

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Dalm	Drucksache Nr.: 81/2023 Az.: - 0685/Da
---	---

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

622

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	26.04.2023	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	10.05.2023	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	15.05.2023	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Innenstadt Marktstraße"
- Beschluss über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Bestandsplan umgrenzten Bereich „Innenstadt Marktstraße“ wird, um die Sanierungsbedürftigkeit und -möglichkeit zu prüfen, gemäß § 141 (3) Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen beschlossen.
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.
3. Den in der Sachdarstellung beschriebenen vorläufigen Zielen der Sanierung wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Behörden ist gemäß § 139 (2) BauGB durchzuführen.

Zusammenfassende Begründung:

Aus der Fachkonferenz Innenstadt erhielt die Verwaltung den Arbeitsauftrag, ein neues Sanierungsgebiet für die Innenstadt vorzubereiten. Vor der Festlegung müssen vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Ziel ist, Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, ihre Ziele und die Durchführbarkeit zu gewinnen. Die Beteiligung der Bürgerschaft, der Politik, der verschiedenen Akteure sowie der Verwaltung wird bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen eine besondere Bedeutung beigemessen.

Sachdarstellung

Allgemeines

Die Stadt Lahr setzt seit vielen Jahren auf das bewährte Instrument der Städtebauförderung. Ziel und Zweck der Städtebauförderung ist auch die Innenstädte für alle Bevölkerungsgruppen lebenswert, attraktiv und anpassungsfähig für zukünftige Herausforderungen zu erhalten. Die Programme dienen dem Abbau städtebaulicher Missstände und von Entwicklungsdefiziten sowie einer zeitgemäßen und nachhaltigen Weiterentwicklung gewachsener baulicher Strukturen. Besonders im Fokus der Förderung stehen hierbei der Erhalt und die Gestaltung von lebendigen und identitätsstiftenden Stadtkernen, das Schaffen von Wohnraum und zukunftsorientierten Infrastrukturen sowie Maßnahmen für den Klimaschutz oder zur Anpassung an den Klimawandel.

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln des Bundes und der Länder hat eine hohe finanzielle Anstoßwirkung. Nachweislich stoßen die städtebaulichen Finanzmittel das Siebenfache an privaten und öffentlichen Investitionen an.

Anlass und Ziel

In den letzten Jahren hat die Stadt Lahr erfolgreich städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Laufende Erneuerungsmaßnahmen derzeit sind der Kanadaring, die Nördliche Altstadt sowie das Roth-Händle-Areal (ausschließlich indirekte Förderung durch steuerliche Abschreibung).

Die Lahrer Innenstadt ist geprägt durch ihre historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl von stadtbildprägenden denkmalgeschützten Gebäuden und abwechslungsreichen Plätzen und Freiräumen. Die Kernfunktionen der Lahrer Innenstadt mit Kultur, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen sowie dem öffentlichen Raum ist in Teilen geschwächt. Auch wenn die Stadt Lahr über einen weitgehend intakten und homogenen Stadtgrundriss verfügt, sind eine erhöhte Fluktuation der Ladenbesätze mit Trading-Down-Effekt zu verzeichnen.

Nach einer ganztägigen Fachkonferenz Innenstadt im Juli 2021 besteht der vordringliche Wunsch, Konzepte und tragfähige Maßnahmen für die Innenstadt auszuloten und umzusetzen, zur Stärkung der Innenstadt. Auch die bisher positiven Erfahrungen mit dem noch laufenden Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ in den Bereichen Schaffung von Wohnraum, Erhalt denkmalpflegerischer wertvoller Bausubstanz oder Revitalisierung der Funktionsfähigkeit gaben Anlass ein neues Sanierungsgebiet Innenstadt Marktstraße anzustreben.

Aktuelle Voraussetzungen des Landes Baden-Württemberg zur Programmaufnahme in ein Städtebauförderprogramm ist das Vorliegen eines integrierten gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts „ISEK Lahr 2040“, das von Mai 2021 bis September 2022 erarbeitet wurde sowie ein „integriertes **gebietsbezogenes** städtebauliches Entwicklungskonzept“ für das zukünftige Untersuchungsgebiet.

