

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	15 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung
Technischer Ausschuss	11.09.2024	vorberatend	nichtöffentlich	14 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung
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 Haushaltslage 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 Sanierungssatzung 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
- 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.

Städtebauliche Erneuerung Stadt Lahr Innenstadt – Marktstraße

**Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB
mit historischer Kurzanalyse
Stand August 2024**



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht	5
1.1 Ziele und Aufgaben	5
1.2 Vorbereitende Untersuchungen	6
1.3 Ablauf einer Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB	7
1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	8
1.5 Inhalt und Ablauf	9
2. Rahmenbedingungen	10
2.1 Untersuchungsgebiet „Innenstadt – Marktstraße“	10
2.2 Landes- und Regionalplanung	11
2.3 Bauleitplanung	13
2.4 Demographische Entwicklung	15
2.5 Stadtentwicklungsplanung	16
2.6 Fachplanungen	17
2.7 Interkommunale Kooperationen	18
3. Historische Kurzanalyse	19
3.1 Ortsgeschichte	19
3.2 Bau- und Siedlungsgeschichte	20
3.3 Denkmalschutz	26
4. Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet	43
4.1 Vorbemerkungen	43
4.2 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur	44
4.3 Wohnumfeld	45
4.4 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten	46
4.5 Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität	47
4.6 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger	50
5. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse	51
5.1 Funktionsschwächen	51
5.2 Substanzschwächen	52
5.3 Abschätzung der CO ₂ -Einsparung	53
6. Sozialplan	54
6.1 Vorbemerkungen	54
6.2 Sanierungsbetroffene	55
6.3 Grundsätze für den Sozialplan	56

7. Sanierungskonzept	57
7.1 Zielkonzept	57
7.2 Maßnahmenkonzept	59
7.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit	60
7.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung	61
8. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung	64
8.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung	64
8.2 Sanierungsverfahren	64
8.3 Verfahrensentscheidung	65
8.4 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	67
8.5 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)	68
8.6 Förderung privater Einzelmaßnahmen	69
8.7 Gestaltungsempfehlungen	71
8.8 Weitere Empfehlungen	71
9. Fotodokumentation	73
10. Planwerk	78
Glossar	79
Anlagen	81
Impressum	83

Vorwort

Die Innenstadt ist symbolische Mitte und Ort der Identifikation der Bürgerinnen und Bürger ihrer Stadt, ihrer Heimat. Gleichzeitig bestimmt sie auch ganz maßgeblich für alle Auswärtigen das Gesamtbild einer Stadt und ihres Umlands.

Im Juli 2021 haben Gemeinderat und Verwaltung eine gemeinsame Fachkonferenz zur Innenstadt durchgeführt. Neben den Themenfeldern „Wirtschaft“, „Stadtmarketing“, „Kultur, Bildung und städtische Immobilien“, „Öffentlicher Raum, Freiraum, Ökologie und Mobilität“, hat man sich dem Fachthema „Städtebau, Sanierung und Wohnen“ gewidmet und die Absicht formuliert, ein neues Sanierungsgebiet in Angriff nehmen.

Seit vier Jahrzehnten gibt es in unserer Innenstadt Sanierungsgebiete mit unterschiedlichen Abgrenzungen. Das laufende Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“, ist dank der Unterstützung von Bund und Land eine Erfolgsgeschichte und 2023 zum Abschluss gebracht worden.

Unsere Innenstadt mit ihren vielen Facetten ist eine Daueraufgabe. In unsicheren Zeiten verstärkt sich hier der Handlungsdruck zunehmend, von daher gilt es mit Investitionen und kreativen Konzepten entgegenzusteuern. Das bewährte Instrument der Städtebauförderung wollen wir deshalb für das neue Sanierungsgebiet Innenstadt Marktstraße nutzen und im Rahmen dessen, Entwicklungen wie klimawirksame Umgestaltung der Freiräume, Sicherung der städtebaulichen Struktur des Stadtgrundrisses und des Ortsbildes, Entwicklung einer lebendigen und zukunftsfähigen Stadtmitte sowie die energetische Sanierung des historischen Gebäudebestands voranbringen.

Tilman Petters
Baubürgermeister

Aufnahme in die städtebauliche Erneuerung

Die Innenstadt von Lahr ist geprägt durch ihre historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl von stadtbildprägenden denkmalgeschützten Gebäuden und abwechslungsreichen Plätzen und Freiräumen. Dieses historische Erbe gilt es für die Zukunft zu sichern und weiterzuentwickeln, um den Bedürfnissen einer sich ändernden Gesellschaft Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Lahr in den vergangenen Jahren intensiv mit ihrer zukünftigen Entwicklung auseinandergesetzt und mit dem „Stadtentwicklungskonzept Lahr 2040“ sowie der „Fachkonferenz Innenstadt“ Zielvorstellungen formuliert.

Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die Kernfunktionen der Innenstadt mit Kultur, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen sowie den öffentlichen Raum gelegt, die für eine lebendige vielfältige und Nutzungsgemischte Innenstadt unerlässlich sind.

Auch wenn die Stadt Lahr über einen weitestgehend intakten und homogenen Stadtgrundriss verfügt, ergeben sich im Randbereich der historischen Innenstadt Potenziale für die zukünftige Entwicklung. Im Zeithorizont des geplanten Sanierungsgebiets „Innenstadt – Marktstraße“ kommt dem Bestandsgebäude Schillerstraße 11 eine besondere Bedeutung für die Ansiedlung zentraler Funktionen aus den Bereichen Bildung, Kultur und weiteren Nutzungen zu, die die Zentrumsfunktion der Innenstadt stärken.

Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet eine große Zahl baulicher Mängel im privaten und öffentlichen Gebäudebestand sowie Defizite bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes. Zur Beseitigung dieser Missstände sind neue Anreize und Impulse erforderlich, um ein attraktives und zeitgemäßes Leben in der Innenstadt von Lahr zu ermöglichen. Mit der anstehenden Sanierung soll daher die historische Bausubstanz erhalten und eine identitätsstiftende Stadtmitte geschaffen werden. Durch die Sanierungsmaßnahmen sollen Anreize geschaffen werden, die Leerstände in der Stadtmitte einer neuen Nutzung zuzuführen, um die Innenstadt aufzuwerten.

Das vorliegende Maßnahmenpaket eröffnet der Stadt Lahr die Chance einer städtebaulichen Neugestaltung der Stadtmitte als wichtigen Ort der sozialen Begegnung, des Handels, der Kultur, der Anpassung an moderne Wohnansprüche und der Befriedigung der Bedarfe einer alternden Bevölkerung.

Das Ziel der städtebaulichen Modernisierung der Stadtmitte wird durch das „Stadtentwicklungskonzept Lahr 2040“ aus dem Jahr 2022 bekräftigt und entspricht der Entwicklungsplanung.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Stadt Lahr, dem Gemeinderat, der Verwaltung für die Unterstützung bei der Durchführung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts bedanken.

Stuttgart im September 2024

Die Verfasser

1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht

1.1 Ziele und Aufgaben

Das Besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde.

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- 1) das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nicht entspricht oder
- 2) das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“ (§ 136 Abs. 2 BauGB)

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen. Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um die wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

„Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

- 1) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

- 2) die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.“ (§ 136 Abs. 3 BauGB)

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

- 1) die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- 2) die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
- 3) die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
- 4) die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.“ (§ 136 Abs. 4 BauGB)

1.2 Vorbereitende Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit, den Umfang und die Intensität der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der VU werden durchzuführende Sanierungsmaßnahmen im festgelegten Bereich definiert, Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets geschaffen.

„Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.“ (§ 141 Abs. 1 S. 2 BauGB)

Das Ergebnis des vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

1.3 Ablauf einer Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB

Phase 1 Antragstellung und ISEK für ein Städtebauförderungsprogramm

- > Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände
- > Zielkonzept und städtebauliche Ziele
- > Maßnahmenkonzept
- > Kosten- und Finanzierungsübersicht
- > Antrag

Phase 2 Vorbereitende Untersuchungen

- > Beschluss des Gemeinderats: Einleitungsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen mit ortsüblicher Bekanntmachung
- > Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- > Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und Mitwirkungsfähigkeit
- > Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger, Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- > Grundzüge zum Sozialplan
- > Städtebauliches Zielkonzept, Maßnahmenkonzept
- > Detaillierte Kosten- und Finanzübersicht
- > Ergebnisbericht

Phase 3 Sanierungsdurchführung

- > Beschluss des Gemeinderats: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
 - > Betreuung und Beratung der Stadt und der beteiligten Bürger (Organisation und Koordination)
 - > Städtebauliche Konkretisierung (z. B. Wettbewerb, städtebaulicher Entwurf, Bebauungsplan)
 - > Finanzielle Abwicklung
 - > Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb sowie grundstücksbezogene Maßnahmen (Beginn der Bodenordnung, Verhandlungen und Gespräche mit den beteiligten Eigentümern, Umsetzung von Bewohnern, Reprivatisierung)
 - > Modernisierung und Instandsetzung (Betreuung und Beratung der Eigentümer)
 - > Erschließung
 - > Bauliche Realisierung
 - > Beschluss des Gemeinderats: Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets
-

1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Rechtsgrundlagen

Auf die Gewährung einer Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch. Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung im Fall einer Programmaufnahme bilden:

- > 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ im BauGB,
- > die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 01.02.2019,
- > die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- > die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2022.

Zuwendungsfähige Kosten

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Erneuerung eines Gebiets, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt wurde und für dessen Verbesserung eine Gesamtheit von Einzelmaßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich und ausschließlich sind die Städte und Gemeinden Empfänger der Zuwendung. Diese sind jedoch berechtigt, einen Teil der Fördermittel, zusammen mit ihrem Eigenanteil, für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen Dritter zu verwenden. Zuwendungsfähig beziehungsweise förderfähig sind:

1) Vorbereitung

- > die vorbereitenden Untersuchungen mit förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets
- > die Bestimmung der städtebaulichen Ziele,
- > städtebauliche Planungen, Bauleitplanung, Rahmenplanung etc.

2) Nicht rentierlicher Grunderwerb

- > diese Flächen werden vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben.

3) Rentierlicher Grunderwerb

- > dient vorrangig zur Grundstücksneuordnung. Die hier erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.

4) Ordnungsmaßnahmen

- > Neuordnung von Grundstücken, d. h. Freilegung und Baureifmachung,
- > sanierungsbedingte Erschließungsmaßnahmen. Dazu gehört die Neugestaltung von Straßen und Plätzen, die Errichtung von Stellplatzanlagen.

5) Baumaßnahmen

- > Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung von Gebäuden),
- > Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Kindergarten, Versammlungsräume, Mehrzweckhallen etc.).

Die Kommune kann sich zur Erledigung und Betreuung der Sanierungsmaßnahme eines Sanierungsträgers oder eines Sanierungsbeauftragten bedienen. Auch die dort entstehenden Honorare und Vergütungen sind förderfähig.

1.5 Inhalt und Ablauf

15. Mai 2023	Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der VU
27. Mai 2023	Öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses
15. Juni 2023	Bürgerinformationsveranstaltung/Informationspaket
Juni 2023 bis Januar 2024	<ul style="list-style-type: none"> > Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung > Gespräche mit den Beteiligten und Befragung > Sozialplan > Zielkonzept > Maßnahmenkonzept
11. Sept. 2024	Bericht über die Ergebnisse der VU im Technischen Ausschuss
23. Sept. 2024	Bericht über die Ergebnisse der VU im Gemeinderat Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat
28. Sept. 2024	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inklusive Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)
Im Anschluss	Beginn der Sanierungsdurchführung Förderung von kommunalen und privaten Einzelmaßnahmen

2. Rahmenbedingungen

2.1 Untersuchungsgebiet „Innenstadt – Marktstraße“

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst den zentralen Innenstadtbereich westlich und östlich der Marktstraße, vom Marktplatz im Norden bis zum Werderplatz/Werderpark im Süden und angrenzende Quartiere, insbesondere im Osten bis zur Tiergartenstraße. Ebenfalls inbegriffen ist die Potenzialfläche Schillerstraße 11 im Westen mit den südlich angrenzenden Baufeldern in der Lotzbeckstraße und Tiergartenstraße.

Auf Basis des Untersuchungsgebiets (Signatur schwarz) wurde der Einleitungsbeschluss für die VU gefasst. Im Laufe der Bearbeitung der VU stellte sich jedoch die verkleinerte Gebietskulisse gebietsbezogenes ISEK (Signatur gelb) als zielführend heraus.

Lage in der Stadt	Innenstadt, Marktstraße
Größe des Untersuchungsgebiets	VU Insgesamt ca. 13,4 ha (Signatur schwarz) gebietsbezogenes ISEK Insgesamt ca. 10,2 ha (Signatur gelb)



Luftbild mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets VU, gebietsbezogenes ISEK

Bildquelle: Stadt Lahr, ergänzt durch eigene Darstellung

2.2 Landes- und Regionalplanung

Region	Südlicher Oberrhein
Landkreis	Ortenaukreis
Raumkategorie	Verdichtungsgebiet im ländlichen Raum
Zentralörtliche Einordnung	Mittelzentrum
Oberzentrum	Offenburg
Mittelzentrum	Lahr
Unterzentrum	Schwanau-Meißenheim, Ettenheim
Kleinzentrum	Friesenheim, Seelbach
Entwicklungssachsen	Freiburg im Breisgau–Emmendingen–Lahr/Schwarzwald–Offenburg
Regionale Entwicklungsachse	Lahr – Schwanau-Ottenheim/Meißenheim – Rheinübergang Schwanau
Regionale Siedlungsentwicklung	Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe der Kategorie B, sowie verstärkte Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen
Regionale Freiraumstruktur	Die Stadt Lahr befindet sich laut Raumnutzungskarte in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den regionalen Grünzug im Norden und Süden, sowie einer Grünzäsur im Süden. Des Weiteren grenzt die Siedlungsstruktur der Stadt Lahr im Westen an landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 und Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege und im Osten/Süd-Osten Natura 2000 Gebiete (FFH Gebiete)

Quelle: Regionalplan Südlicher Oberrhein, 2019

Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019)

Strukturkarte

Raumkategorien gemäß LEP 2002

- Verdichtungsraum (N) (PS 2.1.1)
- Randzone um den Verdichtungsraum (N) (PS 2.1.2)
- Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum (N) (PS 2.1.3.1)
- Ländlicher Raum im engeren Sinne (N) (PS 2.1.3.2)

Entwicklungsaachsen

- Landesentwicklungsaachse gemäß LEP 2002 (N2) (PS 2.2.1)
- Regionale Entwicklungsaachse (Z) (PS 2.2.2)

