Einwände oder Anregungen. Weitere Beteiligung nicht nötig.	x			

Deutsche Telekom Technik GmbH		77652 Offen- burg	Im Plangebiet sind zurzeit keine Planungen und sonstige Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung bedeutsam sind. Soweit Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten zur erstatten.	x			Evtl. Kostener- stattung für abzubauen- de Anlagen
Unityme- dia BW GmbH		34020 Kassel	Im Plangebiet liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Grundsätzlich besteht aber das Interesse, das glasfaserba- sierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten. Beteili- gung am Bebauungsplanverfahren ist erwünscht.		x		B-Planverfahren
Netze Mittelba- den GmbH & Co.KG		77933 Lahr	Die elektrische Versorgung von Haus 3,6 und 7 sind über Nieder- spannungs-Hausanschlüsse an das öffentliche Stromnetz ange- schlossen. Die Gebäude Haus 1,2 und 4 werden derzeit über das interne Stromnetz des ehem. Roth-Händle-Areals versorgt. Der Übergabepunkt ist hier die 20-kV-Schaltstation Roth-Händle, die sich im Gebäude 4/3 befindet. Durch neue Nutzung ist es anzustreben, diese Gebäude über Neuanschlüsse an das öffentliche Stromnetz anzuschließen. Hierfür wurde bereits im Jahr 2016 südlich von Haus 2 eine neue Netzstation in Betrieb genommen. Für die Versorgung des geplanten Gebäudes Haus 5 ist die Verlegung eines neuen Erd- kabelausanschlusses ab dem nördlichen Gehweg der Straße Indust- riehof notwendig. Die Kosten sämtlicher Neuanschlüsse müssen von den Grundstückseigentümern getragen werden.			x	Neuanschlüsse Strom
bnNETZE GmbH	TÖB	79108 Freiburg	Im Bereich des geplanten Haus Nr. 5 verläuft eine Trinkwasserver- sorgungsleitung DN 150 GGG. Diese darf gemäß der aktuellen Vor- schriften nicht überbaut, überpflanzt oder in ihrem Betrieb beein- trächtigt werden. Während der Baumaßnahme muss die Versor- gungsleitung gesichert sein und darf nicht beschädigt werden. Ggf. muss die Leitung verlegt werden. Die Versorgung des Verfahrensge- biets mit Trink- und Löschwasser und bei gegebener Wirtschaftlich- keit mit Erdgas, kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungs- netze sichergestellt werden.			x	Rücksichtnah- me auf die Trinkwasserver- sorgungsleitung

Abwasser- verband Raum- schaft Lahr		77933 Lahr	Stellungnahme nicht erforderlich.	x			
Industrie- und Han- dels- kammer Südlicher Oberrhein	Frau Andrea Steuer	79098 Freiburg	Eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse der städtebaulichen Herausforderungen werden für das ausgeweitete Areal (Bereich auch um das Firmengelände) begrüßt. Es wird angeführt, dass innerhalb des Bereiches der VU-Abgrenzung fast 60 Unternehmen gemeldet sind und das Gebiet intensiv gewerblich genutzt wird. Nicht ganz klar ist, ob sich die Ausführungen in der Beschlussvorlage sowie die hier formulierten vorläufigen Ziele auf die VU-Abgrenzung oder das eigentliche Ex-Roth-Händle-Areal beziehen. Die aufgeführten Ziele in der Beschlussvorlage sind bis auf den Punkt "Neue Gesamtkonzeption Wohn- und Geschäftsbebauung" gut nachvollziehbar und mittragbar. Der genannte Punkt ist daher nicht spezifiziert und daher nicht bewertbar. Der Sachdarstellung ist allerdings zu entnehmen, dass im Gebiet vor allem Wohnungen entstehen sollen und nach dem Wegfall der gewerblichen Nutzung sich nur nicht störendes Gewerbe ansiedeln können soll. Es wird darum gebeten, die Interessen der vorhandenen Betriebe zu berücksichtigen und Härten zu vermeiden. Zudem wird angeregt, zu prüfen, ob sich das Manufakturgebiet mit seinen vielfältigen Nutzungen ggf. sogar das gesamte Gebiet als Urbanes Gebiet eignen würde. So könnte ein attraktives und belebtes Areal zu Stande kommen.		x		Keine Bedenken, Vorschlag MU, Interesse der Betriebe vor Ort berücksichtigen
Regional- verband Südl. Oberrhein		79102 Freiburg	Keine Einwendungen.	x			
Katholi- sche Kirchen- gemeinde An der		77933 Lahr	Stellungnahme nicht erforderlich.	x			