Das Stadtplanungsamt beauftragte im Juni 2022 die STEG aus Stuttgart mit der Erstellung des „integrierten **gebietsbezogenen** städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ ISEK, ebenso mit der Antragstellung in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung sowie mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB für die städtebauliche Erneuerung „Innenstadt Marktstraße“.

Bestandsaufnahme und Feststellung von städtebaulichen Missständen

Die Größe des Untersuchungsgebiets im gebietsbezogenen ISEK liegt bei insgesamt 13,4 ha (Anlage 1). Die Bestandsaufnahme und städtebauliche Grobanalyse vom Oktober 2022 stellte im Ergebnis zahlreiche Missstände im Untersuchungsgebiet fest. Einige werden hier benannt:

Funktionale Mängel:

- Fehlende und unausgebildete straßenbegleitende, klimawirksame Begrünung entlang der Lotzbeckstraße, Bismarckstraße sowie am Marktplatz
- Fehlende bzw. unausgeprägte Ausbildung der Stadteingänge zur Innenstadt. Im Westen beim Post-Areal, im Osten am Doler Platz, und im Süden am Werderpark

Strukturelle Mängel

- Diverse leerstehende Ladengeschäfte im gesamten Untersuchungsgebiet teilweise in 1a Lage in der Marktstraße, mindergenutzte oder untergeordnete Flächen mit Innentwicklungspotenzial insbesondere Post-Areal sowie Roßgasse, Roß- und Doler Platz

Räumliche Mängel

- Gestaltungsdefizite und mangelnde Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume,
 - Marktstraße, Marktplatz, Roßplatz, Doler Platz, Rathausplatz, Werderplatz Werderpark
- In Teilen fehlt dem Stadtgrundriss eine räumliche Ausprägung durch Bebauung bzw. Raumkanten, fehlende Raumkante zum öffentlichen Raum in der Roßgasse, am Roßplatz und am Doler Platz.

Substanzschwächen

- Durch Ortsbegehung erfolgte eine erste Bewertung der Gebäude. Rund 20 Prozent der Hauptgebäude weisen erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Der energetische Zustand ist bei über 85 Prozent der Gebäude mangelhaft.

Sanierungskonzept

Das **Zielkonzept** aus dem gebietsbezogenen ISEK für das Gebiet „Innenstadt Marktstraße“ zeigt grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige Entwicklung. Neben den Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten und im öffentlichen Bereich werden Aussagen zur weiteren Entwicklung der Stadt Lahr sowie der Stärkung ihrer Bedeutung und Funktion getroffen. **Das Konzept ist auf Fortschreibung angelegt. Auf sich verändernde Rahmenbedingungen kann auch kurzfristig reagiert werden.**

Auszug aus den Zielen und Entwicklungsschwerpunkten:

- Stadteingang West / Post-Areal – Multifunktionale Nutzung der größten Potenzialfläche, Entwicklung eines Dritten Ortes
- Mühlgasse / Schlossplatz – Neugestaltung des Freiraums, Beseitigung von Funktions- und Gestaltungsmängeln im Erdgeschoss
- Altes Rathaus / Stiftsschaffnei – Denkmalgerechte Sanierung, neue Nutzungskonzeption
- Marktplatz – Neugestaltung mit klimawirksamen Gehölzen und Oberflächen, Abbruch Funktionsgebäude und Brunnen
- Marktstraße – Neugestaltung Freiräume, Stärkung der Marktstraße als „Rückgrat der Innenstadt“ mit Handel, Gastro im EG, Zusammenlegung von Flächen, Wohnen im OG, Erhöhung des Erlebniswertes, Reaktivierung leerstehender Ladenlokale und Obergeschosse
- Schlosserstraße / Vogtstorstraße / Krämergasse – Reaktivierung von Leerstand mit Dienstleistungen und Wohnen
- Stadteingang Ost / Doler Platz – Städtebauliche Fassung, Neugestaltung
- Roßplatz – Neugestaltung des Platzes, Rückbau der ebenerdigen Stellplätze, Freiraumgestaltung als Spielplatz, barrierefreier Umbau
- Rathausplatz – Klimaangepasste Neugestaltung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Hinblick auf den Klimawandel
- Stadteingang Süd /Werderplatz / Werderpark – Herstellung attraktiver Freiräume für angrenzende Quartiere, Verbesserung der Wegeverbindung zur Innenstadt, Reduktion der des Flächenverbrauchs Knotenpunkt Tiergartenstraße