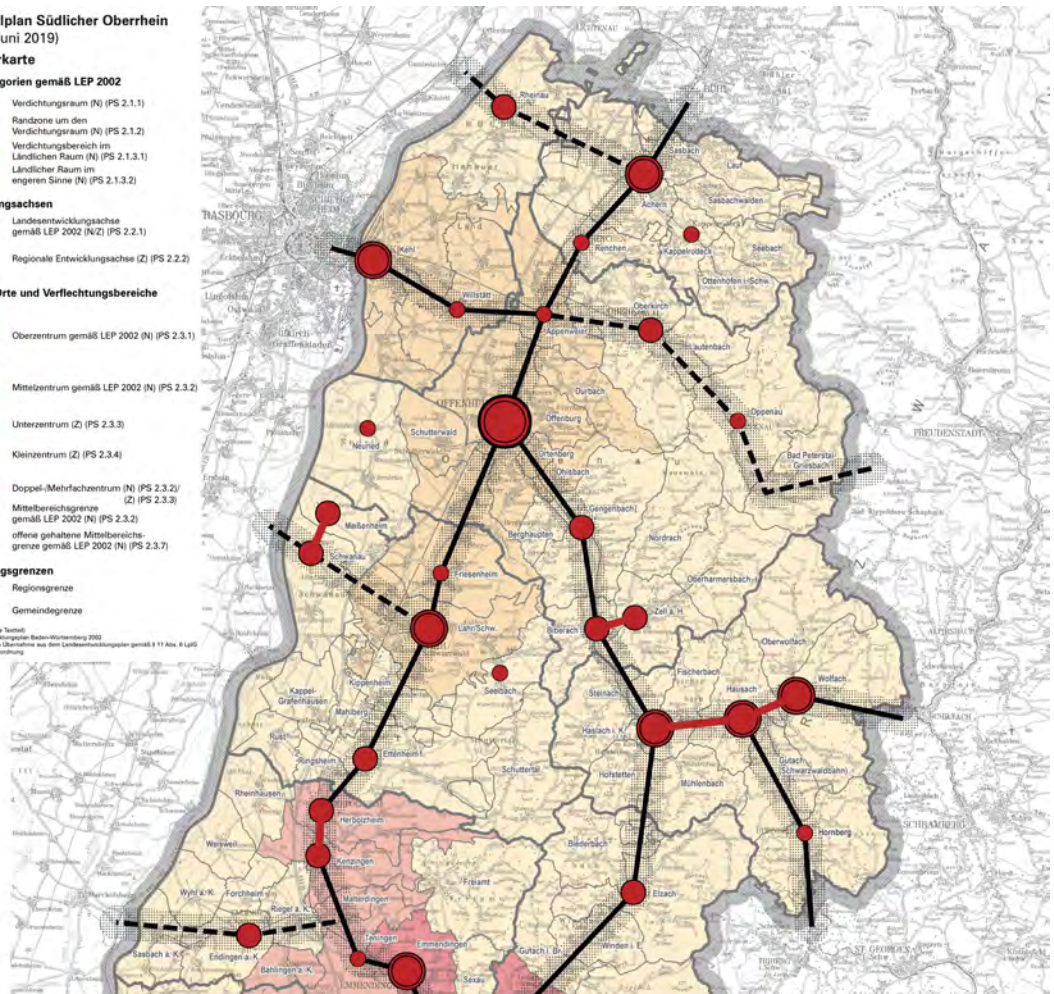
Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche

- Oberzentrum gemäß LEP 2002 (N) (PS 2.3.1)
- Mittelzentrum gemäß LEP 2002 (N) (PS 2.3.2)
- Unterzentrum (Z) (PS 2.3.3)
- Kleinzentrum (Z) (PS 2.3.4)
- Doppel-/Mehrfachzentrum (N) (PS 2.3.2)/ (Z) (PS 2.3.3)
- Mittelbereichsgrenze gemäß LEP 2002 (N) (PS 2.3.2)
- offene gehaltene Mittelbereichsgrenze gemäß LEP 2002 (N) (PS 2.3.7)

Verwaltungsgrenzen

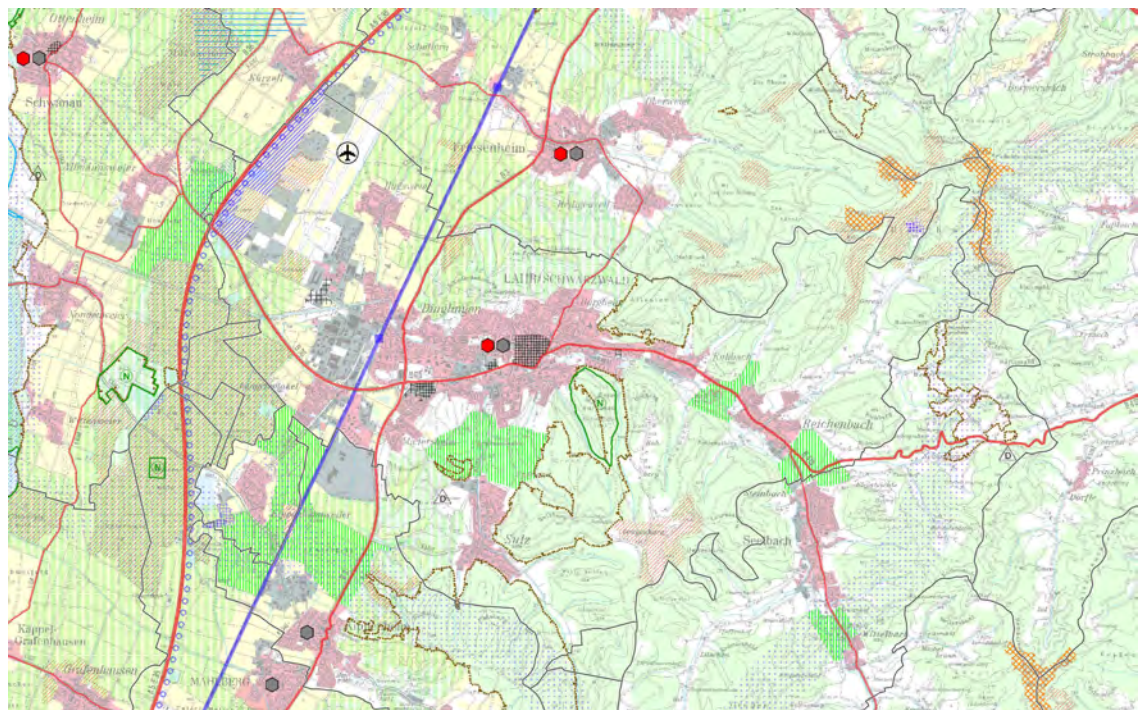
- Regionalgrenze
- Gemeindengrenze

PS: Planstadt (siehe Text)
LEP: Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002
1: Nachrichtliche Überleitung aus dem Landesentwicklungsplan gemäß § 11 Abs. 4 LuftZ
2: Ziel der Raumordnung



Auszug aus der Strukturkarte

Quelle: Regionalplan Südlicher Oberrhein, 2019

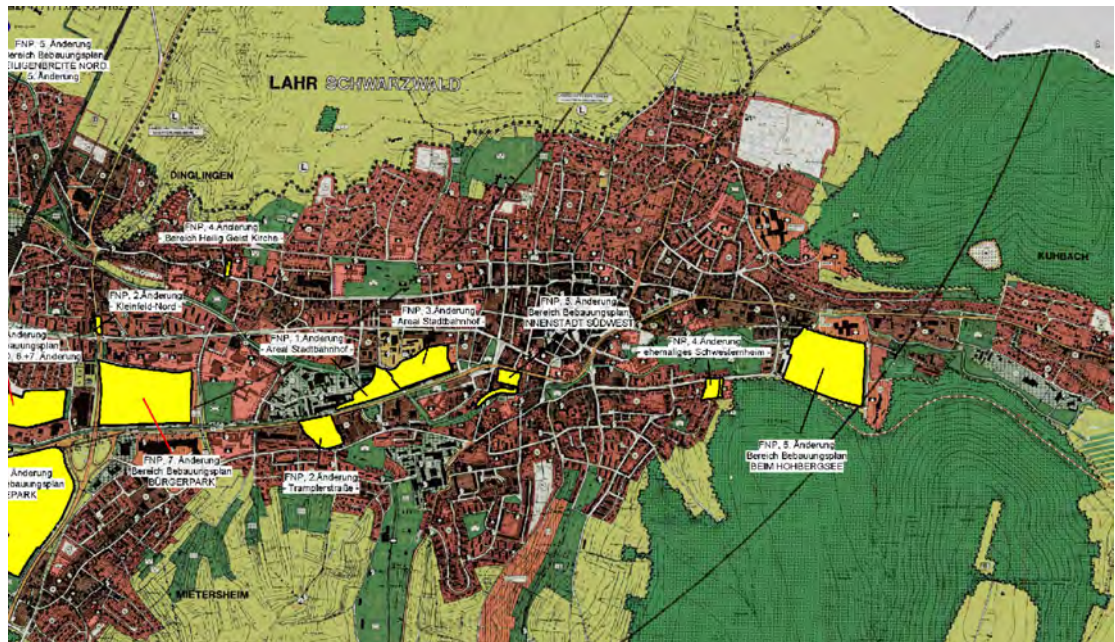


Auszug aus der Raumnutzungskarte

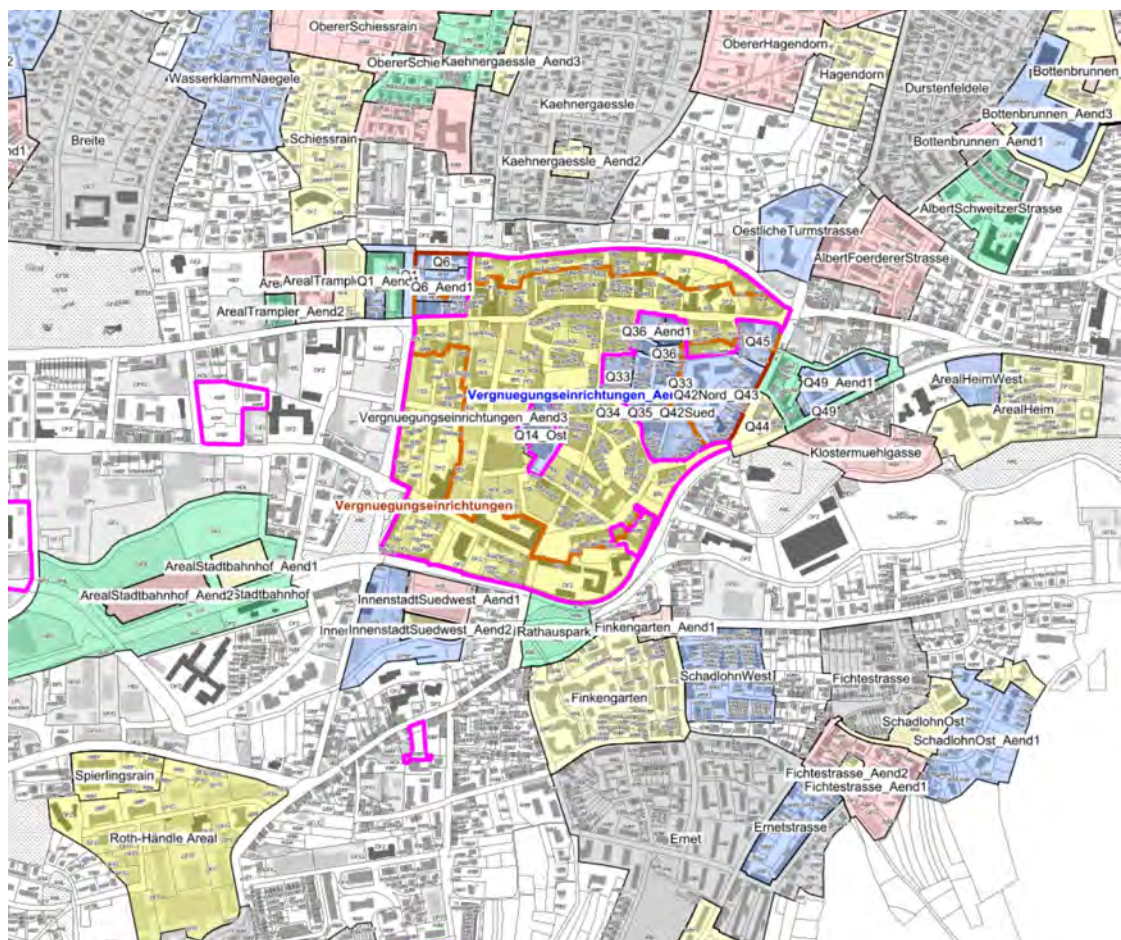
Quelle: Regionalplan Südlicher Oberrhein, 2019

2.3 Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung	> FNP Stadt Lahr
Aktuelle und geplante Bebauungspläne	<ul style="list-style-type: none"> > Altstadtquartier 14, östlicher Teil > Altstadtquartier 33 > Altstadtquartiere 34, 35 und 42 südlicher Teil > Altstadtquartiere 42 nördlicher Teil und 43 > Altstadtquartier 36 - Rappentorgasse > Rathauspark > Vergnügungseinrichtungen u.a. in der Innenstadt > Vergnügungseinrichtungen und andere in der Innenstadt, 1. Änderung > Vergnügungseinrichtungen u.a. in der Innenstadt, 3. Änderung
Rechtskräftige Satzungen im Untersuchungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> > Altstadtsatzung > Satzung über die Bestimmung verkaufsoffener Sonntage > Satzung über die Erhebung von Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen > Rechtsverordnung über die Festsetzung der Gebühren für das Parken in Zonen mit Parkscheinautomaten > Rechtsverordnung Gewässerrandstreifen > Satzung über die Nutzung der Rathausinnenhöfe des Rathauses Lahr > Marktordnung > Marktgebührensatzung > Vergnügungssteuersatzung > Satzung zur Wahrung der Gemeinnützigkeit städt. Einrichtungen > Satzung für die Volkshochschule Lahr > Satzung für die Stadtbücherei als gemeinnütziger Betrieb gewerblicher Art der Stadt Lahr > Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer > Wettbürosteuersatzung > Allgemeine Bestimmungen über die Stellplatzablösung > Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht entlang der Schutter
Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet	> Gemischte Bauflächen



Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: Geoportal Stadt Lahr, 2022



Übersichtskarte rechtskräftiger Bebauungspläne
Quelle: Geoportal Stadt Lahr, 2022

2.4 Demographische Entwicklung

Einwohnerzahl Stichtag 11.07.2024	50.358 EW	
Bevölkerungsentwicklung 2011–2022	+6.171 EW (42.903)	+14,4 %
Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderungen 2020–2040	–1.358 EW (46.533)	–2,8 %
Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen 2020–2040	+1.641 EW (49.532)	+3,4 %
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2020	43,8 Jahre 43,8 Jahre BW	
Anteil der unter 18-Jährigen Stichtag 31.12.2020	9.202 Personen	19,2 % 17,1 % BW
Anteil der über 65-Jährigen Stichtag 31.12.2020	9.623 Personen	20,1 % 20,6 % BW
Durchschnittliche Haushaltsgröße Stichtag: 31.12.2011	2,3 Pers. 2,3 Pers. BW	

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, letzte Abfrage am 12.08.2022, Stadt Lahr 11.07.2024



**–2,8 %
2040**

Bevölkerungsvorausrechnung
ohne Wanderungen



**+3,4 %
2040**

Bevölkerungsvorausrechnung
mit Wanderungen



**Ø 2,3 Pers.
2011**

Durchschnittliche Haushaltsgröße



**Ø 43,8 Jahre
2020**

Durchschnittsalter



**20,1 %
2020**

> 65-Jährige



**19,2 %
2020**

< 18-Jährige

2.5 Stadtentwicklungsplanung

Die am 21.11.2022 vom Gemeinderat beschlossene gesamstädtische Entwicklungsstrategie „Lahr 2040“ definiert die entwicklungspolitischen und strategischen Zielsetzungen und setzt damit den Grundstein für die weitere Entwicklung. Die Entwicklungsstrategie ist das Ergebnis einer prozesshaften Bearbeitung unterschiedlicher analoger und digitaler Beteiligungsformate, die im Juli 2021 mit einem Verwaltungsworkshop und im Oktober 2021 mit einer Auftaktveranstaltung eingeleitet wurden.