Schutter, Lahr							
Verwaltungsgemeinschaft Seelbach - Schutertal	Rathaus	77960 Seelbach	Keine Belange	x			
Verwaltungsgemeinschaft Schwana u - Meibenheim	Rathaus	77963 Schwana u	Keine Einwände. Weitere Beteiligung nicht nötig.	x			
Büro des OB, Wirtschaftsförderung	Herrn Dr. Siegelle Rathaus 1	77933 Lahr	Keine Stellungnahme nötig.	x			
Stabsstelle Umwelt	Rathaus 2	77933 Lahr	Keine Anmerkungen und Einwände. Weitere Beteiligung ist erwünscht.	x			
Stadt Lahr	10, Haupt- und Personalamt Rathaus 1	77933 Lahr	Keine Stellungnahme nötig.	x			
Stadt Lahr	50, Amt für Soziales, Schulen u. Sport	77933 Lahr	Keine Anmerkungen.	x			

Stadt Lahr	605, Tiefbau	77933 Lahr	Sämtliche Neubauten und Umbauten sind so aufzuführen, dass die Entwässerungsanlagen getrennt an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen sind. Übergabepunkt wäre dann in der Johann-Sebastian-Bach-Straße. Es wird auf die Abwassersatzung der Stadt Lahr verwiesen. Die Oberfläche der geplanten Parkfläche sollte versickerungsfähig ausgeführt werden. Sämtliche Maßnahmen bzgl. Straßen- und Kanalbau sind mit der Abteilung Tiefbau abzustimmen.		x		
Geschäftsführen- des Rektorat der Grund-, Haupt-, Real- und Förderschulen		77933 Lahr	Keine Einwände. Jedoch wird auf die angespannte Parksituation hingewiesen. Dies ist zu prüfen und einzuplanen.	x	x		Angespannte Parkraumsituation
Regierungspräsidium Stuttgart	Ref. 46.2 - Luftverkehr und Luftsicherheit Außenstelle Freiburg	79114 Freiburg	Keine Einwände und Belange. Die Entscheidung ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, konnte nicht abschließend geprüft werden. Die konkrete Vorhabensplanung ist daher nochmal zur Genehmigung vorzulegen. Zum Einsatz kommende Kräne sind gesondert zu beantragen. Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren	x	x		Vorhabensplanung zur Genehmigung ans RP
Regierungspräsidium Freiburg	Ref. 47.1 Dienststelle Offenburg Straßenwesen und Verkehr	77654 Offenburg	Keine Bedenken. Sobald im Rahmen der detaillierten Planung Prognosen zu Veränderungen der Verkehrsstärken des Ziel- und Quellverkehrs vorliegen, kann sich gerne mit dem Regierungspräsidium abgestimmt werden. In diesem Zusammenhang ist vom Vorhabens-träger zu überprüfen, ob die bestehenden Anschlüsse an die Bundesstraßen B3 und B415 aufgrund des dann ggf. höheren Quell- und Zielverkehrsaufkommen noch ausreichend dimensioniert sind. Sollte es in diesen Bereichen zu negativen Auswirkungen im fließenden Verkehr kommen, so sind vom Vorhabensträger entsprechende Maßnahmen zur Verkehrsführung bzw. Knotenpunktgestaltung vorzunehmen.	x	x		Prüfung Anschlüsse an B 415 & B 3 (Quell- und Zielverkehr aufnehmen)