Mit den allgemeinen Sanierungszielen wie „Entwicklung einer lebendigen zukunftsfähigen Stadtmitte, klimawirksame Umgestaltung der Freiräume, Sicherung der städtebaulichen Struktur des Stadtgrundrisses und des Ortsbildes, energetische Sanierung des Gebäudebestands unter Berücksichtigung des historischen Bestands und der Denkmalpflege, Nutzung von Innenentwicklungsflächen mit dem Schwerpunkt Wohnen“ soll dem Funktionsverlust der Innenstadt entgegengewirkt werden.

Ende Oktober 2022 wurde fristgerecht ein „Zählerantrag“ für die neue Sanierungsmaßnahme Innenstadt Marktstraße eingereicht, um sich zu positionieren. Vorgegangen sind Abstimmungsgespräche mit dem Regierungspräsidium Freiburg, sowie die informative Behandlung im Technischen Ausschuss am 12.10.2022 und im Gemeinderat am 24.10.2022. Der Lenkungsgruppe Haushaltsstruktur wurde am 26.10.2022 (GR-Klausur) die Förderkulisse in Verbindung mit dem Zählerantrag vorgestellt.

Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Im nun anstehenden Verfahrensschritt der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Innenstadt Marktstraße werden die Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durch förmlichen Beschluss der Gemeinde eingeleitet. Sie sind Voraussetzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung.

Der Untersuchungsbereich orientiert sich an dem im Rahmen der Grobanalyse festgelegten Abgrenzungsgebiet. Hinzugenommen wurde der Bereich des Sparkassengebäudes, Schillerstraße 11, als Variante für den „Dritten Ort“. Der Abgrenzungsbereich umfasst rund 13,4 ha (Anlage 1). Die Umgrenzung des Untersuchungsgebiets ist in der Regel größer als das zukünftig festzulegende Sanierungsgebiet. Im Haushalt 2022 sind für die vorbereitenden Untersuchungen rund 20.000 Euro veranschlagt worden. Davon werden als Ermächtigungsübertragung 13.100 Euro von 2022 nach 2023 beantragt. Die STEG wurde mit der Durchführung beauftragt. Die Gemeinde klärt im Laufe der Untersuchung, welche städtebaulichen Probleme im Gebiet gelöst werden können (Durchführung der Sanierung). Bereits bei der antragstellenden Grobanalyse Ende Oktober 2022 wurde ein Maßnahmenbündel aus kommunalen und privaten Maßnahmen erarbeitet.

Wichtige Adressaten sind nun die Eigentümer, Mieter, Pächter und Gewerbetreibenden der im Abgrenzungsgebiet liegenden Grundstücke für den anstehenden Beteiligungsprozess. Eine Informationsveranstaltung ist für die zweite Junihälfte 2023 geplant. Dort sollen der Anlass und die Ziele der geplanten Sanierungsmaßnahmen skizziert werden. Darüber hinaus soll allen Interessierten die Gelegenheit gegeben werden, Anregungen zu den Sanierungszielen zu geben. Anhand von Fragebögen soll die Mitwirkungsbereitschaft und -möglichkeit der Eigentümer und Eigentümerinnen eingeschätzt werden.

Gleichzeitig erfolgen auch Informationen zu Ausgleichsbeträgen hinsichtlich sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Es ist wahrscheinlich, dass durch die Sanierungsmaßnahme Bodenwertsteigerungen entstehen. Diese individuelle Steigerung des Bodenwerts ist für jedes Grundstück zu ermitteln und durch den jeweiligen Eigentümer in Form eines Ausgleichsbetrags gegenüber der Stadt zu tragen. Die Bodenwerterhöhungen entstehen dabei durch die Gesamtsanierung, dabei kommt es nicht im Einzelnen darauf an ob der jeweilige Eigentümer tatsächlich eine Modernisierung seines Objekts vornimmt.

