

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: ZS03 Sachbearbeitung: Derdau	Drucksache Nr.: 3/2025 1. Ergänzung Az.: Wifö-Surfield
---	---

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

61 / IGZ / ZS02 / ZS03 / ZS04

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	25.02.2025	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	12.03.2025	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Ortschaftsrat Hugsweyer	20.03.2025	zur Anhörung	öffentlich	
Gemeinderat	24.03.2025	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Vorhaben Surfield Black Forest:
 Ergebnis der Standortalternativenprüfung und weitere Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grundlage des Ergebnisses der Standortalternativenprüfung für einen Surfpark beauftragt der Gemeinderat die Verwaltung die nächsten Schritte zu unternehmen, um die Standorteignung auf der fachlich am besten geeigneten Fläche Rheinstraße Nord vertieft zu prüfen und eine zielorientierte Entwicklung für einen Surfpark, [entsprechend der im Kriterienkatalog festgelegten Kriterien und bei positive Prüfung der Kriterien](#), auf einer Teilfläche vorzubereiten. Hierbei wird die IGZ GmbH, welche gem. Bewirtschaftungsvertrag für die Entwicklung des Ostareals zuständig ist, in führender Rolle eingebunden.
2. Der Gemeinderat erteilt den Auftrag zur Ressourcen- und Budgetkalkulation für durch die Verwaltung auszulösende Prüfungen.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, den Entwurf eines städtebaulichen Vorvertrages zur Kostenübernahme durch den Vorhabenträger auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Zusammenfassende Begründung:

Die Verwaltung hat den Auftrag des Gemeinderats eine Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Surfparks in Lahr durchzuführen umgesetzt. Im Ergebnis erweist sich der Prüfbereich Rheinstraße Nord anhand der verschiedenen fachlichen Kriterien als am besten geeignet und nicht mit Ausschlussfaktoren belastet. Die Verwaltung empfiehlt deshalb dem Gemeinderat, für diese Fläche eine vertiefte Prüfung im Vorfeld der eigentlichen Projektentwicklung einzuleiten. Weiterhin muss in der Stadtverwaltung unter enger Einbindung der IGZ GmbH eine diesem Vorhaben entsprechende Projektstruktur implementiert und ein städtebaulicher Vorvertrag ausgearbeitet werden.

Sachdarstellung

A. Ausgangslage:

Ein Vorhabenträger beabsichtigt im Stadtgebiet Lahrs einen Surfpark („Surfield Black Forest“) zu realisieren. Im Januar 2024 erfolgte, nach vorausgegangenen verwaltungsinternen Abstimmungen, die erstmalige Vorstellung des Vorhabens in den politischen Gremien der Stadt Lahr.

Im April 2024 (Drucksache 50/2024) beschloss der Gemeinderat das Ansiedlungsinteresse eines Surfparks zu begrüßen und beauftragte die Stadtverwaltung mit der Standortsuche. Im Juli 2024 erfolgte die Zustimmung zum Kriterienkatalog und zu vier Prüfflächen für eine Standortalternativenprüfung (Drucksache 109/2024).

Im Oktober 2024 reiste der Oberbürgermeister mit einer Delegation von Gemeinderäten, Vertretern der örtlichen Presse und Verwaltungsmitarbeitenden nach Bristol. Dort konnte der 2019 eröffnete und in Betrieb befindliche Surfpark „The Wave“ besichtigt werden, dessen Konzept eine mögliche Vorlage für einen Surfpark in Lahr darstellt. Surfen ist eine wachsende Sportart und feierte 2021 in Tokio ihr olympisches Debüt. Surfen am Meer wird häufig durch Wetter, Wellengang und Gezeiten behindert. An Surfstränden gibt es 70% der Zeit keine Wellen zum Surfen und in einer Stunde zwei gute Wellen. Bei „The Wave“ sind bis zu 15 Wellen pro Stunde möglich. Nick Hounsfeld, Gründer von „The Wave“ meint surfen sei großartig für die Gesundheit und zum Stressabbau. Neben dem Surfsport ist das Thema Gesundheit daher auch für den Vorhabenträger bedeutend. So sollen unter anderem Surftherapien zur Förderung des Wohlbefindens von Menschen mit Depressionen oder posttraumatischen Belastungsstörungen angeboten werden. Zudem strebt der Vorhabenträger Kooperationen mit Schulen und Vereinen an. Die Delegation war nach der Exkursion davon überzeugt, dass auf einer dafür geeigneten Fläche die Ansiedlung eines Surfparks in Lahr ein Gewinn für die Stadt und Region sein und einen signifikanten positiven Beitrag für die Stadtentwicklung Lahrs, gerade auch in den Bereichen Freizeit und Tourismus, leisten wird. Insgesamt werden rund 200.000 Gäste pro Jahr vom Vorhabenträger erwartet. Mit dem Vorhaben könnte Lahr an Anziehungskraft gewinnen und auch seinen Bekanntheitsgrad vor allem bei der jüngeren Generation steigern. Ein Surfpark wäre für Lahr ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Mittelzentren in der Region und hätte auch überregionale Strahlkraft.

B. Rahmenbedingungen der Standortalternativenprüfung:

Die Verwaltung hat im Nachgang des o.g. Beschlusses zum anzuwendenden Kriterienkatalog sechs Flächen statt der ursprünglich vier als geeignet erscheinenden Standorte (Zuckerhof, Stadteinfahrt Nord, Seepark Süd und Rheinstraße Nord), für die Ansiedlung eines Surfparks untersucht. In Präzisierung bzw. Ergänzung des großen Areals „Rheinstraße Nord“ wurden auch die benachbarten Flächen Rheinstraße Nordwest und Dinglinger Allmend geprüft. Da die Mindestgröße von 3 bis etwa 5 Hektar im Süden des Seeparks nicht darstellbar ist, ohne Vereinsgelände zu beeinträchtigen, wurde stattdessen die Fläche Seepark West geprüft.

Die hierfür erarbeitete Matrix bewertet anhand eines Ampelsystems die verschiedenen Standortoptionen und gibt Auskunft über „Gute Eignung“, „Mittlere Eignung“, „Schlechte Eignung“ und „Ausschlusskriterien“.

Im Fokus der Prüfung standen:

- Flächenverfügbarkeit (insb. Größe, Eigentumsverhältnisse, etc.)
- Beschaffenheit der Fläche und fachrechtliche Regelungen (insb. Topographie, Betroffenheit anderer Nutzungen, fachrechtliche Restriktionen, etc.)
- Städtebau und Planungsrecht (insb. Raumordnung, Immissionsschutz, etc.)
- Natur (insb. Schutzgebiete, Vegetation, Artenschutz, etc.)
- Verkehr (insb. Erschließung, ÖPNV, Bahnverkehr, Fuß- und Radverkehr, etc.)
- Wasser und Erschließung (insb. Strom, Wasser, Abwasser, etc.)

Im 2. Halbjahr 2024 wurde unter Federführung des Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamts in einem umfassenden Bewertungsverfahren die oben genannte Standortalternativenprüfung auf der Basis des Abgleichs mit vorhandenen Daten, bestehender Planungen und erster fachlicher Einschätzungen – d.h. ohne Fachgutachten – durchgeführt. Ihre Ergebnisse werden nachfolgend in stark komprimierter Form dargelegt.

C. Ergebnisse der Standortalternativenprüfung:

1: Zuckerhof

Vorteile

- Ausschließlich städtische Flächen;
- Günstige Lage für überörtlichen Individualverkehr;
- Keine Schalleinwirkungen auf andere, schutzwürdige Nutzungen

Nachteile

- Verlust landwirtschaftlicher Flächen;
- Entgegenstehendes Vorranggebiet im Regionalplan
- Starke Verlärmung der Fläche durch Autobahn und Bundesstraße

➔ Insbesondere wegen den entgegenstehenden Zielen der Raumordnung und der starken Lärmbelastung durch die Autobahn wird die Fläche nicht weiterverfolgt.

2: Fincados Feldchen

Vorteile

- Im räumlichen Umfeld des Prüfbereichs befinden sich nur wenige, durch das Surfield potentiell von Lärm belastete, schutzwürdige Nutzungen wie Wohnen;
- Entspricht Wunsch des Projektentwicklers nach „Standort im Grünen“

Nachteile

- Verlust landwirtschaftlicher Flächen;
- Lage außerhalb (geplantem) Siedlungsbereich (→ Raumordnung)
- Immissionsbelastungen durch Kläranlage, B 415 und Schützenverein
- Archäologische Verdachtsflächen
- Verkehrliche Erschließung nur mit hohem Aufwand von Osten möglich;
- Prüfbedarf zu Gewährleistung Flugsicherheit

➔ Insbesondere wegen des vergleichsweise hohen Aufwands einer verkehrlichen Erschließung sowie der Immissionsbelastung der Fläche mit Gerüchen und Lärm wird die Fläche nicht weiterverfolgt.

3: Seepark West

Anm.: Bereits vor dem Start nach nur cursorischer Prüfung konnte südlich des Seeparks keine verfügbare und aus ökologischer Sicht darstellbare Fläche identifiziert werden.

Vorteile

- Standort auf bereits versiegelter Fläche → Brachflächenrecycling;
- Synergieeffekte für Innenstadt durch Zentrumsnähe möglich;
- Städtebaulich und verkehrlich gut integriert;

→ Die Lärmbelastung der Fläche wurde als zu hoch, das Flächendargebot als für die angestrebte Nutzung als zu gering eingestuft, weshalb eine Auswahl der Fläche und der Versuch ihrer Akquise verworfen wurden.

Nachteile

- Fläche durch Bahntrasse und B 415 stark verlärmert;
- Keine ausreichende Flächengröße; Erweiterungsflächen zu stark separiert, (Bundes-)Straße als Zäsur;
- Aktuell keine Flächenverfügbarkeit

4: Rheinstraße Nord**Vorteile**

- Fläche in ausreichendem Maß und in städt. Eigentum verfügbar;
- Lage in Gewerbegebiet (entspricht Ausschluss einiger negativer Effekte)
- Städtebaulich gut integriert und verkehrlich voll erschlossen;

→ Es wurden keine Ausschlusskriterien, jedoch verschiedene Eignungsfaktoren festgestellt. Die Fläche kommt für die Ansiedlung eines Surfparks basierend auf der angelegten Prüftiefe grundsätzlich in Frage.

Nachteile

- Sanierungsbedarf von Altlasten;
- Prüfbedarf zu mgl. Lärmbelastungen für Hugsweier;
- Lärmbelastung durch Flugverkehr und Gewerbe
- Prüfbedarf zur Gewährleistung der Flugsicherheit;

5: Rheinstraße Nordwest**Vorteile**

- Starke Analogien zu Prüfergebnis Rheinstraße Nord (keine Nutzungskonkurrenzen, Anschluss an Siedlungskörper, Verfügbarkeit, etc.)
- Lage am Siedlungsrand, jedoch von außen voll erschlossen;

Nachteile

- Änderung FNP erforderlich
- Lärmbelastung durch Flugverkehr und geplanten Helikopter-Landeplatz sowie Gewerbe;
- Hoher Prüfbedarf zu Gewährleistung Flugsicherheit;
- Hohe artenschutzrechtliche Relevanz wg. großer CEF-Maßnahme;
- Prüfbedarf zu mgl. Lärmbelastungen für Hugsweier;
- Sanierungsbedarf von Altlasten;

→ Aufgrund der Randlage hatte der Projektentwickler ein besonderes Interesse an der Fläche bekundet, nach einer ersten Prüfung erweist sie sich jedoch mit mehr Nachteilen behaftet als der östlich angrenzende Bereich im Gewerbegebiet Rheinstraße Nord.

6: Dinglinger Allmend**Vorteile**

- Anschluss an Gewerbegebiet bei gleichzeitig angestrebter Lage „in der Landschaft“;
- Flächenverfügbarkeit in Kernbereich ausreichend gesichert;

Nachteile

- Verlust landwirtschaftlicher Flächen
- Lage außerhalb (geplantem) Siedlungsbereich (→ Raumordnung)
- Betroffenheit von Vereinsnutzungen (FC Lahr West, Tierheim);
- Bedarf an Herstellung neuer Erschließungsanlagen;

- Prüfbedarf zu mgl. Lärmbelastungen für Hugsweier und Gartenhöfe sowie der Lärmbelastung durch Gewerbe;

→ Auch für diese Fläche sind verschiedene ihre Eignung stark einschränkende Faktoren festzuhalten. Insbesondere wegen den entgegenstehenden Zielen der Raumordnung ist ein hohes Ausfallrisiko gegeben.

Zusammenfassend ist aus fachlicher Sicht die beste Eignung für die Errichtung eines Surfparks im Bereich Rheinstraße Nord festzustellen, also jenen städtischen Flächen, die im ohnehin aufzustellenden Bebauungsplan GE RHEINSTRASSE NORD, NÖRDLICHER TEIL für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. Alle weiteren fünf Standorte sind mit deutlich stärkeren Restriktionen oder Herausforderungen für die angestrebte Flächennutzung belegt. Somit wird aus fachlicher Sicht aus der Standortalternativenprüfung die vertiefte Untersuchung und Verfolgung der Standortoption Rheinstraße Nord empfohlen.

D. Betrachtung unter gewerbestrategischen Gesichtspunkten:

Die im zukünftigen Gewerbegebiet Rheinstraße Nord, nördlicher Teil, für eine gewerbliche Entwicklung bestimmte, unbebaute Fläche beträgt rund 12 ha. Sie ist bislang vorrangig zur Ansiedlung von Betrieben kleinerer und mittlerer Größe für Produktion, Verarbeitung, Handwerk und Dienstleistung vorgesehen. Dies wäre mit der Ansiedlung eines Surfparks mit 3 bis etwa 5 Hektar nicht mehr in diesem Umfang möglich. In den letzten Jahren hat sich jedoch gezeigt, dass gerade bei Unternehmen aus diesen Bereichen im Raum Lahr ein Bedarf an Flächen in der Größenordnung von 1.500 m² bis 2.500 m² besteht. Doch kurzfristig verfügbare Flächen sind im Ost-Areal derzeit rar. Daher ist die Fortführung der Gewerbeflächenentwicklung unerlässlich, insbesondere auch für die Ansiedlung und Erweiterung von Bestandsunternehmen.

Die Stadt Lahr baut gegenwärtig zusammen mit den Gesellschaftern der „startkLahr Innovationen GmbH“ ein Gründerzentrum mit Sitz im Ostareal auf. Mittelfristig ist es daher wichtig, erfolgreichen Existenzgründern auch Flächenperspektiven bieten zu können. Die Bereitstellung geeigneter Grundstücke ist darum auch vor diesem Hintergrund ein wichtiger Punkt für ökonomische Nachhaltigkeit des Wirtschaftsstandortes Lahr.

Durch den Verkauf der Fläche für den Surfpark würden andererseits grundsätzlich die gleichen Erlöse erreicht, mit rund 130 Arbeitsplätzen wäre eine durchschnittliche Arbeitsplatzdichte zu erwarten und Gewerbesteuererinnahmen wären zu erzielen.

In der Abwägung der mit dem Surfpark verbundenen Vorteile für die Stadt Lahr und die Region sowie unter Berücksichtigung des eindeutigen Ergebnisses der Standortprüfung, kommt die Verwaltung auch unter gewerbestrategischen Gesichtspunkten zu dem Ergebnis, die Standortoption Rheinstraße Nord weiterzuverfolgen.

E. Weitere Vorgehensweise:

E.1 Vertiefende Standortprüfung

Vor einer abschließenden Standortentscheidung und der Einleitung der verschiedenen zur Projektrealisierung erforderlichen Schritte (Akquise von Investoren, Einleitung Bauleitplanverfahren, ggf. Erschließungsplanung und -maßnahmen, etc.) sind folgende Themenstellungen für eine frühzeitige Problembewältigung zu klären:

- Präzisierung des avisierten Standorts im GE Rheinstraße Nord, nördlicher Teil;
- Durchführung einer schalltechnischen Machbarkeitsprüfung (externes Fachgutachten);
- Vertiefende Prüfung der Altlastenthematik, insb. der Altlastenregelung mit dem Bund;
- Einleitung weiterer nutzungsspezifischer, fachtechnischer Prüfungen (insb. Grundwasser, Entwässerung, Flugsicherheit).

Die Kosten für extern zu erstellende Fachgutachten, erforderlich werdende Maßnahmen etc. werden von Beginn an durch den Vorhabenträger bzw. die Investoren übernommen.

E.2 Projektteam und Bereitstellung städtischer Ressourcen

In der Stadtverwaltung wurde bereits ein interdisziplinäres Projektteam mit dem Ziel gebildet, die Standortsuche zu begleiten. Unter enger Einbindung der IGZ GmbH soll in der Stadtverwaltung eine diesem Vorhaben entsprechende Projektstruktur implementiert werden, die Standortplanung zu begleiten sowie, bei einem positiven Ergebnis, die Ansiedlung des Projektvorhabens zu begleiten und zu befördern. Hierzu zählen neben den weiteren Schritten zur Standortplanung (Flächenmanagement, Bauleitplanung, Erschließung etc.) sowohl die Einbindung der Bürgerschaft als auch von Interessenverbänden (Nabu, BUND usw.) und an der Entwicklung eines Surfparks in Lahr interessierter Akteure. Für die Zielerreichung sind Ressourcen und Budget erforderlich, über deren Kalkulation sowie finanzielle und personelle Auswirkungen der Gemeinderat im Rahmen der Darlegung der Ergebnisse der vertieften Standortprüfung informiert wird und deren Bereitstellung ebenfalls Voraussetzung für einen weiteren, erfolgreichen Projektverlauf ist.

Es ist festzuhalten, dass die Entwicklung eines Surfparks in Lahr für die Stadtverwaltung neben dem Klinikum ein weiteres Großprojekt darstellt und es in angemessenen Strukturen bewältigt werden muss.

E.3 Städtebaulicher Vorvertrag

Zunächst soll mit dem Vorhabenträger der Entwurf eines städtebaulichen Vorvertrages abgestimmt und dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Mit dem städtebaulichen Vorvertrag wird bereits in einer früher Umsetzungsphase gewährleistet, dass die der Stadt entstehenden Kosten (insbesondere Planungs- und Gutachterkosten) für die Projektrealisierung vom Vorhabenträger übernommen werden – auch für den Fall, wenn das Projekt letztlich nicht umgesetzt würde. Weitere Regelungen werden abhängig vom Projektfortschritt und dem Konkretisierungsgrad der Planung in einem oder mehreren städtebaulichen Verträgen in Kombination mit grundstücksbezogenen Verträgen getroffen.

Markus Ibert
Oberbürgermeister

Robin Derdau
Wirtschaftsförderer

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) 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

Finanzierung:

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Anlage(n):

2025-02-10_Surfield-Alternativenprüfung_Gesamt

2025-02-10_Ampelübersicht

Übersichtskarte Standorte Januar 2025.indd

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.