<p>Regierungspräsidium Stuttgart</p>	<p>Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>73712 Esslingen a.N.</p>	<p>Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Lahr und umfasst den Bereich der ehem. Infanteriekaserne und späteren Tabakmanufaktur. Hier befinden sich folgende Bau- und Kulturdenkmale: - Industriefhof 1/1, 2, 3, 4, 5, 6, 9/1, 10/3, 10/4 und Johann-Sebastian-Bach-Straße 1 Die Sachgesamtheit setzt sich aus folgenden Gebäuden zusammen: Companie-Kaserne (Industriefhof 5), Companie-Kasernen 2-8 (alle Industriefhof 6), Wirtschaftsgebäude 1, Stabsgebäude (Industriefhof 2), Offiziersspeiseanstalt (Industriefhof 3), Verheirateten Wohngebäude (Industriefhof 9), Latrine, hinter Companie-Kaserne 3 bzw. 5, Kammergebäude mit anschließendem Fahrzeugschuppen und Latrine, Exerzierhaus (Johann-Sebastian-Bach-Straße 1) Zum Denkmal gehört die wandfeste bauzeitliche Innenausstattung und historischer Baumbestand. Denkmaleigenschaft kommt nur den kaiserzeitlichen Kernbauten zu. Spätere An bzw. Zwischenbauten sind nicht Bestandteil des Kulturdenkmals. Das Gelände mit seinen Bauten ist von hohem stadt- und heimatgeschichtlichem Aussagewert. Die Erhaltung der Sachgesamtheit Infanteriekaserne, Industriefhof liegt in öffentlichen Interesse. Planungen bzw. Maßnahmen die diese Kulturdenkmale betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Bei diesen Gebäuden werden weitgehende Untersuchungen für die Erarbeitung einer Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich sein. Es wird eine Genehmigung des Landesamts f. Denkmalpflege erforderlich, wenn das Erscheinungsbild der Kulturdenkmale verändert wird. Der Industriefhof 10/1 ist ein weiteres wichtiges Zeugnis der Bau- und Entwicklungsgeschichte und sollte ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Angaben sollten in die VU mit einbezogen werden. Außerdem wir darum gebeten, die Ergebnisse der VU zuzuschicken.</p>		<p>x</p>		<p>Angaben in VU aufnehmen. Ergebnisse an Landesamt für Denkmalpflege schicken</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg</p>	<p>Abt. 8 - Forstdirektion</p>	<p>79098 Freiburg</p>	<p>Keine Einwände und Belange. Weitere Beteiligung ist nicht nötig.</p>	<p>x</p>			

<p>Nabu</p>	<p>NABU-Gruppe Lahr, Ostland- straße 2</p>	<p>77933 Lahr</p>	<p>Mauersegler und Fledermäuse Da wir im Bereich des Roth-Händle-Areals immer wieder den Flug von Mauerseglern und Fledermäusen beobachten, gehen wir davon aus, dass sich in den Gebäuden Quartiere dieser Arten befinden. Deshalb ist vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen unbedingt ein Monitoring durch Fachleute notwendig, bei dem festgestellt wird, ob sich Quartiere von Fledermäusen und Mauerseglern in den Häusern befinden, die von der Sanierung betroffen sind. Sollten Quartiere wegfallen, ist durch Einbau einer ausreichenden Anzahl von künstlichen Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse Ersatz zu schaffen.</p> <p>Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen Über das Monitoring für die oben genannten Arten hinaus sind für das Roth-Händle-Areal die Umweltauswirkungen zu untersuchen, die sich durch die Sanierung ergeben. Können Eingriffe nicht vermieden werden, sind gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Bezüglich der Begrünung des Areals bitten wir darum, ausschließlich standortgerechte einheimische Bäume zu berücksichtigen und statt Rasenflächen Blumenwiesen anzulegen. Selbst kleinere Flächen haben einen positiven Effekt als Nahrungsquellen für Insekten.</p> <p>Genauere naturschutzfachliche Aussagen zu dem Projekt sind erst möglich, wenn uns detaillierte Unterlagen vorliegen. Bitte beteiligen Sie deshalb den NABU Lahr an den nächsten Verfahrensschritten.</p>		<p>x</p>	<p>x</p>	<p>Monitoring Mauersegler und Fledermä- use und über die allg. Umwelt- auswirkungen</p>
<p>Landrat- samt Orten- aukreis</p>	<p>Amt für Um- weltschutz</p>	<p>77609 Offen- burg</p>	<p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Jedoch sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen und ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Dies bezieht sich insbesondere auf gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermäuse bei Gebäudesanierungen und -abrissen sowie auf Vogelarten in Gehölzen bei Rodungen. Darüber hinaus ist ein Vorkommen von Mauereidechsen nicht auszuschließen. Eine Überprüfung ist notwendig und ggf. bezüglich des speziellen Artenschutzes Maßnahmen vorzunehmen.</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>Prüfung Arten- schutz</p>