Die Ergebnisse aller Prozessbestandteile wurden gemeinsam mit dem Gemeinderat der Stadt Lahr in einer Gemeinderatsklausur im Mai 2022 besprochen und ergänzt. Zum Abschluss priorisierten die Teilnehmenden für jedes Handlungsfeld die wichtigsten Maßnahmen.

Mit der Entwicklungsstrategie „Lahr 2040“ passt sich die Stadt Lahr mit Blick auf ihre ganzheitliche Entwicklung den geänderten Rahmenbedingungen und neuen kommunalen Herausforderungen an und richtet ihre Entwicklung zukunftsfähig aus.



2.6 Fachplanungen

Bauland, Wohnen und Stadtentwicklung

Nach dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann das Ziel der verminderten Flächeninanspruchnahme, der Nachverdichtung bebauter Gebiete sowie die Aufstockung und Nutzungsintensivierung von Bestandsbauten forciert werden. Die Aufgaben des Leerstandsmanagements und der Flächenaktivierung sollen über eine feste Ansprechperson bei der Stadt koordiniert und betreut werden. Bei der Schaffung des verdichteten und bezahlbaren Wohnens ist ein hoher Wert auf die Gestaltung von Begegnungsflächen und qualitätvollen Freiräumen zu legen, um langfristig ein gutes Miteinander in der Stadt zu fördern. Die Realisierung alternativer Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser, Bauherrngemeinschaften, Genossenschaftsmodelle für verschiedene Zielgruppen soll stärker in den Fokus genommen werden. Die Stadt kann sich eine breitere Unterstützung vorstellen und prüft die Möglichkeiten zur Bereitstellung von kommunalen Flächen oder Gebäuden.

Städtebauliche Erneuerung

Die Stadt selbst setzte ihr Sanierungsprogramm ab den frühen 1960er Jahren konsequent um. In der Innenstadt kam es sowohl zu ausgeprägten Flächensanierungen (Rathausplatz, Doler Platz, Marktplatz) und Entkernungen als auch ab den 1970er Jahren zu sensibleren Formen der Innenstadtsanierung (Q14, Schlosserstraße u.a.). Ermöglicht wurde das auch, als nun für eine Weile Hochhäuser an der städtischen Peripherie gebaut wurden (Kleinfeld am Bahnhof, Geroldsecker Vorstadt, innenstadtnah auch am Doler Platz) und die umliegenden Dörfer (seit 1972 Stadtteile) ebenfalls umfangreiche Baugebiete auswiesen. Die Industrie wurde konsequent aus der Innenstadt verdrängt und in der Regel nach Dinglingen verlagert.

Energie & Klima

Die neue Pflichtaufgabe zur kommunalen Wärmeplanung wird als Chance gesehen, um Abhängigkeiten zu reduzieren und umweltfreundliche Lösungen zu erreichen. Es wird abgewogen, für welche Stadtteile die dezentrale Wärmeversorgung eine realistische Entwicklungsmöglichkeit darstellt. Die Umsetzung energetischer Modernisierungen kommunaler und privater Gebäude soll weiter verstärkt werden, da sie einen wichtigen Baustein zur Klimaneutralität bilden. Die Entwicklung eines klimaneutralen Wohnquartiers wird angestrebt. Es bestehen zwei Möglichkeiten, wobei die Ziele entweder bei der Planung und Erschließung eines neu zu entwickelnden Wohnquartiers berücksichtigt oder durch Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen bei einem bestehenden Quartier umgesetzt werden können. Der Gemeinderat der Stadt hat die Entwicklung und Realisierung eines CO₂-neutralen Musterquartiers beschlossen.

Grün in der Gemeinde

Die Pflege und Erweiterung der innerstädtischen Grünflächen soll zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas verstärkt werden. Ganzjährige Begrünung auf entsiegelten Flächen, die Installation „grüner Wände“ sowie die Ergänzung und der konsequente Ersatz des Baumbestandes sind angestrebte Ziele. Auch die Umwandlung von Grünflächen in extensiv bewirtschaftete Blühwiesen sollen zur Förderung der Bio-

diversität und Erhöhung der Attraktivität beitragen. Eine Beschilderung mit Erläuterung zur Akzeptanz der Passanten und auch eine Patenschaft für Teilbereiche der Blühwiesen könnten zur Bewusstseinsbildung beitragen.

Mobilität

Der Verkehrsentwicklungsplan 2030 und weitere konkretisierende Mobilitätskonzepte befinden sich in der Umsetzung. Das übergeordnete Leitmotiv „Lahr: nachhaltig mobil“, umfasst eine Bandbreite an Maßnahmenfeldern und Einzelmaßnahmen, die schrittweise umgesetzt werden und Durchhaltevermögen erfordern. Mit Blick auf die Verkehrswende und das Ziel einer zukunftsfähigen Mobilität sollen weitere Anreize geschaffen werden, die die Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel zu fördern.

2.7 Interkommunale Kooperationen

Die Stadt Lahr ist in folgende interkommunale Kooperationen eingebunden

- > Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim, Lahr übernimmt für Kippenheim administrative Aufgaben
- > Grenzüberschreitender Zweckverband Vis-à-Vis
- > Eurodistrikt Strasbourg-Ortenau
- > Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr
- > Abwasserzweckverband Raumschaft Lahr
- > startkLahr Airport & Business Park
- > Mobilitätsnetzwerk Ortenau

3. Historische Kurzanalyse

3.1 Ortsgeschichte

Die Geburtsstunde Lahrs schlug 1218, als die Geroldsecker am Ausgang des Schuttertals mit dem Bau einer Burg begannen. Es ist davon auszugehen, dass sich aus der Bauhandwerkersiedlung in nur zwei Generationen die Stadt Lahr mit eigenem Stadtrecht (1278) entwickelte. Aus dieser Zeit ist, neben Resten der Stadtmauer, der Lahrer „Storchenturm“ als Teil der ehemaligen Tiefburg sichtbar.

Lahr war nicht der erste Ort der Region. Im Umfeld gab es bereits Dinglingen, Burgheim, Mietersheim und Kuhbach. Ende des 15. Jahrhunderts hatte die Stadt bereits ihre dritte Stadterweiterung hinter sich und besaß rund 1.200 Einwohner. Das Zollprivileg machte Lahr zum Knotenpunkt der West-Ost-Verbindung ins Schuttertal, die Händler durch die Stadt führte.

Alt-Lahr

In rund 200 Jahren wurde Lahr zum unbestrittenen Zentrum seiner Region, doch war der Stadt am Fuß des Schwarzwalds im Nahbereich von Straßburg ein weiterer Aufstieg zunächst nicht möglich. Der große Stadtbrand von 1677 im Gefolge eines der zahlreichen Kriege schien zunächst das Schicksal Lahrs als Provinzstadt zu besiegeln, doch gelang im 18. Jahrhundert der Aufstieg zur führenden Handelsstadt am Oberrhein. Besonders in der nördlichen Innenstadt zeugen entlang der Kaiserstraße und des Urteilsplatzes zahlreiche Handwerker- und Bürgerhäuser von diesem „goldenen Zeitalter“ der Stadtgeschichte. Bemerkenswert sind insbesondere das Stoesser-Fischer-Haus an der Kaiserstraße 37 und das Haus Graumann-Kopp am Doler Platz. Beider Patrizierhäuser aus dem späten 18. Jahrhundert demonstrieren die einflussreiche Straßburger Architektur in Lahr.

Entwicklung zur Industriestadt

Im Lauf der Frühindustrialisierung investierten Kaufleute und Gewerbetreibende Kapital in die Stadt, die um 1850 rund 1.300 Menschen in den Bereichen Tabak-, Zichorien- und Kartonageindustrie beschäftigte. Besonders sehenswert ist das imposante Fabrikgebäude, das heutige Rathaus der Stadt Lahr, mit einer Fassade von Friedrich Weinbrenner. Für kurze Zeit gehörte Lahr damit auch zu den führenden Industriestädten Badens, lediglich von Pforzheim, Mannheim, Ettlingen und Karlsruhe auf die Plätze verwiesen. Produkte wie Schnupftabak der Firma Lotzbeck oder der Lahrer Hinkende Bote aus dem Haus Schauenburg wurden weltbekannt. Der Übergang zur Hochindustrialisierung gelang jedoch zunächst nicht. Die für Lahr und Umland typischen Billiglohn- und Handarbeitsindustrien schöpften den Arbeitsmarkt völlig aus und ließen kaum Raum für moderne Gewerbe.

Garnisonsstadt und wirtschaftlicher Niedergang

Die Stadt stagnierte, die Stationierung von Soldaten am Ende des 19. Jahrhunderts kaschierte das nur notdürftig. In Folge der Kriege und Friedensschlüsse des 20. Jahrhunderts kamen und gingen nun die Soldaten, zuletzt die große kanadische Garnison 1994. Lahr wurde von Krisen geschüttelt, als die alte Manufakturindustrie zunehmend an Kraft verlor (zuletzt die Tabakindustrie in den 1950er-Jahren).

Wirtschaftliche Umgestaltung und Kommunalreform

Doch relativ rasch gelang in Ansätzen bereits in den 1920er-Jahren, endgültig nach dem Zweiten Weltkrieg, der Übergang zu modernen Industriezweigen, der Dienstleistungssektor jedoch blieb weiter unterbesetzt. 1972 entstand mit der Eingemeindung von sieben Umlandgemeinden das heutige Lahr mit einer Gemarkung von rund

70 km², in einer Lage zwischen Weinbergen, dem Vorgebirge des Schwarzwalds und der Rheinebene.

Lahr heute

Am Beginn des 21. Jahrhunderts ist Lahr geprägt von weitläufigen Flächenpotenzialen (Flugplatz). Diese ermöglichen ein stark überdurchschnittliches Wachstum bei Einwohnerzahlen und Arbeitsplätzen. Die Landesgartenschau 2018 führte zu einem weiteren Schub bei Freiflächen und diversen Infrastruktureinrichtungen. Anfang 2024 überschritt die Stadt Lahr die Marke von 50.000 Einwohnern.

Quelle: Stadtverwaltung Lahr

3.2 Bau- und Siedlungsgeschichte

3.2.1 Mittelalter – Stadtgründung, Erweiterungen, Stadtprivilegien

Der Anfang der dauerhaften Bebauung des späteren Stadtgebiets liegt im Frühmittelalter. In den Ortsteilen Mietersheim, Burgheim und Dinglingen lassen sich alemannische Siedlungen ab dem 6./7. Jahrhundert nachweisen. Grabfunde in der Schillerstraße/Dinglinger Torturmstraße weisen auf eine bislang unentdeckte alemannische Siedlung im Bereich „Urteilsplatz“ hin. Der spätere Ortsname „Lahr“ (Lare, germanisch für „umfriedetes Weideland/Waldweise“) zeigt die Kulturnutzung der Schutteraue (Überschwemmungsgebiet) durch diese frühen Siedler.

Die Stadt Lahr verdankt ihre Gründung der Tiefburg, die ab 1218 im Bereich der Schutterniederung errichtet wurde und seit der Mitte des 13. Jahrhunderts im Besitz der Herren von Geroldseck nachgewiesen ist. Der Burgweiler dürfte gleichzeitig mit einer (vermuteten) älteren Anlage (quadrat. Turm) entstanden und als Bauarbeitersiedlung mit der Tiefburg, deren Bau staufischen Charakter zeigt, gewachsen sein. Mit dem Bau der Lahrer Tiefburg (und der Anlage des Gewerbekanals) wird das Areal entwässert und der Flußlauf stabilisiert. Im Vorfeld der Burg entsteht eine kleine Bauern-/Handwerkersiedlung, die 1278 Stadtrecht enthält. Die Vorburg/Stadt liegt nördlich der Burg und entwickelt sich in den kommenden Jahrhunderten hauptsächlich weiter in Richtung Norden/Talrand, um die hier verlaufende West-Ost-Verbindung (Rhein-Schönberg-Kinzigtal) in das Stadtgebiet ziehen zu können.

1258 ist mit der Gründung des Spitals durch den Geroldsecker Stadtherrn ein Bevölkerungswachstum nachweisbar, das um 1278 die Erhebung zur Stadt und vermutlich auch die erste Anlage eines Mauerrings nach sich zieht. Der erste Mauerring (Verlauf etwa Mühlgasse/Kirchstraße) wird bereits um 1320 durch einen weiteren Ring (Verlauf südlich der Kaiserstraße/Friedrichstraße) erweitert. Das Weichbild wird zentral durch eine Süd-Nord-Achse (Marktstraße) geteilt, jeweils rechts und links liegen die überbauten Blöcke, die in der Regel durch kleinere West-Ost-Straßen erschlossen werden. Das bestimmt noch heute das Innenstadtbild.

Um 1320 wird eine weitere Stadterweiterung notwendig, während das 1356 angelegte Bürgerbuch der Stadt keinen Hinweis darauf enthält, dass die Pest der Jahre 1347/48 einen Einschnitt in der Bevölkerungsentwicklung mit sich gebracht hätte. Ein Pogrom im Zusammenhang des „Judensturms“ von 1348/49 ist wahrscheinlich, aber nicht direkt nachgewiesen; das Bürgerbuch von 1356 nennt Häuser in ehemals jüdischem Besitz, aber keine in Lahr ansässigen Juden mehr.

