

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Dalm	Drucksache Nr.: 115/2024 Az.: - 0685/Da
---	--

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

622

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	23.07.2024	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Haupt- und Personalausschuss	09.09.2024	vorberatend	nichtöffentlich	
Technischer Ausschuss	11.09.2024	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	23.09.2024	beschließend	öffentlich	

Betreff:

- Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Innenstadt-Marktstraße
- Bericht über Vorbereitende Untersuchungen
 - Vorstellung der Sanierungsziele und des Maßnahmenkonzepts

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
2. Den Sanierungszielen sowie dem Maßnahmenkonzept vom 4. Juli 2023 wird zugestimmt.

Zusammenfassende Begründung:

Die Untersuchungen unter Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen im Gebiet Innenstadt-Marktstraße haben ergeben, dass städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB erforderlich sind. Während der Bearbeitung hat sich zudem herausgestellt, dass eine verkleinerte Gebietskulisse mit rund 10,2 ha zielführend ist, um die Sanierungsziele, allen voran „Entwicklung einer lebendigen zukunftsfähigen Stadtmitte“, zu erreichen. Eine Vergrößerung der Gebietskulisse ist im laufenden Sanierungsverfahren durch Satzungserweiterungen grundsätzlich möglich.

Sachdarstellung

Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

1.1 Sachverhalt

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Lahr vom 15.05.2023 wurden für das Gebiet „Innenstadt-Marktstraße“ Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung des VU-Einleitungsbeschlusses mit zugehörigem Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte am 27.05.2023.

Vorbereitende Untersuchungen sind gemäß § 141 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Dazu gehören eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?
- Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden?
- Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar?

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden durch die STEG Stadtentwicklung GmbH im Zeitraum vom Juni 2023 bis Mai 2024 durchgeführt. Im Laufe der Bearbeitung stellte sich die verkleinerte Gebietskulisse mit rund 10,2 ha als zielführend heraus (Drucksache Nr. 188/2023). Die besondere Haushaltssituation der Stadt erforderte eine deutliche Reduzierung des Finanzvolumens in Verbindung mit der räumlichen Verkleinerung des Abgrenzungsgebiets. Einerseits sind die städtischen Maßnahmen, die mit hohen Kosten verbucht wurden, zeitlich nach hinten geschoben worden, um eine Schwerpunktsetzung für private Erneuerungsmaßnahmen zu erreichen. Außerdem sind die öffentlichen Gebäude wie das Alte Rathaus, Obertorstraße 2 und 4 sowie das Stiftsschaffneigebäude und auch das Postareal vorerst nicht mehr Bestandteil der Abgrenzung für ein förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet. Auch die Bereiche zwischen Lotzbeckstraße und Tiergartenstraße wurden herausgenommen. In zukünftigen Verfahrensschritten mittels Satzungserweiterungen können Bereiche wieder aufgenommen werden, wenn der Bedarf erkennbar ist und es die finanzielle Haushaltssituation zulässt. Die Ergebnisse sind in einem Ergebnisbericht festgehalten worden und die wichtigsten Inhalte im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben.

1.2 Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind.

Als wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich feststellen:

Strukturelle Mängel und Missstände

- Diverse leerstehende Ladengeschäfte im gesamten Untersuchungsgebiet teilweise in 1a Lage in der Marktstraße
- Mindergenutzte oder ungeordnete Flächen mit Innenentwicklungspotenzial insbesondere Schillerstraße 11 sowie Roßgasse, Roßplatz und Doler Platz

Funktionale Mängel und Missstände

- Fehlende und unausgebildete straßenbegleitende Begrünung entlang der Lotzbeckstraße, Bismarckstraße sowie am Marktplatz
- Fehlende klimawirksame Begrünung am Marktplatz, Rathausplatz
- Fehlende bzw. unausgeprägte Ausbildung der Stadteingänge zur Innenstadt. Im Osten am Doler Platz und im Süden am Werderplatz/Werderpark
- Fehlende Fußwegverbindung zwischen Roßplatz und Marktstraße im Bereich verrohrter Gewerbeanal
- Durchgangsverkehr v.a. Emissionen Tiergartenstraße

Räumliche Mängel und Missstände

- Die öffentlichen Räume, Marktstraße aber auch die Platzräume Marktplatz, Roßplatz, Doler Platz, Rathausplatz sowie der Freiraum Werderplatz/Werderpark weisen zum Teil erhebliche Gestaltungsdefizite und mangelnde Aufenthaltsqualität auf. Es fehlt ein übergreifendes einheitliches Gestaltungskonzept.
- 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.
- Gestaltungsmängel im Fassadenbereich im Erdgeschoss am Roßplatz.

Bauliche, energetische und gestalterische Mängel

Bezogen auf das Untersuchungsgebiet weisen 17,6 % der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Orts- und baujahrtypische Gestaltungs- und Gliederungselemente der Gebäude sind oft überformt oder vernachlässigt (Fenster, Haustüren, Traufen, Gesimse, Dachgauben etc.).