<p>Landratsamt Ortenaukreis</p>	<p>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p>	<p>77609 Offenburg</p>	<p>Aus den Unterlagen geht hervor, dass u. a. eine maßvolle Nachverdichtung beabsichtigt ist. Aussagen zu bestehenden bzw. künftigen geplanten entwässerungstechnischen Belangen ist nicht zu entnehmen. Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der weiteren Planung die Maßgaben des rechtskräftigen Generalentwässerungsplanes der Kernstadt Lahr sowie die allgemein gültigen Regelwerke der Abwassertechnik ausreichend berücksichtigt werden. Es wird im Zusammenhang mit der bestehenden Mischsystementwässerung auf die Intentionen einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sowie einer ausreichenden Regenwasserbehandlung bei nachfolgend angeordneten Regenwasserentlastungsanlagen hingewiesen. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist das Entwässerungskonzept schon so detailliert auszuarbeiten und im Bebauungsplan darzustellen, dass freizuhaltende Flächen für gezielte Versickerung oder bei Bedarf für die Regenwasserbehandlung erkannt werden und soweit erforderlich im Plan vor Satzungsbeschluss ausgewiesen werden können. Altlasten/Bodenschutz: Es sind 7 Altstandorte bekannt. 1. "Roth-Händle-Lager" , 2. "Schreinerei Werderstraße 81a" , 3. "Roth-Händle Chemische Fabrik Industriehof 1-3", 4. "Roth-Händle EV_Tankstelle Industriehof 10, 5. "Roth-Händle Tankstelle Werderstraße 71a/b" 6. "Roth-Händle EV-Tankstelle Werderstraße 77", 7. "Roth-Händle Hauptbetriebsfläche Fachtechnische Beurteilung: Die Kenntnisse über den unter Ziffer 1 genannten Altstandort sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchführen zu können. Ziffer 2-7: Kenntnisse sind noch nicht ausreichend um eine umfassende Abwägung durchführen zu können. Demzufolge sind spätestens im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Erkundungsarbeiten, deren Ergebnisse im Abwägungsprozess zu berücksichtigen sind, erforderlich. Es wird allerdings empfohlen, die Erkundungsmaßnahmen im Rahmen der VU durchzuführen.</p>		<p>x</p>		<p>Maßgaben Generalentwässerungsplan + allg. Abwassertechnik Altlasten: Ordnungsmaßnahmen erforderlich</p>
-------------------------------------	---	----------------------------	--	--	----------	--	--

Landrat-samt Orten- aukreis	Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	77609 Offen- burg	Belange können berührt werden, wenn sich Veränderungen bei der verkehrstechnischen Erschließungssituation ergeben. Eine Neuge- staltung von Straßen- und Platzraum kann dazu führen, dass Straßen nicht mehr mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können und dadurch Einschränkungen im bisherigen Service entste- hen. Eine Entleerung kann gewährleistet werden, wenn die "Richtli- nien für die Anlage von Stadtstraßen" berücksichtigt werden. Außer- dem müssen die sicherheitstechnischen Bedingungen für das Befah- ren von Straßen mit Abfallfahrzeugen berücksichtigt werden.		x		
Landrat- samt Orten- aukreis	Gesundheitsamt	77609 Offen- burg	Die Einhaltung von gesundheitsverträglichem Lärmpegel in Wohnge- bieten wird empfohlen. Es wird angeregt, bei Modernisierungen, Umbauten und Neubauten, die an lärmbelasteten Verkehrswegen liegen oder anderen Lärmquellen ausgesetzt sind, passive Schall- schutzmaßnahmen durchzuführen,		x		Passiver Lärm- schutz
Landrat- samt Orten- aukreis	Amt für Gewer- beaufsicht, Immissions- schutz und Abfallrecht	77609 Offen- burg	Es wird davon ausgegangen, dass sich auch zukünftig die gewerbli- che Nutzung auf Büro- und Verwaltungstätigkeiten beschränkt und keinerlei Herstellung oder mechanische Bearbeitung zur Herstellung von Produkten in dem Areal stattfindet. Unter dieser Voraussetzung bestehen keine Bedenken.	x	x		
Landrat- samt Orten- aukreis	Amt für Land- wirtschaft	77654 Offen- burg	Die Maßnahme hat keine landwirtschaftliche Betroffenheit zur Folge	x			
Landrat- samt Orten- aukreis	Amt für Wald- wirtschaft	77654 Offen- burg	Auf dem Untersuchungsgebiet befindet sich kein Wald, demnach sind forstliche Belange nicht betroffen.	x			