Auch der um 1420 gebaute dritte und abschließende Mauerring (Verlauf etwa Turmstraße) übernimmt dieses Gliederungsschema, indem er in der Obertorstraße eine

Verlängerung der Marktstraße schafft. Die Stadt erreicht nun mit rund 2.000 Einwohnern um 1.500 zunächst eine Grenze ihres Wachstums.

Mittelalterliche Nachweise für eine größere Ausdehnung der Vorstädte gibt es nicht. Die Stadt wirkt noch sehr kompakt.

Die Stadterhebung um 1278 erfolgte nach dem Vorbild des Freiburger Stadtrechts, was wohl die Festschreibung der grundsätzlichen bürgerlichen Freiheiten wie Freiheit, Leben und Eigentum bedeutete. Der Lahrer Markt überflügelte bald die benachbarten Märkte in Ettenheim und Mahlberg. Mit der Bestätigung der Privilegien 1320 begann eine Tradition der Stadtrechte, die 1377 in der Verleihung des neuformulierten „Freiheitsbriefs“ kulminierte. An ihr beteiligte sich die Bürgerschaft durch Zahlung der Summe von 700 Pfund Pfennigen an den Geroldsecker Stadtherrn. Dieser „Freiheitsbrief“ bildete bis 1803 unter allen Stadtherrschaften die Grundlage der städtischen Privilegien.

3.2.2 Frühe Neuzeit – Doppelherrschaft, Teilung und Widerstand

Mit der Entwicklung der südöstlich gelegenen Stiftskirche (ursprünglich eine Klosterkirche, nach 1259 gebaut) zur Stadtkirche bekommt die Stadt einen weiteren Entwicklungsschwerpunkt, der zum Wachstum der sogenannten Vogtsvorstadt beitrug. Nördlich davon entsteht entlang der überregionalen West-Ost-Straße die Geroldsecker Vorstadt, westlich der Stadt an derselben Straße die Dinglinger Vorstadt. Der Ursprung der Vorstädte lässt sich nicht nachweisen, doch sind sie im 17. Jahrhundert bereits vorhanden und nach der Rekonstruktionsphase nach dem Stadtbrand von 1677 im frühen 18. Jahrhundert voll ausgeprägt. Das ursprünglich reine Nordwachstum schlägt im 17./18. Jahrhundert um in ein Ost- und Westwachstum der Innenstadt.

Mit dem Übergang der 1277 in der Geroldsecker Hausteilung begründeten Herrschaft Lahr an den Erben des letzten Geroldseckers begann die Zeit der Doppelherrschaft, da das erberechtigte Haus Moers-Saarwerden vermutlich wegen der finanziellen Folgen des geroldseckischen Erbfolgekriegs die Hälfte der Herrschaft verpfänden musste, zuerst an die Stadt Straßburg, dann an Baden. Bei der Erbteilung im Haus Baden kam dessen Hälfte an Baden-Baden, der Anteil von Moers-Saarwerden 1512/27 im Erbweg an Nassau-Saarbrücken.

Die Kondominatsherrschaft begünstigte die Wahrung der städtischen Privilegien gegenüber denn untereinander konkurrierenden Stadtherren.

Um die religiösen Streitigkeiten zwischen der evangelischen Herrschaft Nassau und der katholischen Herrschaft Baden-Baden zu lösen, wurde 1627 die Realteilung des bisherigen Kondominats vollzogen. Beide Herrschaften wurde künftig nach ihren Hauptorten benannt, die Herrschaft Lahr wurde nassauisch und blieb evangelisch, die Herrschaft Mahlberg wurde baden-badisch und blieb katholisch, da vor allem die Lahrer Bürger sich dem evangelischen Glauben zugewandt hatten.

Durch die Anerkennung des hohengeroldseckischen Anspruchs auf das Lahrer Erbe aus dem Erbfall von 1428 nach einem Spruch des Reichskammergerichts von 1625 ging die nassauische Herrschaft Lahr als Pfand für die Verpflichtungen Nassaus an den Markgrafen von Baden-Durlach als Allodialerben über, wo sie bis zur Auslösung 1726 blieb.

Der ständigen Konkurrenz der Stadtherrschaften scheint es unter anderem zuzuschreiben zu sein, dass die Stadtprivilegien peinlich genau und buchstabengetreu beachtet wurden. In Folge der Festschreibung auf den Wortlaut des 1377 ausgefertigten Freiheitsbriefs, besonders in steuerlicher Hinsicht, scheint Lahr im 18. Jahrhundert als

„Steuerparadies“ attraktiv für Investoren geworden zu sein. Die Wirtschaftsstruktur der Stadt wandelte sich nachhaltig von der regionalen Produktion (Schuhmacher, Gerber, Weber) zum Engagement von Kaufleuten im Fernhandel und zur frühen Industrie (Tabak, Kartonagen, Buchdruck). Immer noch blieb, vor allem in den Vorstädten und Randbezirken, die Landwirtschaft ein dominierender Erwerbszweig.

Die Bausubstanz der heutigen Altstadt geht in der Regel nicht vor 1677 zurück. Es dürfen nur wenige Steinbauten vermutet werden, typische Häuser dürften aus einfachem Fachwerk bestanden haben. Ausnahmen waren in der Regel öffentliche Gebäude (Altes Rathaus). Älter als 1677 sind neben den fortifikatorischen Anlagen (Storchenturm, Stadtmauern) die Stiftsschaffnei oder das Henkershiisli.

Um 1750 geht die Stadt in eine neue und intensive Wachstumsphase über. Die Stadtmauern und die Reste der stark zerfallenden Tiefburg werden 1757 vom Staat gekauft (bis auf den Storchenturm, der bleibt staatliches Gefängnis), abgerissen oder einschließlich der Grabenanlagen überbaut. Typische Gebäude dieser Zeit sind die Handwerkerhäuser an der südlichen Urteilsplatzkante, die auf den nun verbreiteten Wohlstand verweisen. Ende des 18. Jahrhunderts entstehen an der Peripherie der Innenstadt prächtige Fabrikantenhäuser, die in der Regel eine gewerbliche Nutzung als Fabrik- oder Handelsareal miteinschließen (Neues Rathaus, Stoesser-Fischer-Haus, Haus Graumann-Kopp).

Das Stadtbild war im 18. Jahrhundert vor allem in den Vorstädten und hier besonders in der nach Westen gehenden Dinglinger Vorstadt (Kaiserstraße), von großbürgerlichen Villen, Handelsniederlassungen und frühen Industrieanlagen gekennzeichnet. Erste Widerstandsbewegungen gegen die (damals badische) Stadtherrschaft 1705 blieben zunächst ohne Folgen, stärkten aber das Selbstbewusstsein der Bürgerschaft. 1772 verlangte die nassauische Stadtherrschaft eine Abkehr vom Text des Freiheitsbriefs von 1377, scheiterte aber angesichts des Widerstands der Bürgerschaft vor dem Reichskammergericht in Wetzlar. Nassau verschleppte die Ausführung des Gerichtsurteils und versuchte anschließend, die Stadt durch neue Gerichtsurteile wegen der finanziellen Folgen des Prozesses in die Knie zu zwingen. Diese Haltung stärkte jedoch den Durchhaltewillen der Bürger, die um eine Demontage ihrer Privilegien fürchteten.

Als die Stadt 1795 kurzzeitig von Truppen der französischen Republik besetzt wurde, sympathisierten die Bürger offen mit den Besatzern, so dass vermutlich deshalb von Plünderungen nichts bekannt ist. Übrig blieben Gerüchte und der Fasnachtsruf der Lahrer Narren „Seira seira seirassa!“, der das Revolutionslied „Ah ca ira, ca ira ca ira“ verharmlosend aufgreift.

Die Vorstädte expandieren nun stark, intra muros findet eine starke Verdichtung statt. Die Bevölkerung Lahr wächst von rund 2.000 Einwohnern (1700) auf 4.600 (1800).

3.2.3 Die Stadt im 19. Jahrhundert

Ab dem frühen 19. Jahrhundert bestimmt zunehmend die Industrialisierung die bauliche Entwicklung der Stadt. Die Bevölkerung steigt zwischen 1800 und 1900 von 4.600 auf etwa 12.000. In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts drückte sich dies noch vornehmlich in einer weiter zunehmenden Verdichtung von Innenstadt und Vorstädten aus. Industrieanlagen entstanden im Osten der Stadt (an der Schutter, bes. Lederindustrie), im Norden (Cichorienindustrie nördlich der Kaiserstraße) sowie im Stadtkern (Schauenburg, Tonofenfabrik u.a.)

Lahr als badische Amtsstadt

Nach dem Übergang der Stadt an das Kurfürstentum Baden 1803 wurden die alten Privilegien angesichts ihrer starken Tradition noch einmal aufgegriffen und neu gefasst, jedoch mit dem Ende des Alten Reiches 1806 endgültig den Forderungen des modernen Flächenstaates nach Rechtsgleichheit unterworfen. Die Lahrer Bürger führten in verschiedenen Eingaben an die großherzogliche Regierung den Kampf um ihre Privilegien fort, mussten sich aber 1811 mit der definitiven Ablehnung abfinden. Ungeachtet dieser politischen Irritationen konnte die Stadt ihren wirtschaftlichen Aufstieg fortsetzen und wurde schnell zum nach Mannheim zweitwichtigsten Handelsplatz in Baden. Die bauliche Entwicklung setzte sich zunächst unter dem Einfluss großbürgerlicher Familien fort, klassizistische Villenanlagen traten neben die Barockbauten des vergangenen Jahrhunderts. Da diese Entwicklung mit dem Bau der Eisenbahn, die an Lahr vorbeigeführt wurde, jäh abbrach, die Stadt aber in der Folgezeit keine schweren Kriegszerstörungen erleiden musste, bietet das Stadtbild auf weite Strecken noch ein einzigartiges Bild des „Romantischen Klassizismus“ der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Das politische Selbstbewusstsein der Bürgerschaft indessen führte unter der Führung des ehemals nassauischen Amtmanns Ludwig von Liebenstein zu einer Formulierung grundsätzlicher liberaler Forderungen in der neugewählten II. Kammer der Badischen Landstände in Karlsruhe. Liebenstein wurde anschließend als Sanktionsmaßnahme der Regierung nach Mannheim versetzt, wo er vermutlich mit seiner liberalen Haltung den Kreis um Adam von Itzstein und Friedrich Hecker beeinflusste.

In der Revolution 1848/49 engagierte sich die Bürgerschaft nicht mehr als andernorts, auch Lahr erlitt nach der Revolution einen Aderlass durch Wegzug und Auswanderung.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Lahr wurde durch den Bau der Bahnlinie von Karlsruhe nach Basel abgeschnitten, da die Stadt auf Grund ihrer Lage im Tal nicht unmittelbar an das Eisenbahnnetz angeschlossen wurde. Das bisher unbedeutende Offenburg an der Abzweigung der Schwarzwaldbahn erlebte in der Folgezeit durch seine günstigere Verkehrslage einen stärkeren wirtschaftlichen Aufschwung.

Einen wichtigen Einschnitt stellte der Bau des Stadtbahnhofs 1865 dar, da er – unmittelbar westlich vor der Innenstadt – wichtiges Erweiterungsgebiet langfristig blockierte. Auch deshalb zog die Stadt – hier besonders das wohlhabende Bürgertum – im Kaiserreich besonders an die Talhänge insbesondere am Schutterlindenberg und am Alt-vater (Südhänge), die ärmeren Bevölkerungsschichten auch an der Straße hinauf nach Burgheim. Der Bau der Kasernen ab 1898 verstärkte insbesondere die Bebauung entlang der Werderstraße und im Süden. Für das Ortsbild besonders der Innenstadt wurden zwischen 1898 zahlreiche i.d.R. dreigeschossige Sandsteinhäuser prägend. Historistisch im Stil, oft mit Mansarddächern für Bedienstetenwohnungen, waren sie mit einer Grundfläche von bis zu 180 Quadratmeter vor allem für die Offiziere und höheren Beamten der Kreisstadt gedacht.

Die Annexion des Elsass nach dem deutsch-französischen Krieg 1870/71 bescherte der Lahrer Industrie neues Wachstum, vor allem im Bereich der Tabak- und Kartongen-Industrie, die Stadt wurde Standort einer Garnison. Verkehrsmäßig wurde die Stadt sowohl durch eine Normalspur-Stichbahn zur Rheintal-Linie als auch durch eine Schmalspur-Verbindung, die im Schuttertal bis Seelbach geführt wurde, angeschlossen.

Erstmals wurde in dieser Zeit deutlich, dass die Stadt einen ausgeprägten „Westzug“ entwickelte. Die Stichbahnverbindungen zum Lahrer Stadtbahnhof als auch die Klein-

spurbahn (Bähnle) ab 1895 hatten bereits zwei neue Westverbindungen geschaffen, die die Gemarkungsgrenze zu Dinglingen ignorierten.

Industrielle Entwicklung

1795 rief Johann Heinrich Geiger mit dem „Lahrer Wochenblatt“ die erste Zeitung in Lahr ins Leben, sein „Kalender des Lahrer Hinkenden Boten“, begründet 1801, brachte der Stadt den Ruf als „Kalenderstadt“ ein. Geigers Druckbetrieb wurde später von Moritz Schauenburg übernommen und bis zum Ende des 20. Jahrhunderts als Familienbetrieb weitergeführt. Schauenburg engagierte sich nach 1850 auch bei der Herausgabe von „Kommersbüchern“.