Auch die Träger öffentlicher Belange werden um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen werden ausgewertet und in den Untersuchungskontext eingebunden.

Auf der Grundlage der vorangegangenen Arbeitsschritte und den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgt die abschließende Überprüfung und Festlegung der Sanierungsziele, des Maßnahmenkonzepts sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Fahrplan zur Antragstellung, Berücksichtigung in der Finanzplanung

2022 wurde zur Vorbereitung eines „Zählerantrags“ für ein neues Sanierungsgebiet in der Innenstadt eine Grobkonzeption mit einer Kostenübersicht erstellt. Diese bildet die Beträge ab, die entstehen würden, wenn die Stadt für die Gesamtsanierungsfläche alle Fördermöglichkeiten ausschöpfen würde. Diese Größenordnung bewegt sich im Rahmen vergleichbarer Anträge anderer Städte. Um im Herbst 2023 einen Förderantrag für ein neues Sanierungsgebiet stellen zu können, müssen neben den fachlichen auch die finanziellen Voraussetzungen geklärt werden. Bestandteil des Antra-

ges ist eine Eigenfinanzierungserklärung, die notwendigen Finanzmittel sind in die Finanzplanung in der Folge einzustellen.

Zielsetzung der Verwaltung ist es, den Gesamtfinanzbedarf für das neue Sanierungsgebiet im Vergleich zum Herbst 2022 deutlich zu reduzieren.

Wenn weitere Informationen vorliegen, möchte die Verwaltung den Austausch mit den Gremien suchen (Ziel Juli 2023), um ein Finanzvolumen zu definieren, das Rücksicht nimmt auf die finanzielle Gesamtsituation der Stadt. Im September 2023 wird es eine Behandlung der konkreten Antragsbestandteile in den Gremien geben.

Ansatzpunkte für eine Reduktion sind eine räumliche Verkleinerung des zukünftigen Sanierungsgebietes und eine Schwerpunktsetzung in der Startphase auf die privaten Maßnahmen.

Letztendlich muss dieses Projekt mit Beträgen in der Finanzplanung hinterlegt werden, da es bisher nur als Merkposten notiert ist. Somit entsteht durch das Vorhaben ein **zusätzlicher, bislang nicht berücksichtigter Finanzierungsbedarf**, wodurch voraussichtlich eine Erhöhung der Verschuldung notwendig wird.

Um eine Ausweitung der Verschuldung zu vermeiden, wäre deshalb im Rahmen der anstehenden Investitionspriorisierung eine anderweitige, bislang in der Finanzplanung im grünen Bereich enthaltene Maßnahme in betragsähnlicher Größenordnung in den gelben oder roten Bereich zu verschieben. Andernfalls würde sich allein aufgrund von diesem Vorhaben die Frage nach der Einhaltung der Schuldenobergrenze stellen.

Mit der heutigen Vorlage werden noch keine finanziellen Festlegungen vorgenommen. Gleichzeitig werden aber Erwartungshaltungen befördert, wenn die Verwaltung sämtliche Eigentümer, Mieter und Pächter zu ersten Informationsterminen einlädt.

Begründung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die Erneuerungsmaßnahme Innenstadt Marktstraße zu beschließen.

Dieser Beschluss muss ortsüblich bekannt gemacht werden, gemäß § 141 (3) BauGB. Dabei ist auf die Auskunftspflicht der Eigentümer, Mieter Pächter und sonstiger Sanierungsbezogener hinzuweisen. Eine Zurückstellung von Baugesuchen ist nach § 141 (4) BauGB möglich.

Tilman Petters

Sabine Fink

Anlage(n):

- Abgrenzungsplan
- Integriertes gebietsbezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept
- Anlage 0

Hinweis:

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