Eisenbahn-Bundesamt	Frau Eisele Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart	76135 Karlsruhe	<p>Die Flächen einer Eisenbahn des Bundes dürfen nicht überplant werden. Um solche Grundstücke handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, - das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, - die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Wegen resultierenden Beschränkungen aufgrund der Neubaustrecke Karlsruhe-Basel PfA 7.3 wird an die Vorhabenträgerin verwiesen: DB Netze AG Möglicherweise sind die Betreiber betroffen.</p>	x	x		DB Netze AG
Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV)	Herrn Bux	77933 Lahr	<p>Stellungnahme erfolgt vom LNV, Schwarzwaldverein und Jägervereinigung. Eine weitere Beteiligung ist erwünscht wenn konkrete Scoopingvorschläge erarbeitet sind. Eine Bauverdichtung im Innenraum wird begrüßt. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich dort verschiedene geschützte oder streng geschützte Tierarten angesiedelt haben. Es wird mit Fledermäusen, Eulen sowie Eidechsen gerechnet. Es ist unerlässlich detailliert zu untersuchen, ob und wo sich Konflikte mit dem Artenschutz ergeben.</p>	x		x	Artenschutz
Netze BW GmbH	NETZ TEPM	70503 Stuttgart	Keine Anregungen oder Bedenken. Keine weitere Beteiligung.	x			
Schwarzwaldverein e.V.	Ortsgruppe Lahr	77933 Lahr	<p>Stellungnahme erfolgt vom LNV, Schwarzwaldverein und Jägervereinigung. Eine weitere Beteiligung ist erwünscht wenn konkrete Scoopingvorschläge erarbeitet sind. Eine Bauverdichtung im Innenraum wird begrüßt. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich dort verschiedene geschützte oder streng geschützte Tierarten angesiedelt haben. Es wird mit Fledermäusen, Eulen sowie Eidechsen gerechnet. Es ist unerlässlich detailliert zu untersuchen, ob und wo sich Konflikte mit dem Artenschutz ergeben.</p>	x		x	Artenschutz

Jägervereinigung LAHR e.V.	Biotopobmann Herr Bux	77933 Lahr	Stellungnahme erfolgt vom LNV, Schwarzwaldverein und Jägervereinigung. Eine weitere Beteiligung ist erwünscht wenn konkrete Scoopingvorschläge erarbeitet sind. Eine Bauverdichtung im Innenraum wird begrüßt. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich dort verschiedene geschützte oder streng geschützte Tierarten angesiedelt haben. Es wird mit Fledermäusen, Eulen sowie Eidechsen gerechnet. Es ist unerlässlich detailliert zu untersuchen, ob und wo sich Konflikte mit dem Artenschutz ergeben.	x		x	Artenschutz
Deutsche Bahn AG	DB Immobilien - Region Südwest, FRI-SW-L(A)	76137 Karlsruhe	Es bestehen keine Bedenken.	x			
SWEG Südwestdeutsche Verkehrs-Aktiengesellschaft	Verkehrsbetrieb Mittelbaden Lahr	77933 Lahr	Keine Bedenken oder Anregungen.	x			
Handelsverband Südbaden e.V.		79098 Freiburg	Das Areal soll künftig besser genutzt werden. Es wird zugestimmt, dass an dieser Stelle eine industrielle Nutzung auch aufgrund der Umgebung wohl nicht mehr realisierbar wäre. Eine Nachverdichtung besonders im Wohnungs- aber auch von nicht störenden Gewerbebetrieben wie Dienstleistungen oder Büronutzung ist nachvollziehbar. Das Areal eignet sich eher nicht für Einzelhandel. Ausnahmen könnten allerdings Ladengeschäfte zur Versorgung des Areals bzw. Bäckereifilialen sein.	x	x		Kein Einzelhandel, Ausnahmen sind möglich
Handwerkskammer Freiburg		79098 Freiburg	Aufgrund des Entfalls der gewerblichen Nutzung muss ein Ausgleich für Handwerksbetriebe, entweder innerhalb des Gebiets oder in einem nahegelegenen alternativen Gebiet, erfolgen. Die Handwerkskammer bittet dies zu berücksichtigen.	x	x		Ausgleich Handwerksbetriebe

Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim		77955 Ettenheim	Keine Bedenken hinsichtlich der Planung. Weitere Beteiligung nicht erforderlich	x			
Gemeinde Friesenheim		77948 Friesenheim	Beteiligung ist nicht erwünscht.	x			
Gemeinde Kippenheim		77971 Kippenheim	Keine Bedenken.	x			
Stadt Lahr	303, Bauordnung	77933 Lahr	Stellungnahme ist nicht erforderlich. Beteiligung ist nicht erforderlich.	x			
Stadt Lahr	62, Amt für Geoinformation und Liegenschaften SG 7 / Beiträge	77933 Lahr	Stellungnahme ist nicht erforderlich. Ständige Beteiligung ist selbstredend Abt. Geoinformation: Es ist zwingend notwendig, im weiteren Verfahren die derzeitige Katastersituation neu zu ordnen. Es wird für erforderlich gehalten, die beigefügte Bestandaufnahme mit dem Leitungsverlauf der Strom,- Wasser,- Abwasser,- Gas- und evtl. Fernwärmeleitungen falls vorhanden zu ergänzen. Zusätzlich sollte die Erschließungssituation der genannten Versorgungsleitungen im Bestandsplan ebenfalls beigefügt werden.		x		B-Planverfahren
Stadt Lahr	62, Amt für Geoinformation und Liegenschaften SG4 / Liegenschaften	77933 Lahr	Im Untersuchungsgebiet bestehen viele Grundbucheinträge aus den 1920er Jahren, die insbesondere die Anbindung an die Entsorgungseinrichtungen regeln sollten. Bei jetziger Neuordnung wäre der Aspekt der öffentlichen Erschließung mit zu beachten, damit alle bestehenden und entstehenden Flurstücke an die öffentliche Erschließung angebunden sind. Die Weiterführung der Grundbucheinträge sollte dann zukünftig obsolet werden und könnten folglich aus dem Grundbuch gelöscht werden. Sie bitten um Mitteilung zu gegebener Zeit damit sie die Lösungen beantragen können.		x		Grundbucheinträge

<p>Stadt Lahr</p>	<p>622, Altlasten, Hr. Dr. Dressler</p>	<p>77933 Lahr</p>	<p>Im Plangebiet liegen lt. Altlastenkataster insgesamt 7 Altstandorte. Davon sind 5 Standorte als Altlastenverdachtsflächen auf dem Beweisniveau 1 als sog. "Belassen zur Wiedervorlage"- Fälle geführt. 1. AS Roth-Händle - Tankstelle Werderstraße 71a/b 2. AS Roth-Händle - Entsorgung / Verwertung-Tankstelle Werderstraße 77 3. AS Roth-Händle - Chemische Fabrik Industriehof 1-3 4. AS Schreinerei Werderstraße 81a 5. AS Roth-Händle - Entsorgung / Verwertung-Tankstelle Industriehof 10 6. Im zentralen Bereich des Areal liegt der Altstandort "Roth-Händle Hauptbetriebsfläche" 7. Am südwestlichen Rand liegt die Fläche "Roth-Händle-Lager" Es wird davon ausgegangen, dass das LRA Ortenaukreis im Zuge der Überplanung Altlastenuntersuchungen fordern wird.</p>		<p>x</p>		<p>Altlastenuntersuchungen</p>
<p>Stabsstelle Feuerwehr/Bev ölke- rungs- schutz</p>		<p>77933 Lahr</p>	<p>Auf folgende Problemstellungen wird hingewiesen: - Hinsichtlich der Löschwasserversorgung in der bestehenden Struktur bestehen Bedenken. Derzeit werden Kompensationsmaßnahmen vorgehalten. Im Zusammenhang mit einer Umnutzung können hier weitere Auflagen relevant werden. - Da der Ausbau von Dachgeschossen vorgesehen ist, wird hingewiesen, dass auf der Dachfläche die Notwendigkeit von Notleiteranlagen bestehen kann. Hier kann es zu Interessenkonflikten mit dem Denkmalschutz kommen. - Es sind zwingend Flächen für die Feuerwehr auszuweisen. Die Vereinbarkeit von dem gewünschten Parkraum und der Notwendigkeit der Flächen Feuerwehr bei Berücksichtigung der normativen Vorgaben wird nicht gesehen.</p>		<p>x</p>		<p>Löschwasserversorgung, Notleiteranlagen bei Dachausbauten/Konflikt mit Denkmalschutz, Flächen für Feuerwehr ausweisen</p>