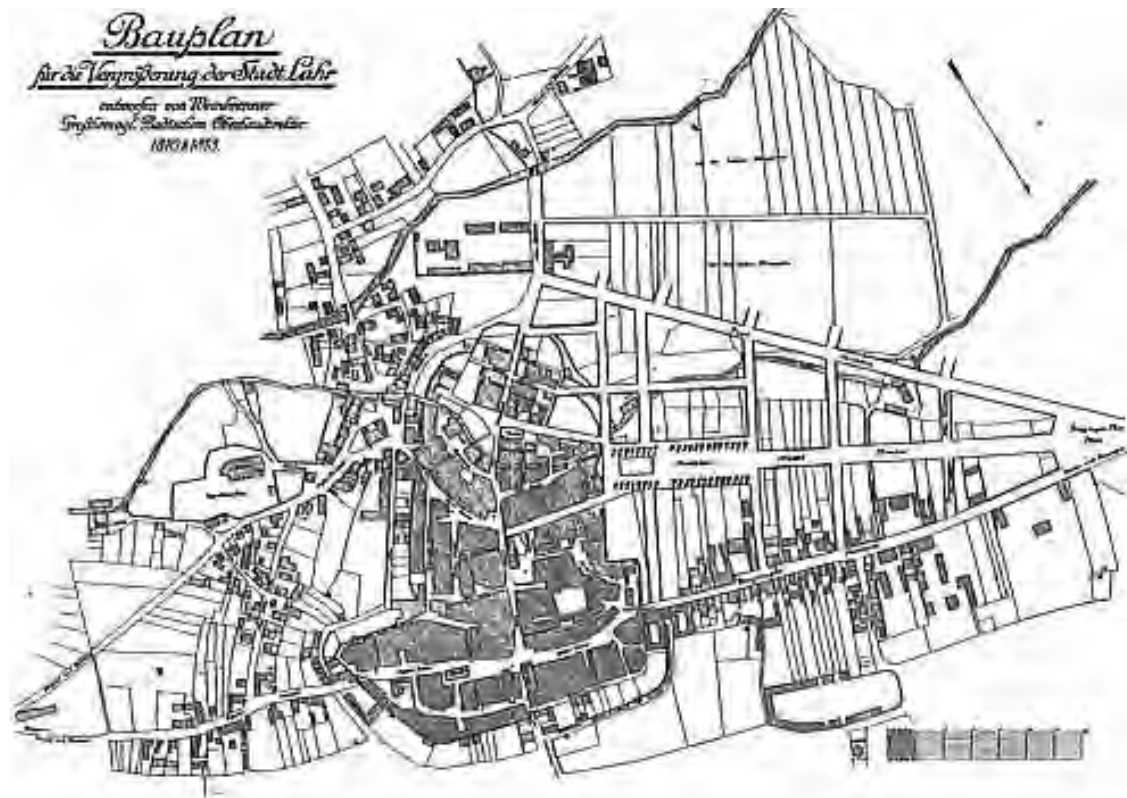
Im Kulturkampf des badischen Staates engagierte sich der katholische Dekan der Stadt, Albert Förderer, und begründete mit dem „Anzeiger für Stadt und Land“ die später als „Lahrer Anzeiger“ weitergeführte katholische Tageszeitung. Dekan Förderer war ein prominenter Vertreter der badischen Zentrumspartei und wurde 1889 ermordet.

Das Ende des 1. Weltkriegs und der Friedensvertrag von Versailles rückte die Stadt mit der Rückgabe des Elsass an Frankreich erneut in eine ungünstige Randlage, die Garnison musste in Folge der Entmilitarisierungsbestimmungen aufgelöst werden. Ersatz brachte die Ansiedlung der ehemals in Straßburg ansässigen Badischen Tabakmanufaktur (mit den Marken Roth-Händle und Reval), die in die leer stehenden Kasernengebäude einzog.

Lange gab es keine ausgesprochenen Arbeiterviertel in Lahr, doch die Konversion der Militäranlagen nach 1918 änderte das. Im Friedensheim (ehem. Artilleriekaserne) wurde die Arbeiterbaugenossenschaft aktiv, andere Baugenossenschaften erschlossen in den 1920er Jahren etwa im Ernet und überhaupt südlich der Stadt insbesondere durch Zeilenbau Wohnraum für die Industriearbeiterschaft. Dennoch blieb durch die Grenze im Westen (neben dem Bahnhof die Gemarkungsgrenze nach Dinglingen) die Durchmischung von Gewerbe (auch Industrie) und Wohnen typisch für die Lahrer Innenstadt.

Der sog. Weinbrenner-Plan

Sogenannter Weinbrenner-Plan für die Stadterweiterung am Beginn des 19. Jahrhunderts:



Westlich (=rechts) vor die Stadt sollten drei sich am neuen Dingliner Tor-Platz treffende Straßen gelegt werden, deren mittlere sich vor der Stadt zu einem großen Markt- und Paradeplatz erweitern sollte.
Karlsruhe, Generallandesarchiv 66/3915, Bühler, 700 Pfund S. 67

3.2.4 Das 20. Jahrhundert – Lahr als Garnisonsstadt

Ab 1898 zog das Militär in die neuen Kasernen über der Stadt ein (heute Industriefhof und Neuwerkhof). Zur gleichen Zeit plante man westlich der Stadt einen Luftschifferhafen, dessen Luftschiffhalle und Fluggelände auch gebaut wurden.

Mit der Niederlage von 1918 musste ein breiter streifen rechts des Rheins entmilitarisiert werden. In die Kasernen zogen Industrie und Wohnbevölkerung ein, das Luftschiffgelände wurde zum Grasflugplatz. Erst 1936 wurde Lahr im Rahmen der Aufrüstungspolitik der Nationalsozialisten wieder Garnisonsstadt. Dafür wurden östlich der Stadt neue Kasernen gebaut.

1945 war auch der Zweite Weltkrieg verloren. Die zerstörten Kasernen wurden ab 1951 wiederaufgebaut und durch französisches Militär belegt. Auf dem alten Grasflugplatz legten die Franzosen einen Düsenjägerflugplatz an. Bis 1967 blieb Lahr Standort einer großen französischen Garnison.

Dann wurden die französischen Truppen aus Lahr abberufen. Kanadische Einheiten übernahmen die Kasernen und den Flugplatz und bauten die Garnison intensiv aus. Zeitweise lebten rund 10.000 kanadische Staatsangehörige in Lahr und Umgebung. 1994 endete die fast 100-jährige Garnisonsgeschichte Lahrs.

Damit setzten tiefgreifende Änderungen im gesamten Raum Lahr ein. Rund 600 Hektar Flugplatzgelände und 1.000 bundeseigene Wohnungen, ein Krankenhaus, Schulen, Kino sowie Lagergebäude standen mit einem Schlag zur Verfügung. Insbesondere Spätaussiedler aus der ehemaligen Sowjetunion zogen nach Lahr. Hatte Lahr 1990 rund 34.000 Einwohner, waren es 2000 rund 43.000 – eine Steigerung um gut 25 Prozent in nur 10 Jahren. Dadurch ergab sich ein erhöhter und veränderter Bedarf an Wohnraum, Arbeitsplätzen, Schulen, Kindergärten, Verkehrsanlagen,

Einkaufsmöglichkeiten und ein erheblicher Kaufkraftverlust. Die tiefgreifenden Entwicklungen in sozialer, wirtschaftlicher und stadtplanerischer Hinsicht ergaben vielfältige Probleme, aber auch große Chancen und Potenziale.

Quellen: Stadtverwaltung Lahr




3.3 Denkmalschutz

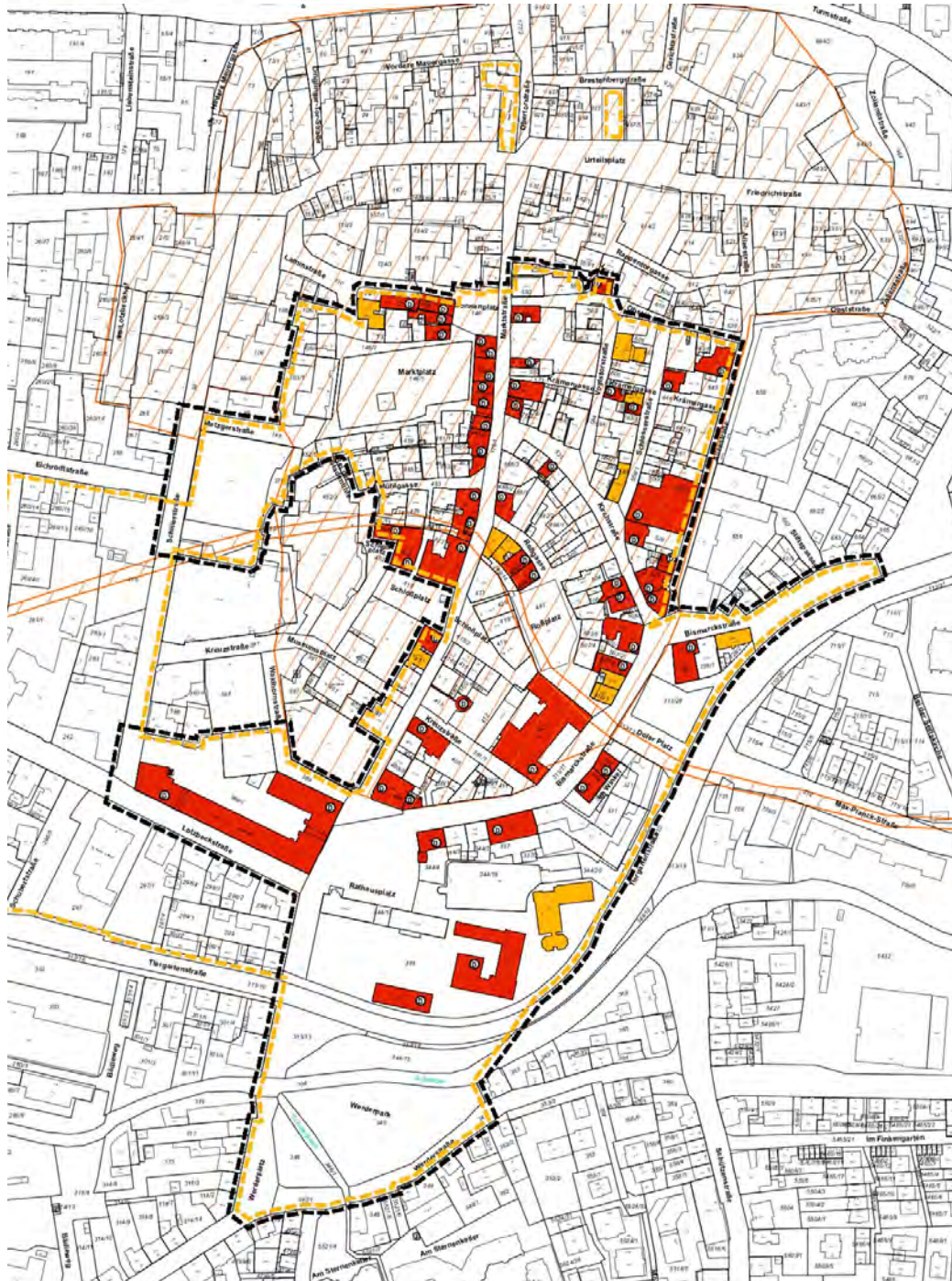
Die Stadt Lahr hat im Untersuchungsgebiet diverse Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege vorzuweisen, welche das Stadtbild entscheidend prägen und der Innenstadt einen besonderen Charakter verleihen. Diese befinden sich in zentraler Lage und sind wesentlicher Bestandteil des baukulturellen Erbes der Stadt. Insgesamt befinden sich 43 Kulturdenkmale unterschiedlicher Epochen nach § 2 oder § 12 Denkmalschutzgesetz im Untersuchungsgebiet, darunter überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser, aber auch öffentliche Gebäude wie z. B. das Rathaus II – ehemals Luisenschule. Diesen baukulturellen Schatz gilt es zu sichern und den Bedürfnissen einer sich ändernden Stadtgesellschaft anzupassen.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
ISEK "Innenstadt-Marktstraße" ca. 10,2 ha
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
VU "Innenstadt-Marktstraße" ca. 13,4 ha

DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGIE

- | | |
|---|---|
|  | Kulturdenkmal nach
§§ 2, 12, 28 DSchG |
|  | Erhaltenswertes Gebäude |
|  | Kulturdenkmal Archäologie
Grabungsschutzgebiet |



Planausschnitt Denkmalpflegerischer Werteplan, eigene Darstellung
Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Im Untersuchungsgebiet liegen folgende bisher erfassten Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege (§§ 2 und 12 DSchG):



Alleestraße 1, § 2 DSchG



Alleestraße 17, § 2 DSchG



Bismarckstraße 1a, § 2 DSchG



Bismarckstraße 6, § 2 DSchG



Bismarckstraße 2, § 2 DSchG



Bismarckstraße 9, § 2 DSchG



Bismarckstraße 12, § 2 DSchG



Bismarckstraße 14, § 2 DSchG



Bismarckstraße 15, § 2 DSchG



Bismarckstraße 17, Haus Graumann-Kopp, § 12 DSchG,



Bismarckstraße 22, § 2 DSchG



Kirchstraße 5, § 2 DSchG



Kirchstraße 20, § 2 DSchG



Kirchstraße 22, § 2 DSchG



Kirchstraße 25, § 2 DSchG



Kirchstraße 26, § 2 DSchG



Kirchstraße 27, § 2 DSchG



Kirchstraße 28, § 2 DSchG



Lammstraße 13, § 2 DSchG



Obststraße 5, § 2 DSchG



Marktplatz 5, § 2 DSchG



Marktplatz 6, § 2 DSchG



Marktstraße 16, § 2 DSchG



Marktstraße 18-20, § 2 DSchG (Sachgesamtheit)



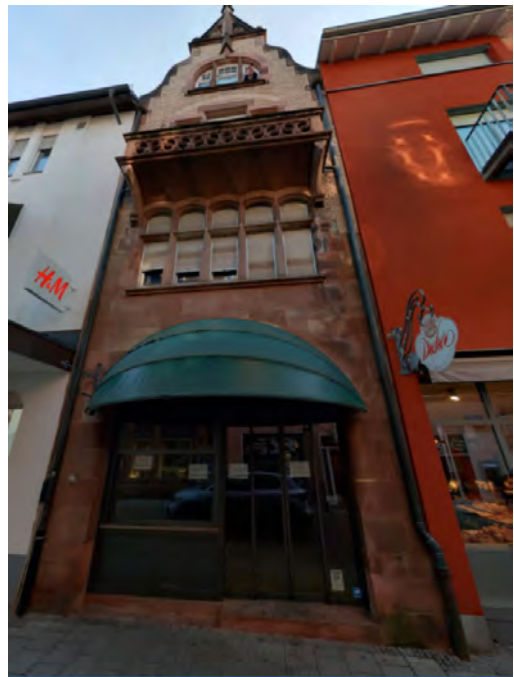
Marktstraße 19, § 2 DSchG



Marktstraße 22, § 2 DSchG



Marktstraße 24, § 2 DSchG



Marktstraße 25 § 2 DSchG



Marktstraße 26, § 2 DSchG



Marktstraße 28, § 2 DSchG



Marktstraße 29, § 2 DSchG



Marktstraße 30, § 2 DSchG



Marktstraße 31, § 2 DSchG



Marktstraße 32, § 2 DSchG



Marktstraße 34, § 2 DSchG



Marktstraße 35, § 2 DSchG



Marktstraße 47, § 2 DSchG



Marktstraße 45, Storchenturm, § 12 DSchG



Rathausplatz 1, § 2 DSchG



Rathausplatz 4, Neues Rathaus, § 12 DSchG



Rathausplatz 4, § 2 DSchG



Rathausplatz 7, § 2 DSchG



Schillerstraße 23, § 2 DSchG



Roßgasse 3, § 2 DSchG



Roßgasse 5, § 2 DSchG



Schlosserstraße 10, § 2 DSchG



Schlosserstraße 11, § 2 DSchG



Vogtstorstraße 5, § 2 DSchG



Schloßplatz 1, § 2 DSchG



Sonnenplatz 3, § 2 DSchG



Sonnenplatz 4, § 2 DSchG

Als Ortsbild prägende Architektur in regionaltypischer Ausprägung werden Im Untersuchungsgebiet von der Denkmalpflege folgende Gebäude als erhaltenswert gewertet:



Bismarckstraße 11

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Krüppelwalmdach nach Osten. Schlichtes Eckgebäude aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, das nahezu unverändert erhalten ist. Nur die Fenster des Erdgeschosses sind für den Ladeneinbau nach unten verändert worden.