Zustand	Anzahl der Gebäude	[Anteil]
Neu Neuwertig	20	[11,4 %]
Geringe Mängel	125	[71,0 %]
Erhebliche Mängel	31	[17,6 %]
Substanzielle Mängel	0	[0 %]
Σ	176	[100 %]

Der energetische Zustand ist hingegen bei 88,6 % der Gebäude mangelhaft. Angesichts der städtebaulichen Dimension von Klimaschutzaufgaben sind diese Missstände hinsichtlich einer unzureichenden Gebäudesubstanz, aber auch aufgrund unzureichender energetischer Infrastruktur (z. B. Blockheizkraftwerk mit Gebäudeanschluss) vorhanden.

1.3 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das Zielkonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung.

Allgemeine Sanierungsziele

- 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

Im Einzelnen werden nachfolgend aufgeführte Neuordnungs- und Sanierungsaufgabenbereiche empfohlen:

Ziel und Entwicklungsschwerpunkt: Marktplatz

- Neugestaltung des Marktplatzes mit geeigneten klimawirksamen Gehölzen und Oberflächen für diverse Nutzungsmöglichkeiten
- Abbruch Funktionsgebäude und Brunnen (Entlüftung TG)

Ziel und Entwicklungsschwerpunkt: Marktstraße

- Neugestaltung der Freiräume
- Stärkung der Funktion Marktstraße als „Rückgrat der Innenstadt“ mit Handel und Gastronomie im EG, Zusammenlegung von Flächen, sowie Wohnen im OG
- Neugestaltung der Marktstraße
- Erhöhung des Erlebniswertes der Innenstadt
- Reaktivierung leerstehender Ladenlokale und Obergeschosse

Ziel und Entwicklungsschwerpunkt: Schlosserstraße / Vogtstorstraße / Krämergasse

- Reaktivierung von leerstehenden Ladenlokalen mit Dienstleistungen und Wohnen

Ziel und Entwicklungsschwerpunkt: (Innen-)Stadteingang Ost / Doler Platz

- Städtebauliche Fassung des Stadteingangs am Doler Platz mit einem Neubau
- Neugestaltung Doler Platz und angrenzender Bereiche

Ziel und Entwicklungsschwerpunkt: Roßplatz

- Neugestaltung Roßplatz und angrenzender Bereiche sowie Rückbau der ebenerdigen Stellplätze
- Freiraumgestaltung als Spielplatz mit hoher Aufenthaltsqualität
- Anbindung Roßplatz über Gasse (Gewerbekanal) an Marktstraße
- Barrierefreier Umbau des Platzniveaus
- Arrondierung der städtebaulichen Struktur
- Rossgasse und Zufahrt TG Rossplatz
- Beseitigung von Funktions- und Gestaltungsmängeln im Fassadenbereich im EG

Ziel und Entwicklungsschwerpunkt: Rathausplatz

- Klimaangepasste Neugestaltung Rathausplatz
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Hinblick auf Klimawandel

Ziel und Entwicklungsschwerpunkt: (Innen)-Stadteingang Süd Werderplatz / Werderpark

- Herstellung eines attraktiven Freiraums für die angrenzenden Quartiere und die Innenstadt
- Neugestaltung des Freiraums mit den Zielen Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Klimafunktion
- Verbesserung der Zugänglichkeit zwischen Werderplatz und Werderpark und der Wegeverbindung zur Innenstadt
- Aufweitung des Mündungsbereichs von Scheerbach/Schutter
- Reduktion des Flächenverbrauchs für Abbiegespur Einmündung Tiergartenstraße

Ziel und Entwicklungsschwerpunkt: Schillerstraße 11 / 3. Ort

- Umnutzung Bestand als Standort Mediathek, Mehrgenerationenhaus sowie ergänzende Nutzungen

Ziel und Entwicklungsschwerpunkt: Mühlgasse / Schloßplatz

- Neugestaltung der Freiräume

Beseitigung von Funktions- und Gestaltungsmängeln im Fassadenbereich im EG

1.4 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept definiert die Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele.

Mit der städtebaulichen Erneuerung strebt die Stadt Lahr eine Aufwertung und Stärkung an, sodass ein zukunftsfähiges Zentrum unter Berücksichtigung des historischen denkmalgeschützten baukulturellen Erbes und sozialer Gegebenheiten entsteht.

Insbesondere für die Umsetzung der Maßnahmen, die im privaten Eigentum durchzuführen sind, ist es unerlässlich, weitere Absprachen mit den Eigentümern durchzuführen. Die beauftragte STEG Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH steht dabei vermittelnd und beratend zur Verfügung und begleitet den Prozess der Sanierungsdurchführung vom Beschluss über die Einleitung einer Sanierungsatzung bis hin zur förmlichen Aufhebung des Sanierungsgebiets.

