

Arbeitsprogramm Stadtentwicklung und Stadtplanung

A. Projekte besonderer Dringlichkeit

Ein systematisches Arbeitsprogramm ist grundsätzlich erforderlich, um die Möglichkeiten der Stadt Lahr mit dem Wünschenswerten in Einklang zu bringen und ein „Verzetteln“ zu verhindern, was zu einer allgemeinen Verlangsamung des Erreichens der avisierten Ergebnisse führt.

Trotzdem muss einer Gruppe von Projekten Rechnung getragen werden, deren Durchführung und Abschluss für die Stadt Lahr von besonderer Bedeutung ist, deren Beginn jedoch nicht genau vorbestimmt werden kann. Diese Projekte werden somit jeweils begonnen, sobald Kapazitäten zur Verfügung stehen und jeweils ein Planungsstand von Seiten Dritter (Investoren, Käufer, Fachämter/-behörden, etc.) erreicht ist oder die Rahmenbedingungen geschaffen wurden (Haushaltsmittel etc.), sodass ein sinnhafter (teils erneuter) Arbeitsbeginn für die Stadtplanung entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Projekts möglich ist:

➤ Umsetzung Feuerwehrbedarfsplan

Die Funktionalität ihrer Feuerwehr ist für die Stadt Lahr sicherheitsrelevant und eine gesetzliche Pflichtaufgabe. Absehbar ist der Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses zwischen Reichenbach und Kuhbach der erste Baustein, der für Amt 61 mitwirkungsbedürftig ist zur Umsetzung des Feuerwehrbedarfsplans. Nach abschließender Formulierung der Standortkriterien, dem Bereitstehen von Haushaltsmitteln und der Auslösung des Projektauftrags soll mit der Standortsuche und der Vorbereitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren begonnen werden.

➤ Nachnutzung Rheintalhalle / Großmarkthalle

Die Rheintalhalle und die denkmalgeschützte Großmarkthalle stellen städtische Liegenschaften dar, für deren Unterhaltung die Stadt Lahr verantwortlich ist und Aufwendungen hat, jedoch nicht mehr benötigt und im Fall der Rheintalhalle aufgrund ihres Zustands keiner aktiven Nutzung mehr zugeführt werden können. Aktuell wird die Veräußerung angestrebt. Für die zukünftig höchstwahrscheinlich gewerbliche Nutzung des Areals wird die Durchführung von Bauleitplanung erforderlich, um die Fläche für einen potenziellen Käufer überhaupt in Wert setzen zu können. Dieses Projekt ist sowohl zur Wirtschaftsförderung (Schaffung von Gewerbeflächen im Bestand) als auch zur Entlastung der städtischen Ressourcen von hohem Interesse für die Stadt Lahr und soll möglichst begonnen werden, sobald ein Käufer und seine Nutzungsabsichten verfestigt bekannt sind.

➤ Neuansiedlungen und Standorterweiterungen von bedeutsamen Unternehmen

Das Zustandekommen von Neuansiedlungen oder Standorterweiterungen von Unternehmen mit einem Gewicht für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen sowie die Einnahme von Gewerbesteuern ist im Vorfeld nur schwer prognostizierbar, fordert aber bei einem verfestigten Interesse sofortiges Handeln, wenn die Anwendung bauleitplanerischer Instrumente erforderlich wird.

➤ Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Bei dauerhafter Überschreitung der Marke von 50.000 Einwohnern, von deren Verfestigung immer mehr auszugehen ist, muss gem. § 558c BGB ein Mietspiegel erstellt werden. An dieser Aufgabe muss Amt 61 (insbesondere die Servicestelle Wohnen) mitwirken. Das Projekt ist nach Bereitstellung der erforderlichen personellen und finanziellen Ressourcen in den Folgejahren einzuleiten.

- **PV-Freiflächenanlage Flughafen, Teilbereich Lahr**
Die gemeinschaftliche Entwicklung einer PV-Freiflächenanlage mit der Gemeinde Friesenheim und dem EWM westlich und südlich der Start- und Landebahn am Flughafen ruht aktuell. Wird jedoch eine Wiederaufnahme möglich, ist dieses Projekt im Interesse sowohl des Klimaschutzes als auch der interkommunalen Zusammenarbeit wieder zu begleiten.
- **Singler-Areal**
Das Areal liegt nach Aufgabe des dort zuvor betriebenen Möbelhauses brach, an seiner weiteren Entwicklung wurde in den letzten Monaten großes Interesse bekundet. Nach Erwerb der Fläche durch einen neuen Investor und der Vorlage eines den Qualitätskriterien (vgl. Beschlussvorlage 66/2025) entsprechenden baulichen Konzepts wird hier voraussichtlich die Erstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich. Der Bearbeitungsbeginn kann noch nicht abschließend datiert werden, ggf. verschiebt sich der Projektstart in der Liste nach hinten. Es handelt sich voraussichtlich um ein Investoren-Projekt mit externer Beauftragung.

B. Projekte mit feststehender Reihenfolge

Folgende Projekte können entsprechend der vorgeschlagenen Nummerierung bei bereitstehenden Kapazitäten (erneut) in Bearbeitung gehen:

1. Gewerbegebiet Rheinstraße-Nord

Für die Entwicklung des Gewerbegebiets wird sowohl die Aufstellung des Bebauungsplans GE RHEINSTRASSE NORD, NÖRDLICHER TEIL sowie eine damit verbundene FNP-Änderung im Parallelverfahren erforderlich. Vorarbeiten gerade im Bereich des Artenschutzes wurden und werden aktuell bereits durchgeführt. Mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren kann die Schaffung von Baurecht auf dem Ost-Areal und somit der Ausgangspunkt für dessen gewerbliche Entwicklung abgeschlossen werden. Außerdem sind – im Hinblick auf die laufenden Planungsprozess zum Surfield Black Forest – hier Synergieeffekte bei einer gleichzeitigen Bearbeitung zu erwarten, gerade da zwischen diesen beiden Projekten z.B. hinsichtlich der Erschließung ein erheblicher Abstimmungsbedarf besteht. Hierbei handelt es sich um ein Zukunftsprojekt der Stadt Lahr.

2. Sicherung des Stadtbilds in der Innenstadt

Im Rahmen der Stärkung der Innenstadt Lahrs sollen auch das hochwertige Stadtbild und die historische Bausubstanz dauerhaft vor einer negativen Überformung geschützt werden, um diese Qualitäten und somit auch die Attraktivität der Innenstadt dauerhaft zu erhalten. Hierfür wurden bereits für die Erstellung einer Stadtbildanalyse sowie nachfolgend einer Gestaltungs- und einer Erhaltungssatzung Mittel in den Haushalt eingestellt die nun, parallel zu den Arbeiten am neuen Sanierungsgebiet, genutzt werden sollen.

3. Entwicklung eines Baugebiets

(Priorität: Stubenriedle II/ Schulzentäle)

Neben den Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau, die häufig als Miet- oder Kaufobjekte von Investoren angeboten werden, soll wieder in einem klassischen Baugebiet die Möglichkeit insbesondere der Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglicht werden, da diese Nachfrage in Lahr bereits seit mehreren Jahren nicht bedient werden kann. Zu prüfen sind gerade in diesem Segment Instrumente der aktiven Baulandpolitik, um die bereits häufig eingetretene Entstehung von Baulücken („Enkel-Grundstücke“) zu verhindern.

4. Vogel-Bau: Erweiterung bei Asphaltmischanlage

(Erweiterung Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET WEST)

Das ortsansässige Unternehmen hat bereits frühzeitig die Erforderlichkeit einer Erweiterung seiner Anlage im Industriegebiet West angemeldet, da Lagerflächen im Kontext der Aus- und Neubaubstrecke Karlsruhe-Basel zwingend verlagert werden müssen. Hier wird die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es handelt sich um ein Investoren-Projekt mit externer Beauftragung.

5. Vorarbeiten: Neuaufstellung Landschaftsplan und Flächennutzungsplan

Da die beiden Planwerke inhaltlich bereits aus der Mitte der 1990er Jahre datieren, ist hier eine Neuaufstellung unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Entwicklungen sowie der zukünftigen Herausforderungen erforderlich. Da es sich hier in der Bearbeitung um Großprojekte handelt, steht – sofern nicht auf eine erhebliche Zahl vorgenannter Projekte verzichtet werden soll – bis zum Abschluss des Klinikums faktisch nicht ausreichend Personalkapazität zur Verfügung, um diese Projekte voll zu bearbeiten. Ab Ende 2026 soll jedoch bereits mit einer Konzeption des Planungsprozesses, der Kalkulation der erforderlichen Haushaltsmittel sowie der Beauftragung erster Fachbeiträge (z.B. Wohnraumbedarfsprognose etc.) begonnen werden.

6. Städtebaulich-gestalterische Konzeption für Wohngebiet „Schutterlindenberg“

Im Kontext gerade des Projekts „Hochstraße“, aber auch verschiedener Bauvorhaben der letzten Jahre erwies sich das heterogene, aber durch die gründerzeitliche Villenstruktur baugestalterisch hochwertige Quartier in den planungsrechtlichen Möglichkeiten des § 34 BauGB nur schwer vor einer Überformung zu schützen. Ausgehend auch von der Diskussion im Technischen Ausschuss wird hier eine Analyse des Stadtbilds sowie eine hierauf abgestimmte Anwendung der Instrumente Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung und ggf. von Bebauungsplänen zur städtebaulichen Steuerung und Ordnung der baulichen Entwicklung empfohlen. Für dieses Projekt sind voraussichtlich Haushaltsmittel einzustellen.

7. Ehemalige Gärtnereien Jakober und Hammig

Das Areal südlich des Bergfriedhofs kann teilweise nach § 34 BauGB wohnbaulich entwickelt werden, überwiegend wird jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein konsensuales städtebauliches Konzept liegt zzt. noch nicht vor, weshalb mit einem Bearbeitungsbeginn nicht vor 2026/27 zu rechnen ist. Es handelt sich nach aktuellem Sachstand um ein Investoren-Projekt mit externer Beauftragung.

8. Neubau Penny, Kippenheimweiler

Ein Investor verfolgt die Idee am westlichen Ortsrand Kippenheimweilers einen Discounter mit Wohnen im OG zu errichten, diese Idee wird aus der Ortschaft deutlich begrüßt. Für die Schaffung von Baurecht wird neben der Aufstellung eines Bebauungsplans die raumordnerisch eventuell problematische Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich einer Planung der verkehrlichen Erschließung erforderlich. Es handelt sich um ein Investoren-Projekt mit externer Beauftragung.

9. Malz-Quartier

Es liegt eine Projektidee vor, die eine Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Malzfabrik am Bahnhof sowie die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück vorsieht. Da der Erhalt dieses ortsbildprägenden Gebäudes an markanter Stelle nur durch eine neue, wirtschaftliche Nutzung dauerhaft gesichert werden kann und die aktuelle Situation an dieser Stelle einen erheblichen Missstand darstellt, wurde die Projektidee durch den Technischen Ausschuss eindeutig begrüßt. Bei einer Verfestigung der Entwicklungsabsicht wird die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich, voraussichtlich gemäß § 13a BauGB. Es handelt sich um ein Investoren-Projekt mit externer Beauftragung.

10. Opel Schillinger / alternativ: Bei Bedarf zweites Baugebiet

Das Areal des ehemaligen Autohauses Schillinger soll perspektivisch entwickelt werden, hier liegen jedoch bisher weder Entwurf noch Zeitplan von Eigentümerseite vor. Grundsätzlich kann dieses Projekt – das potenziell wieder durch städtisch-verdichteten Geschosswohnungsbau primär geprägt sein wird – auch mit einer weiteren Gebietsentwicklung im minder verdichteten Wohnungsbau getauscht werden – unter anderem kann eine Entwicklung des Gebiets Eichgarten Ost in Kuhbach angestrebt werden, wenn eine Mobilisierung des Baulands gelingt. Die Entwicklung von Opel Schillinger stellt ein Investoren-Projekt mit externer Beauftragung dar.