Bismarckstraße 13

Zweigeschossiges Wohnhaus, traufständig mit großem Zwerchhaus. Das in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts erbaute Wohnhaus ist mit profilierten Fenster-rahmungen und einem Horizontalgesims versehen.



Bismarckstraße 26

Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus von 1819 mit Kopfanbau um 1880. Schlichter, aber gut überlieferter Gebäudebestand des 19. Jahrhunderts mit repräsentativem Ladeneinbau an der Ostseite.



Kirchstraße 18

Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Krüppelwalmdach und zweigeschossigem Eckerker, erbaut vermutlich um 1900. Charakteristisches Eckgebäude mit sandsteingefasstem Ladeneinbau in der Erdgeschosszone.



Lammstraße 15

Zweigeschossiger Gebäudekomplex mit Satteldächern, erbaut vermutlich im späten 19. Jahrhundert. Trotz einiger Umbauten ein repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus seiner Zeit mit Fassadengliederung aus Sandstein.



Marktstraße 36

Zweigeschossiges, traufständiges Wohn- und Geschäftshaus, erbaut Ende des 19. Jahrhunderts. Klinkerfassade und Fenstergewände aus Sandstein. Im Erdgeschoss Ladenzone mit zwei Geschäften.



Rathausplatz 3

Feuerwehr. Zweigeschossiges Gebäude mit vier Fahrzeugtoren und nebenstehendem Schlauchturm. Ursprünglich in den 1920er Jahren im Zuge des Umbaus zum nebenstehendem Rathauskomplex entstandenes Gebäude, später von der Feuerwehr übernommen und umgebaut.



Marktstraße 37

Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus vom Ende des 19. Jahrhunderts. Verputztes Erdgeschoss, darüber Klinkerfassade. Fenstergewände aus Sandstein, hohe Ladenzone im Erdgeschoss mit korinthischer Ecksäule.



Roßgasse 1

Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit großem, halbrundem Zwerchhaus. Im Erdgeschoss Klinker, im Obergeschoss verputzt und Erker aus Sandstein und Klinker. Erbaut vermutlich kurz nach 1900.



Schlosserstraße 12

Dreigeschossiges Wohnhaus mit Fassadengliederung aus Klinker und großen Sandsteinelementen. Das repräsentative Wohnhaus entstand vermutlich am Ende des 19. Jahrhunderts.



Vogtstorstraße 5

Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in Ecklage, erbaut 1909. Repräsentative Fassade aus Klinker mit Sandsteingewänden zur Vogtstorstraße.



Vogtstorstraße 11

Dreigeschossiges Wohngebäude mit mittigem Zwerchhaus. Stark rustiziertes Erdgeschoss, darüber Klinker und Sandsteingewände. Das repräsentative Gebäude wurde 1901 erbaut.

4. Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

4.1 Vorbemerkungen

Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen

Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

Auftaktveranstaltung

Für das Gelingen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme ist es unerlässlich, die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Einwohner frühzeitig über die geplanten Maßnahmen zu informieren. Im Rahmen der VU wurden alle Beteiligten zu einer zentralen Informationsveranstaltung am 15. Juni 2023 in das Haus zum Pflug eingeladen mit guter Resonanz.



Impression Auftaktveranstaltung



Impression Auftaktveranstaltung

Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Pächter

Von Juni bis August 2023 fand eine ausführliche Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden statt. Die Befragten erhielten einen postalisch zugestellten Fragebogen, konnten alternativ aber auch online an der Befragung teilnehmen. Der Aufbau der Fragebögen ist dem Anhang zu entnehmen. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahme relevanten Daten als auch die frühzeitige Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme.

An der Befragung beteiligten sich Eigentümer und Mieter von 87 Wohn- und Geschäftsgebäuden aus dem 13,4 ha umfassenden Untersuchungsgebiet. Bei insgesamt 176 Wohn- und Geschäftsgebäuden entspricht dies einer Rücklaufquote von 49,4 Prozent.

Für die folgende Darlegung der Befragungsergebnisse wurden die Informationen der zurückerhaltenen, teilstandardisierten Fragebögen erfasst und statistisch ausgewertet. Da die erhobenen Daten den Bestimmungen des Datenschutzes unterliegen und

als solche vertraulich behandelt werden müssen, werden die Fälle zu statistischen Größen zusammengefasst und anonym behandelt.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Antwortquote zwischen den verschiedenen Fragen variiert und daher die jeweils angegebene Anzahl der Antwortenden (Abkürzung: n) bei Rückschlüssen auf die Grundgesamtheit der Befragten ausschlaggebend ist. Zudem ist zu beachten, dass es sich bei den angegebenen Werten um Rundungswerte handelt, die Summe der einzelnen Werte ergibt daher nicht immer 100 Prozent.

4.2 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Eigentümerstruktur und Wohnungsgröße

Die Befragung im Untersuchungsgebiet diente sowohl der Ermittlung der soziostrukturellen und ökonomischen Voraussetzungen als auch einer besseren Einschätzung der Verhältnisse hinsichtlich der Gebäude- und Grundstücksstruktur. Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden diese u. a. im Hinblick auf ihre Qualität, Funktion, Nutzung und Mängel bewertet. Diese städtebauliche Betrachtungsweise ist jedoch bezüglich einer umfassenden Aussage zur Gebäude- und Grundstücksstruktur nicht ausreichend. Hierfür ist es erforderlich, die Eigentümer der Immobilien ebenfalls mit einzubeziehen, um einen detaillierten Überblick zur Substanz und Ausstattung der Gebäude zu erhalten.

Die Analyse der Eigentümerstruktur bietet einen Einblick in die Wohnsituationen im Gebiet. Die Umfrage zeigt, dass 73 % der Einheiten von Mietern bewohnt werden, während 16 % im Eigentum von Einzelpersonen stehen. Ein Leerstand von 9 % ist ebenfalls zu verzeichnen, während 2 % der Bewohner das Wohnrecht besitzen.

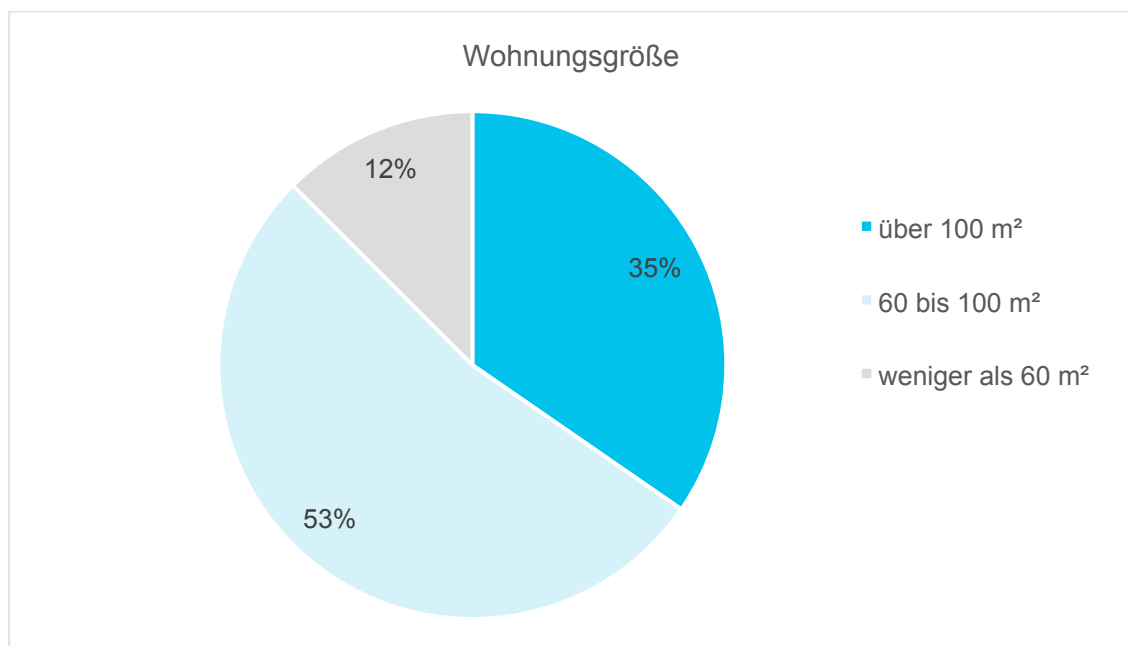


Diagramm 1: Beteiligtenbefragung Wohnungsgröße 2023, n=104

Die Befragung ergab, dass 53 % eine Wohnungsgröße von 60 bis 100 m² aufweisen. Der Anteil von Wohnungen mit über 100 m² ist mit 35 % ebenfalls sehr hoch, dagegen Wohnungen mit weniger als 60 m² machen lediglich einen Anteil von 12 % aus.

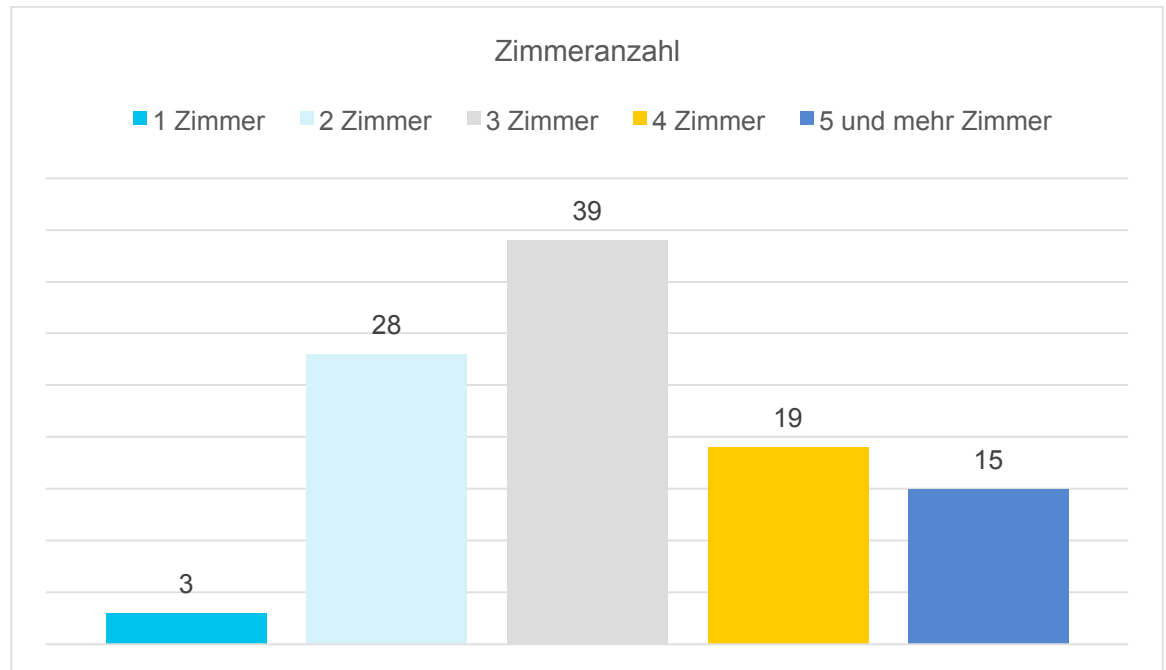


Diagramm 2: Beteiligtenbefragung Zimmeranzahl 2023, n=104

Die Betrachtung der Anzahl der Zimmer je Wohnung zeigt, dass im Untersuchungsgebiet eine sehr große Anzahl an Drei-Zimmer-Wohnungen vorhanden ist. Zusammen mit den Vier-Zimmer-Wohnungen und 5 und mehr-Zimmer-Wohnungen erreichen die drei Kategorien einen Anteil von 73 Prozent. Hinsichtlich der Wohnungsgröße besteht Bedarf in der Schaffung von 1- und 2-Zimmerwohnungen, um für Singlehaushalte ausreichend Wohnraum vorhalten zu können. Dies betrifft nicht nur junge, alleinlebende Menschen, sondern im Besonderen ältere Bewohner.

4.3 Wohnumfeld

Neben dem direkten Wohnbereich der eigenen bzw. gemieteten Wohnung ist auch die Struktur und Gestaltung des Wohnumfeldes ausschlaggebend für die Zufriedenheit der Bewohner mit den Wohnbedingungen. Auch eine komplett sanierte Wohnung kann enorme Mängel in der Wohnqualität aufweisen, wenn im Nahbereich Defizite vorhanden sind. Um sowohl mögliche Problembereiche als auch Gunstfaktoren des Wohnumfeldes herauszufinden, wurden die Beteiligten um eine Bewertung ihres Wohnumfeldes gebeten.

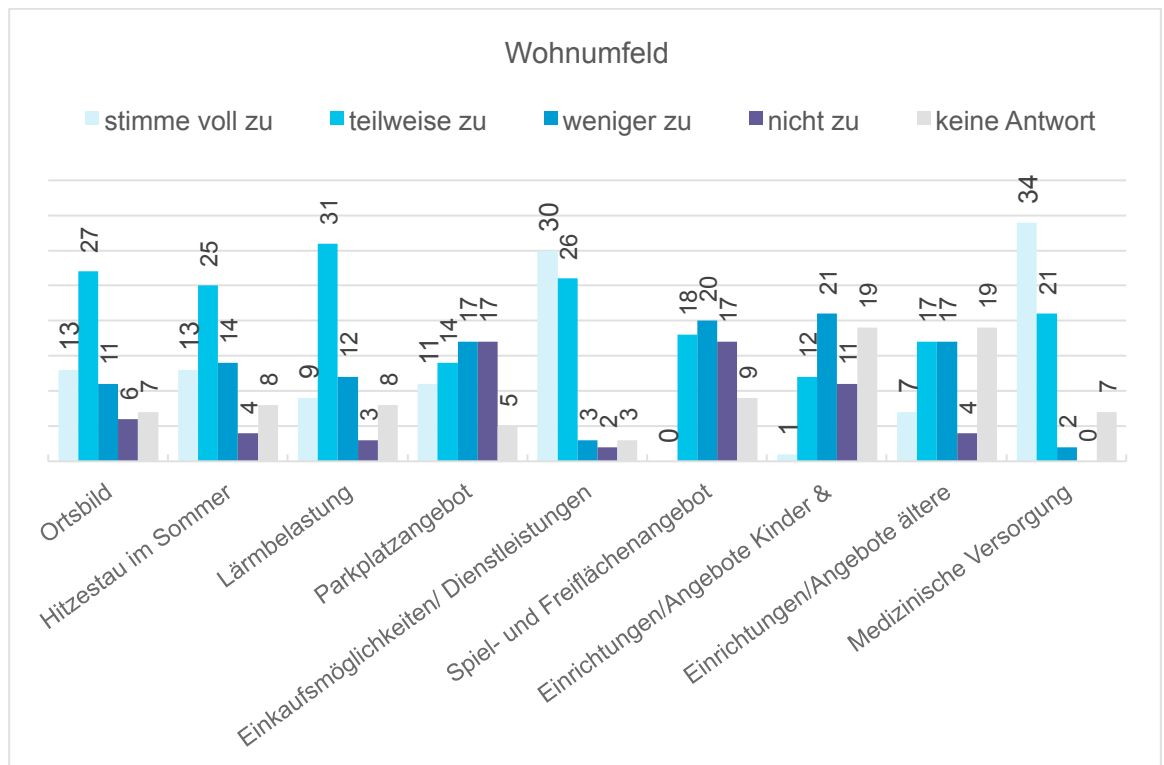


Diagramm 3: Beteiligtenbefragung Wohnumfeld 2023, n=64

Wie bei der Innenstadtlage kaum anders zu erwarten beurteilen zahlreiche Antwortenden das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot sowie die medizinische Versorgung mehrheitlich positiv. Defizite bestehen insbesondere für das Spiel- und Freiflächenangebot und beim Stellplatzangebot.

4.4 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten

Neben der Finanzierbarkeit der Maßnahmen hängt die Durchführbarkeit der Sanierung ganz entscheidend von der Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Eigentümer ab. Ohne deren Mitwirkung können die Wohnverhältnisse nicht verbessert werden.

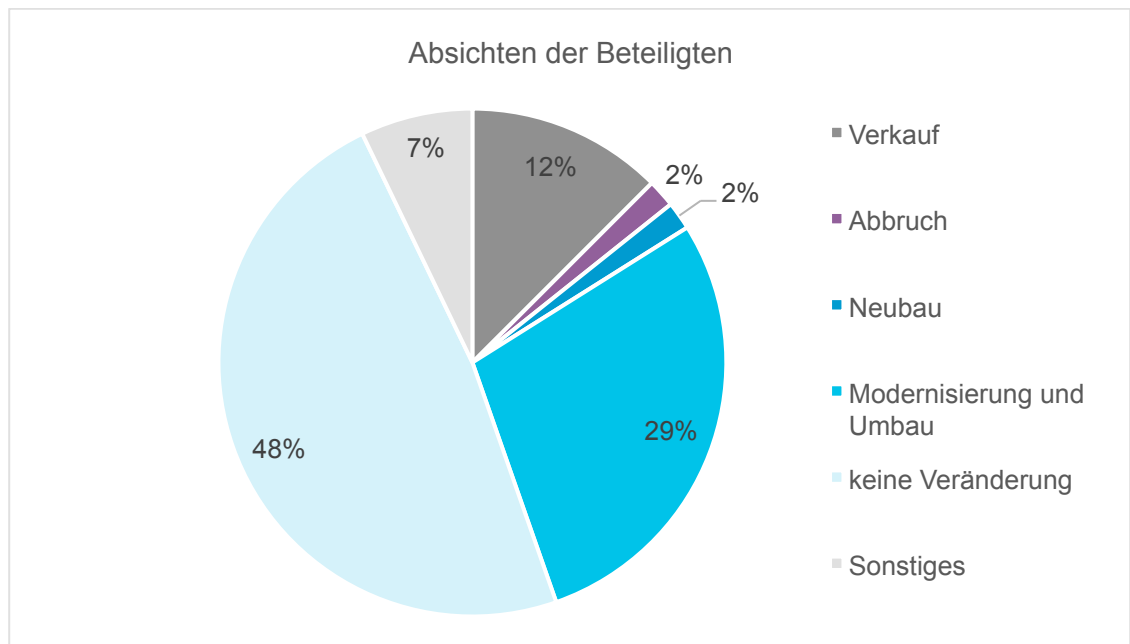
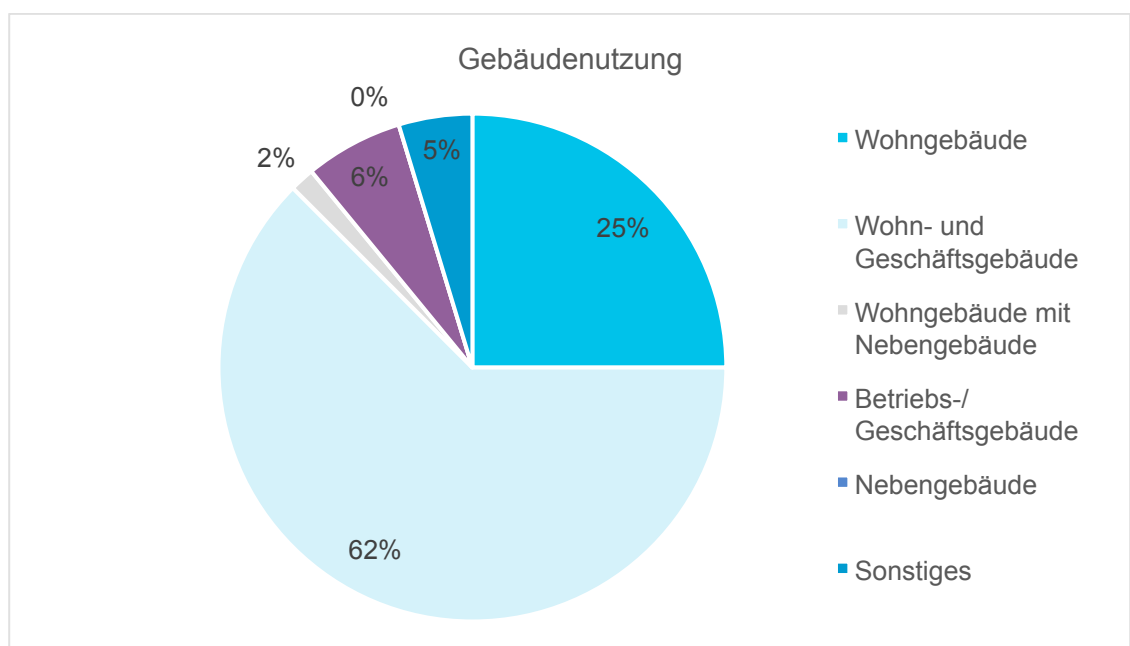


Diagramm 4: Beteiligtenbefragung Absichten der Beteiligten 2023, n=56

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.

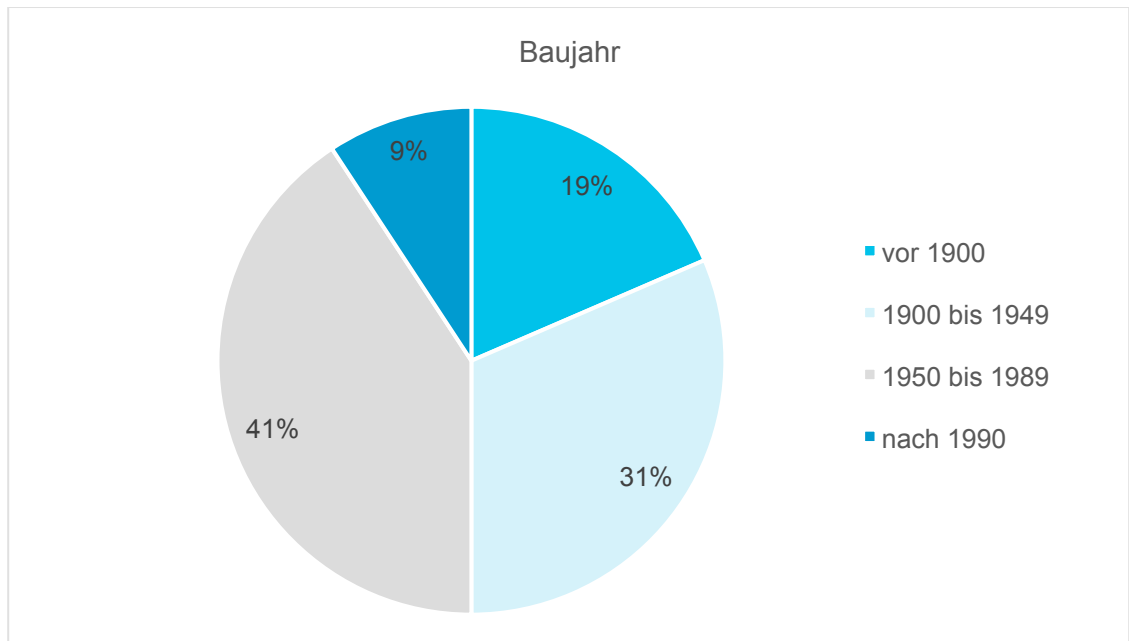
4.5 Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=64

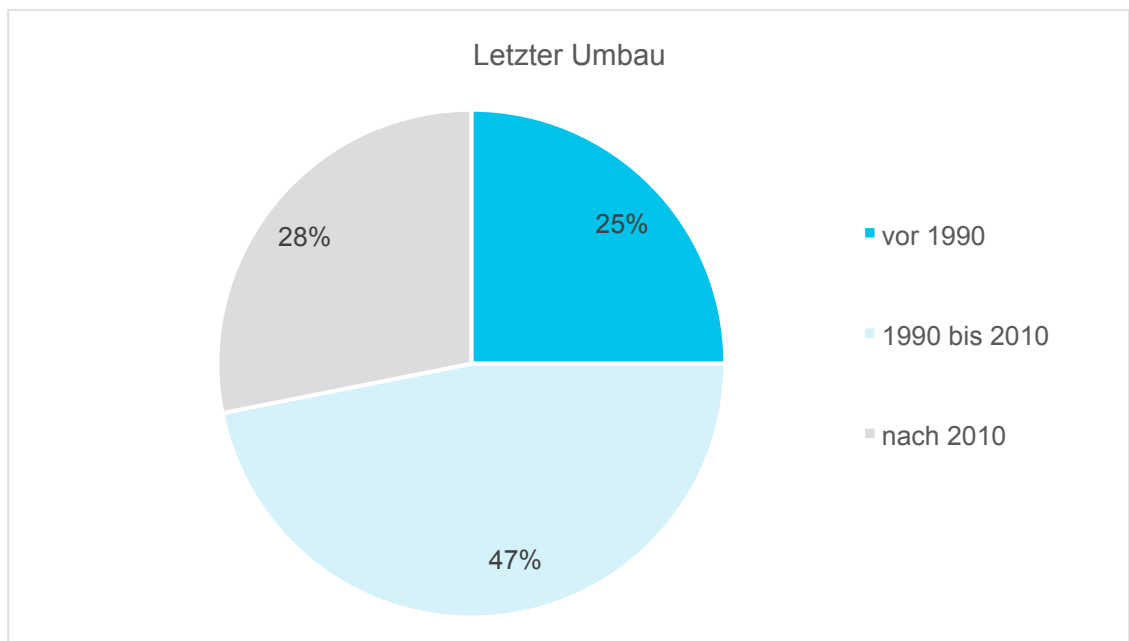
Gemäß dem Rücklauf der Fragebögen zeigt sich, dass es sich bei vielen Gebäuden um reine Wohnhäuser handelt (25 %). 62 % gaben zudem an, ein Wohn- und Ge-

schäftsgebäude zu besitzen. Im Gebiet sind vereinzelt auch Wohngebäude mit Nebengebäude und Betriebs-/Geschäftsgebäude zu finden.



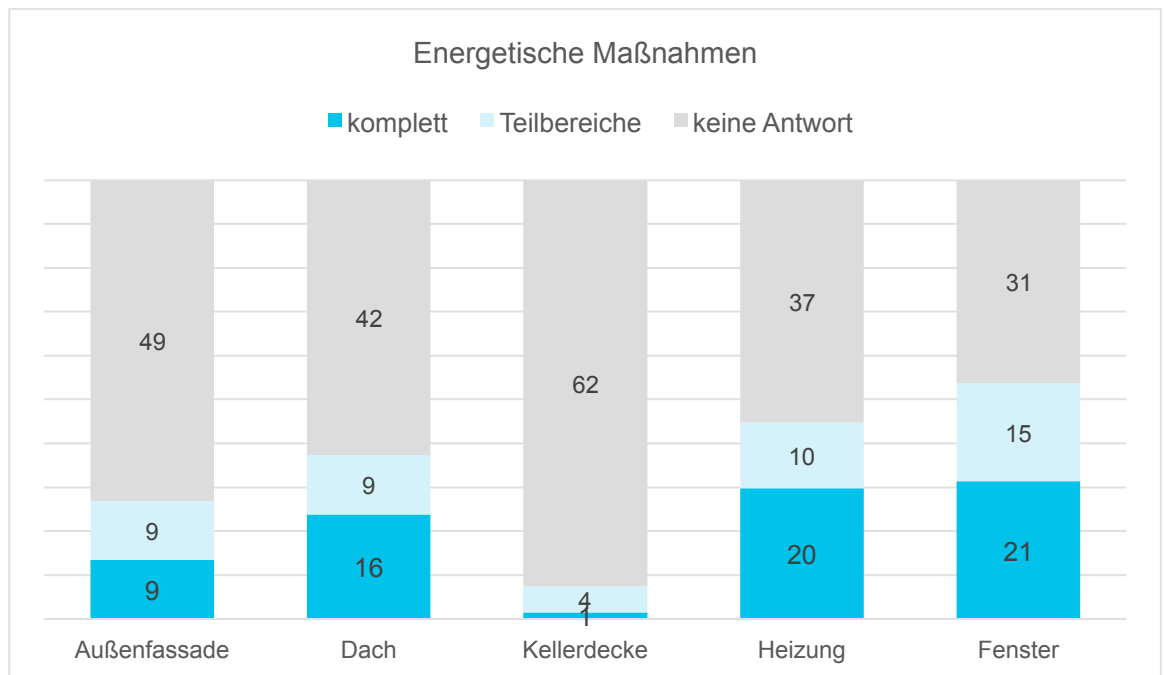
Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=54

Gebäude mit einem Baujahr nach 1990 machen gemäß der Befragung im Untersuchungsgebiet mit rund 9 % den mit Abstand kleinsten Anteil aus. Die Gebäude, die vor 1900 errichtet wurden, sind mit einem Anteil von 19 % vertreten. Den größten Anteil machen die zwischen 1950 und 1989 gebauten Gebäude mit 41 % aus.



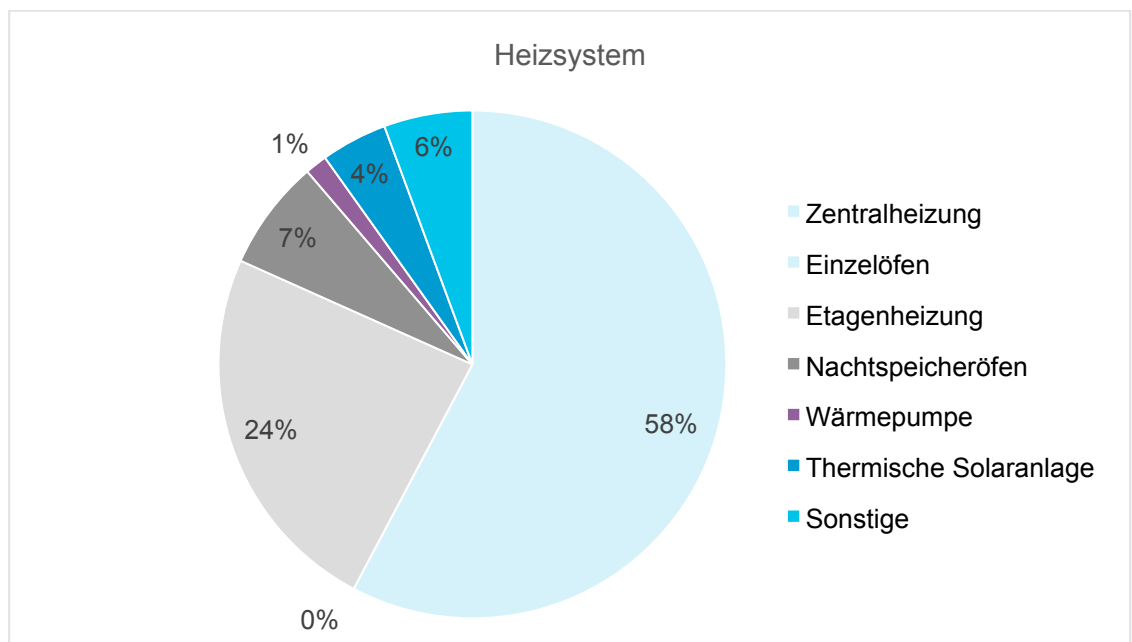
Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=32

Aufgrund des hohen Anteils an älteren Bestandsgebäuden wurden bereits bei manchen Gebäuden kleinere bis größere Umbaumaßnahmen vorgenommen, um Bausubstanz und Wohnqualität nachhaltig zu verbessern. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass bei 25 % dieser Gebäude die Umbaumaßnahmen vor dem Jahr 1990 stattgefunden haben.



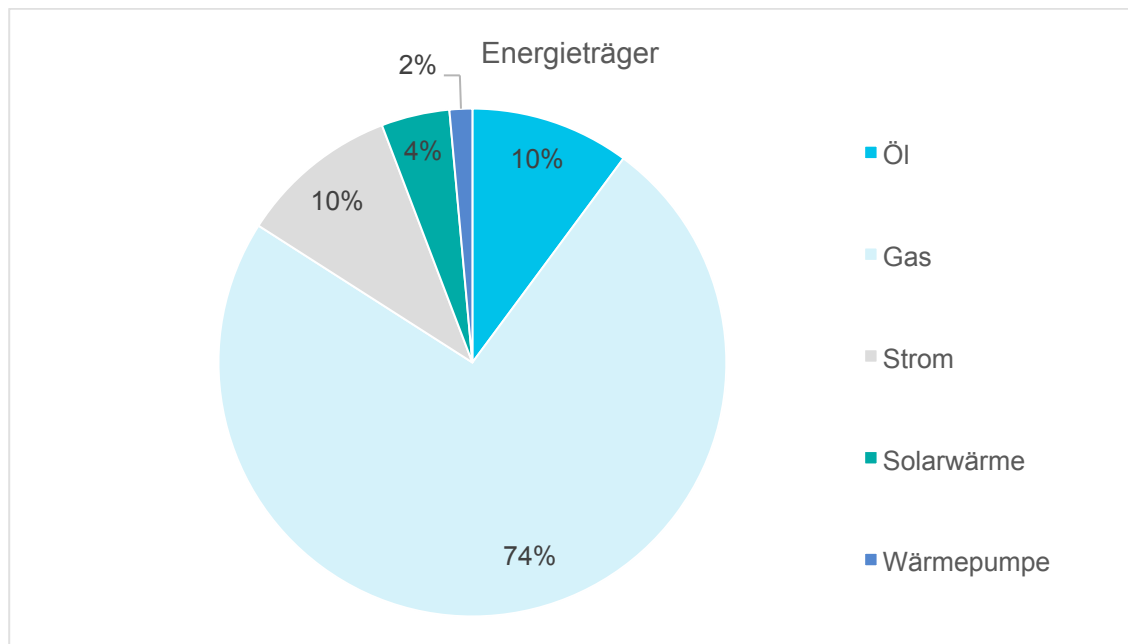
Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=67

Aufgrund der häufig anzutreffenden unsanierten oder vor Jahrzehnten sanierten Gebäude finden sich bei einigen Gebäuden bauliche Mängel vor. Bezieht man energetische und bauphysikalische Aspekte mit ein, gibt es nur wenige Gebäude ohne Sanierungsbedarf. Im Fokus stehen hierbei die Zustände von Dach, Außenfassade und Kellerdecke. Sowohl bei den Außenfassaden als auch bei den Kellerdecken liegen Defizite vor. Lediglich ein Gebäude erhielt eine umfassende energetische Sanierung der Kellerdecke, und nur 9 Gebäude haben in der Vergangenheit eine ausreichende Fassadendämmung erhalten.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=71

Der Großteil von 58 % der Wohnungen wird mittels einer Zentralheizung beheizt. 24 % der Wohnungen nutzen Etagenheizungen, während 7 % mit Nachtspeicheröfen beheizt werden.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=69

Derzeit erfolgt die Beheizung der Wohnungen im untersuchten Gebiet hauptsächlich über Gasheizungen, die 74 % ausmachen. Zusätzlich sind in 10 % der Gebäude Elektroheizungen installiert, während weitere 10 % der Gebäude mit Öl beheizt werden.

4.6 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB soll die Kommune den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über die von ihnen beabsichtigten und bereits eingeleiteten Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit dem Schreiben vom 23. Mai 2024. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 30. Juni 2023 eingeräumt. Die ausführliche Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist in der Anlage der Broschüre beigelegt.

5. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

Mit Bezug auf § 136 Abs. 3 BauGB spricht man von sogenannten Substanzschwächen, wenn Missstände gemäß Nummer 1 vorliegen. Liegen Missstände gemäß Nummer 2 vor, werden diese als sogenannte Funktionsschwächen bezeichnet.

Gemäß § 177 Abs. 2 und 3 BauGB werden Mängel und Missstände unterschieden:

„(2) Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.“
(§ 177 Abs. 2 BauGB)

„(3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

- 1) die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
- 2) die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
- 3) die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.“ (§ 177 Abs. 3 BauGB)

Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass im Gebiet „Innenstadt – Marktstraße“ sowie in den angrenzenden Bereichen städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB erforderlich sind. Im Folgenden werden funktionale, strukturelle, räumliche und das Ortsbild betreffende sowie bauliche Missstände aufgeführt und erläutert. Diese werden im Plan „Städtebauliche Missstände“ räumlich veranschaulicht.

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden zahlreiche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt. Etwa die Hälfte aller Hauptgebäude ist durch erhebliche bis substanzielle Mängel in der Bausubstanz gekennzeichnet. Im Gebiet sind zudem Gestaltungsmängel im öffentlichen Bereich vorhanden.

5.1 Funktionsschwächen

Strukturelle Mängel und Missstände

Strukturelle Missstände beziehen sich auf die Nutzungsart von Gebäuden und Grundstücken und damit in der Regel auf den privaten Raum im Untersuchungsgebiet. Leerstände und mindergenutzte Flächen haben einen negativen Einfluss auf das gesamte Ortsbild und die Aufenthaltsqualität in ihrer Umgebung. Gleichzeitig stellen diese Umstände Umnutzungs- und Innenentwicklungspotenziale dar.

- > 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

Die Kategorie bezieht sich auf Freiflächen und Verkehrsflächen: Missstände sind dann als funktional zu betrachten, wenn einzelne Funktionen dieser Flächen „über- oder unternutzt“ werden. Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und für die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Zu den funktionalen Mängeln im Untersuchungsgebiet gehören ebenso negative Auswirkungen der Verkehrsbelastung, Missstände im öffentlichen Raum, aber auch, wenn das Gebiet bioklimatische, stadthygienische und ökologische Funktionen nicht gewährleisten kann (z. B. Durchlüftung, Verschattung, Kühlung, Wasserretention und -speicherung, Evapotranspiration, Verkehrs-, Freizeit- und Erholungsfunktion).

- > Fehlende und unausgebildete straßenbegleitende Begrünung entlang der Lotzbeckstraße, Bismarckstraße sowie am Marktplatz
- > Fehlende klimawirksame Begrünung 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 ehemaliger Gewerbegraben
- > Durchgangsverkehr Emissionen Tiergartenstraße

Räumliche Mängel und Missstände

Gestaltungsmängel und -missstände in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und auf die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Darüber hinaus sind auch zahlreiche Mängel und Missstände im Fassadenbereich oder ortsuntypische gestalterische Elemente an privaten Gebäuden vorzufinden. Aufgrund der Mängel und Missstände muss von einer notwendigen Stadtbildreparatur im Untersuchungsgebiet „Innenstadt – Marktstraße“ ausgegangen werden.

- > 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.

5.2 Substanzschwächen

Bauliche, energetische und gestalterische Mängel

In Rahmen einer Ortsbegehung erfolgte die Bewertung der äußeren Erscheinung der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Untersucht wurden Fassaden, Fenster, Türen, das Vorhandensein einer Fassadendämmung (soweit erkennbar), der Zustand des Daches, der Zustand der privaten Außenbereiche sowie der Zustand der Scheunen, Garagen oder anderer Anbauten, soweit sie vom öffentlichen Bereich einsehbar waren. In die Bewertung wurde, neben dem baulichen Zustand, auch der energetische Zu-

stand der Gebäude miteinbezogen, soweit dies von außen erkennbar war. Eine umfassende Bewertung der Bausubstanz kann daher nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen. Hierdurch können sich im Weiteren abweichende Feststellungen ergeben. Die Ergebnisse der äußerlichen Begutachtung wurden darüber hinaus durch die Befragung der Eigentümer gestützt (s. Kapitel 4).

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

(Erläuterung siehe Glossar)

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.).

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.

5.3 Abschätzung der CO₂-Einsparung

Für den Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet wurde eine CO₂-Betrachtung durchgeführt. Betrachtet wurden hierfür beheizte Wohngebäude und beheizte gemischt genutzte Gebäude. Für das Gebiet wurde eine Einschätzung der möglichen CO₂-Einsparungen vorgenommen. Die Einsparungen basieren auf einer theoretischen Sanierungsquote von 100 % der betrachteten Gebäude. Somit wird das maximal mögliche Einsparpotenzial dargestellt.

Für die Berechnung des maximalen Einsparpotenzials wurden zuerst auf Basis der jeweiligen Baualtersklassen sowie der Gebäudegröße und -art der durchschnittliche CO₂-Ausstoß der betrachteten Gebäude berechnet. Diesem Urzustand wurde der CO₂-Ausstoß bei einer theoretisch maximal möglichen energetischen Sanierung gegenübergestellt. Abhängig ist dieses Sanierungspotential in starkem Maße vom bautechnischen Zustand eines Gebäudes. Aus der Differenz ergibt sich eine theoretisch maximal mögliche CO₂-Einsparung für das Gesamtgebiet, wie es in folgender Tabelle dargestellt wird:

CO ₂ -Ausstoß im Urzustand der Gebäude bezogen auf den betrachteten Gebäudesektor	CO ₂ -Ausstoß bei theoretisch maximal möglicher energetischer Sanierung bezogen auf den betrachteten Gebäudesektor	Maximal mögliche CO ₂ -Einsparung im Gebiet bezogen auf den betrachteten Gebäudesektor
3.876,7 t/a	1.018,5 t/a	2.858,1 t/a

6. Sozialplan

6.1 Vorbemerkungen

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt das BauGB das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt. Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Kommune, sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fort-schreibung).

Auf Grundlage dieser Erörterung hat die Kommune die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn z. B. ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich werden.

Neben den oben genannten Instrumentarien des BauGB stehen der Kommune hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten:

- > Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen,
- > Leistungen nach dem SGB X und XII (Bundessozialhilfegesetz),
- > Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Letztlich bedeutet dies, dass der städtebauliche Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was an (städte-)baulichen Maßnahmen erreicht wurde, sondern auch, welche sozialen Auswirkungen diese haben. Dabei sind sowohl positive Wirkungen zu fördern als auch negative Auswirkungen möglichst gering zu halten oder gar vorsorglich zu vermeiden. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst „sanft“ eingegriffen werden.

Um soziale Härten zu vermeiden, ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Kommune bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

6.2 Sanierungsbetroffene

Im Rahmen der vorbereitenden Phase können explizite Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig festgelegt werden. Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte. Erfahrungsgemäß sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen:

Ältere Bewohner und Rentner

Laut Daten vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg liegt der Anteil der älteren Bevölkerung (Personen über 65 Jahre alt) in der Stadt Lahr bei 19,8 Prozent. Aufgrund des demografischen Wandels werden die Anteile in den nächsten Jahren voraussichtlich deutlich steigen. Erfahrungsgemäß sinkt mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, notwendige Veränderungen der Wohn- und Lebensverhältnisse anzugehen.

Insbesondere aufgrund der langen Wohndauer vieler (älterer) Bewohner kommt deshalb ein Fortzug kaum in Frage. Ein altersgerechter Umbau bzw. wohnortnahe Umzüge in altersgerechte Wohnformen sollten deshalb vor allem für Eigentümer höheren Alters unterstützt werden.

Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln

Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung ein (temporärer) Umzug in eine andere Wohnung verbunden. