

# Stadtentwicklung & Stadtplanung

Ziele – Kapazitäten – Prioritäten - Arbeitsprogramm

# Arbeitsstand & Kapazitäten der Abteilung 611

- Weiterhin: Hohes Arbeitsaufkommen durch unvermindert große Nachfrage, insbesondere im Bereich Wohnungsbau
- Steigerung der Einwohnerzahl um 16% binnen 10 Jahren auf über 50.000 führt zu erheblichem Bedarf an zusätzlichen Angeboten der sozialen Infrastruktur sowie neuen Aufgaben
- In den letzten Jahren vglw. kurzfristiges Hinzutreten teils auch von Großprojekten (Klinikum, Surfield)
- Parallel: Erforderlichkeit der gewerblichen Entwicklung
- Personal: Aktuell 4,8 von 6,0 (5+1) Planer-Stellen besetzt → Verbesserung gegenüber 2024 (tlw. nur 2,4 Stellen)
- Aktuell über 20 Projekte sowie alle Linienaufgaben in aktiver Bearbeitung (keine kapazitätsbedingten Zurückstellungen laufender Projekte mehr)

# Abschlüsse von (Teil-)Projekten seit Anfang 2024

- Bebauungsplan PV-ANLAGE WALDMATTENSEE einschl. FNP-Änderung, Kippenheimweiler
- Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung, Kernstadt
- Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE, Kernstadt
- Bebauungsplan SPORT-KITA einschl. FNP-Änderung, Kernstadt/Sulz
- Standortsuche Neubau Klinikum
- Standortsuche Surfpark

# Neu in Bearbeitung befindliche Projekte

- Bebauungsplan BREITMATTEN, 6. Änderung → dringend voranzutreiben zur planungsrechtlichen Ermöglichung des Neubaus der Breitmatten-Schule
- Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern auf dem Gelände Gärtnerei Schwendemann / Bebauungsplan BOTTENBRUNNEN, 4. Änderung Überarbeitung der Sperrgebietskonzeption (Prostitution) aufgrund der Überschreitung der 50.000-Einwohner-Marke (insb. mit Amt 30)
- Bebauungspläne GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE SÜD, 3. Änderung und GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 4. Änderung sowie städtebauliche Fragen im Kontext möglicher, neuer Hotelstandorte in Lahr
- Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 32 (voraussichtlich keine Erforderlichkeit zur Fortführung)

# Priorisierung von Projekten

- Städtebauliche Entwicklungen, die der Einhaltung und Umsetzung von Pflichtaufgaben der Gemeinde dienen;
- Stadtplanerische Aufgabenstellungen, die den Zukunftsprojekten der Stadt Lahr zuzuordnen sind
  - Neubau des Klinikums
  - Neubau Kreisstraße Lahr – Ettenheim
  - Förderung / Ausbau erneuerbarer Energien
  - Umsetzung Feuerwehrbedarfsplan
  - Förderung von Bildung und Betreuung
  - Stärkung der Innenstadt
  - Erschließung GE Rheinstraße Nord
  - Schaffung preiswerten Wohnraums
- Projekte, die in besonderem Maß der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Lahr dienen
- Projekte mit aus baulandpolitischer Sicht positiver Entwicklungsprognose, d.h. die Verfügbarkeit der Flächen ist zu gewährleisten und die Eigentümer sind entwicklungsbereit.

# Projekte externer Investoren

## Chancen

- Ermöglicht schnellere Reaktion auf oft nicht langfristig für die Stadt vorhersehbarer Projektideen Privater
- Klarere inhaltliche Abgrenzung zwischen Stadt und Investor
- Klarheit in der Kostenübernahme von Beginn
- Schonung städtischer Personalressourcen insb. für Projekte im öffentlichen Interesse (bei denen i.d.R. Planungskosten nicht oder nur äußerst mittelbar auf Dritte übertragen werden können);

## Zwischenfazit

- Externe Beauftragungen reduzieren Arbeitsaufwand in der Verwaltung, je nach Komplexität des Projekts wird hier eine Verbesserung zwischen 30% und 50% erreicht
- Je komplexer das Projekt, desto geringer die positive Wirkung

## Grenzen

- Verantwortung für die Richtigkeit eines Bebauungsplans verbleibt immer bei der Gemeinde → extern erstellte Inhalte müssen somit immer überprüft werden
- Verwaltung trägt Sorge, dass nicht ausschließlich die Ideen des Investors, sondern der Gestaltungswille des Rats in Projekte einfließt
- Abstimmungen und fachliche Klärung in der Verwaltung sowie mit Fachbehörden, Umweltverbänden, etc. verbleiben in der Regel bei der Stadt (v.a. in komplexeren Fragestellungen)

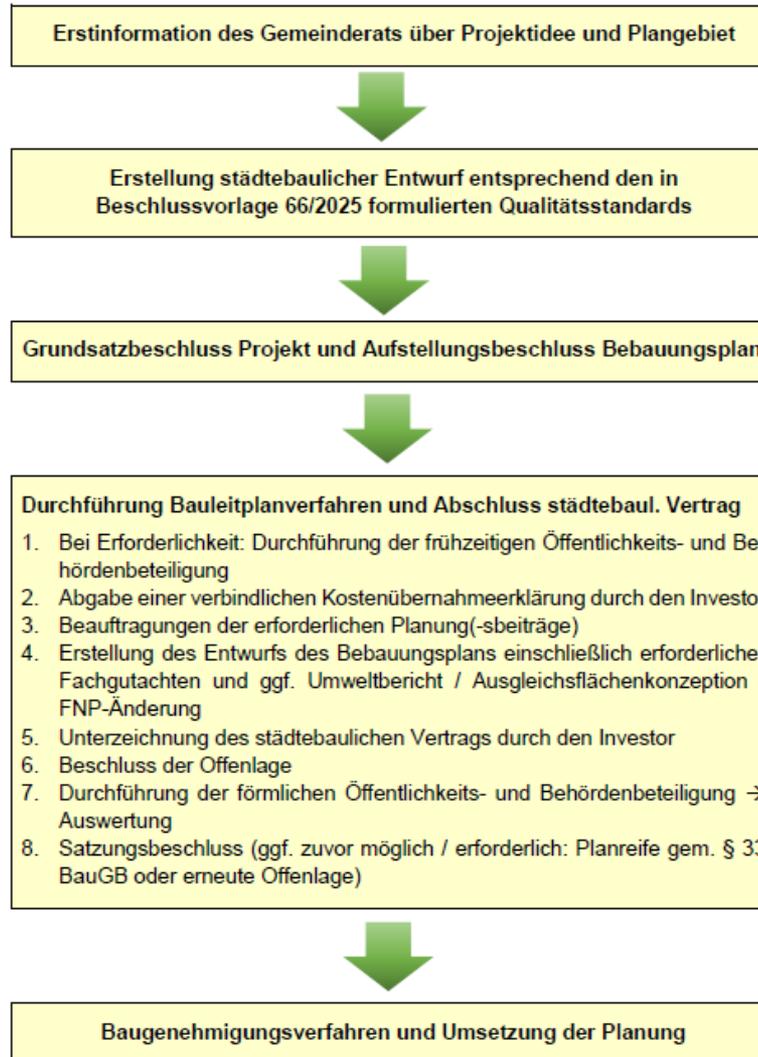
# Projekte externer Investoren

## Startvoraussetzung für die Bearbeitung

- Städtebaulicher Entwurf entsprechend den Qualitätsstandards (66/2025)
- Vorlage der Zustimmung des Technischen Ausschusses
- Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit (insb. Abstandsflächen, Baulasten, Erschließung, etc.)
- Nachweis der Verfügbarkeit des Grundstücks (Kaufvertrag, Zustimmung aktueller Eigentümer)
- Keine bereits zu Beginn dem Vorhaben offensichtlich entgegenstehenden, fachrechtlichen Begrenzungen
- Verbindliche Übernahme aller nicht hoheitlichen Kosten durch Investor

# Projekte externer Investoren

## Ablaufschema



# Arbeitsprogramm

## Projekte besonderer Priorität (Bearbeitung ab Bedarf)

- Umsetzung Feuerwehrbedarfsplan (I)
- Nachnutzung Rheintalhalle / Großmarkthalle (E/I)
- Neuansiedlungen und Standorterweiterungen von für die Stadt Lahr bedeutsamen Unternehmen (E)
- Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels (E+I)
- PV-Freiflächenanlage Flughafen, Teilbereich Lahr (E)
- Singler-Areal (Bearbeitung nach Eintritt neuer Investor und Vorlage konsensfähiges Konzept) (E)

# Arbeitsprogramm

## Projekte in Reihenfolge (Bearbeitungsbeginn nach Reihenfolge)

1. Gewerbegebiet Rheinstraße Nord, nördlicher Teil (E/I)
2. Sicherung des Stadtbilds in der Innenstadt (Stadtbildanalyse / Satzungen) (E/I)
3. Entwicklung eines Baugebiets (Priorität: Stubenriedle II/ Schulzentälele) (I)
4. Vogel-Bau: Erweiterung bei Asphaltmischanlage (E)
5. Vorarbeiten Neuaufstellung Landschaftsplan und Flächennutzungsplan (E/I)
6. Städtebaulich-gestalterische Konzeption für den Schutterlindenberg (E/I)
7. Ehemalige Gärtnereien Jakober und Hammig (Friedhofstraße) (E)
8. Neubau Penny, Kippenheimweiler (E)
9. Malz-Quartier (E)
10. Opel Schillinger / alternativ: Bei Bedarf zweites Baugebiet (E oder I)

# Abschluss und Ausblick

- Ziel der veränderten Vorgehensweise ist eine Erhöhung der Flexibilität und der Effizienz in Anpassung an die realen und immer weiter zunehmenden Anforderungen – im Einklang mit den allgemein Zielen einer nachhaltigen, am Allgemeinwohl orientierten Stadtentwicklung.
- Zur Schaffung eines rechtssicheren, wiederholbar anwendbaren Rahmens für die Abschöpfung eines Teils des Planungsgewinns zur Refinanzierung der Planungsfolgekosten (insb. Ausbau der sozialen Infrastruktur) wird eine externe Rechtsberatung eingeholt.
- Für die dauerhafte Stabilisierung und Verbesserung der Kapazitäten der Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung wird die Bindung einer Stelle sowie die Entfristung der aktuell befristeten Stelle empfohlen, um die tatsächliche Stärke von 6,0 Personenstellen erreichen zu können.