Gebäude- und grundstücksbezogene Maßnahmen

- Reaktivierung von leerstehenden Ladenlokalen mit Handel und Gastronomie im EG, Zusammenlegung von Flächen, sowie Wohnen im OG
- Ausbildung eines neuen Stadteingangs am Doler Platz mit einem Neubau und Umgestaltung der angrenzenden Freiflächen
- Energetische Sanierung des Gebäudebestands

Kommunale Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand

- Entwicklung eines neuen öffentlichen Ortes Schillerstraße 11, Umnutzung Bestandsgebäude mit zentralen Funktionen, wie Mediathek, Mehrgenerationenhaus sowie ergänzende Nutzungen

Private Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand

- Umfassende energetische Erneuerung und Modernisierung von Bestandsgebäuden
- Abbruch nicht erhaltenswerter bzw. substanziell gefährdeter Bausubstanz mit Freilegung bzw. Schaffung ortsbildgerechter Ersatzbauten
- Aufwertung des privaten Wohnumfelds und der Garten- bzw. Hofbereiche
- Umfassende Erneuerung mit erhöhtem Bedarf

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- Aufwertung des öffentlichen Raums in der Innenstadt. Davon sind die zentralen öffentlichen Räume der Innenstadt betroffen – Marktstraße, Bismarck- und Lotzbeckstraße, Marktplatz, Roßplatz, Doler Platz, Rathausplatz, Werderplatz und Werderpark
- Klimaangepasste Neugestaltung der Freiräume in der Innenstadt
- Erhöhung des Erlebniswertes der Innenstadt

Vorbereitende Maßnahmen

- Kontinuierliche Beteiligung der Bürger, z. B. durch aktivierende Formate wie Klimarundgänge, Quartierswerkstätten, lokale Befragungen für Sensibilisierung Klimaschutz und Klimaanpassung
- Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen
- Teilnahme am Tag der Städtebauförderung
- Bei Bedarf Stellplatzbedarfsberechnung

1.5 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Deshalb wurden die Vorbereitenden Untersuchungen und die sich anschließende Sanierungsdurchführung den Beteiligten bzw. den Bürgern anlässlich einer Beteiligtenversammlung am 15. Juni 2023 im Haus zum Pflug vorgestellt.

Im Zuge der anschließenden Befragung wurden die Einstellung, die Absichten zur Sanierung und insbesondere auch die Mitwirkungsmöglichkeit der Befragten erörtert. Anhand der Rückmeldungen konnte festgestellt werden, dass eine grundsätzlich positive Einstellung zur bevorstehenden Sanierung vorliegt.

Absichten der Eigentümer	Anteil
Sanierung / Modernisierung	29 %
Gebäudeabbruch	2 %
Verkauf	12 %
Neubau	2 %
keine Veränderung	48 %
Sonstiges	7%

Die Eigentümer wurden nach ihren Zukunftsabsichten befragt. Daran lässt sich ein bestimmtes Mitwirkungsbereitschaftsniveau bezüglich des eigenen Grundstücks und Gebäudes erkennen. Dabei gaben insgesamt 29 % der Eigentümer an, Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen vornehmen zu wollen. 12 % der Befragten streben einen Verkauf ihres Gebäudes an. Bereits in dieser frühen Phase hat sich etwa jeder dritte antwortenden Eigentümer Interesse daran bekundet, Sanierungsmaßnahmen an seinem Gebäude durchzuführen. Das Interesse an einem Abbruch mit anschließendem Neubau ist deutlich untergeordnet, was in der Gesamtbetrachtung dem geplanten Erhaltungs- und Stabilisierungscharakter des bevorstehenden Sanierungsverfahrens entspricht.

1.6 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden angeschrieben und um ihre Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen fachspezifischen Anregungen wurden bzw. werden bei der Formulierung der Sanierungsziele – soweit erforderlich – berücksichtigt. Soweit von einzelnen Trägern gewünscht, werden diese am weiteren Verfahren beteiligt.

Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine unausräumbaren Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen der STEG übereinstimmen bzw. nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen wurden. Die Stellungnahmen und Abwägungen können der beigefügten Anlage entnommen werden.

1.7 Antragstellung auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung

Trotz angespannter Haushaltslage beauftragte im Oktober 2023 der Gemeinderat die Verwaltung, einen Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung für die Innenstadt-Marktstraße zu stellen. Die räumliche Verkleinerung des Abgrenzungsgebiets lag der Antragstellung zugrunde. Im Mai 2024 erhielt die Stadt den positiven Bescheid auf Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt (SZP)“. Damit sind die Weichen für die Durchführung der Erneuerungsmaßnahme gestellt.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt

Begründung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlussvorschlägen zuzustimmen, um den städtebaulichen Missständen entgegenzuwirken und die Entwicklung des Innenstadtbereichs voranzubringen.

Tilman Petters

Stefan Löhr

Anlage(n):

- Ergebnisbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
- Plansatz
- TÖB-Auswertung

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.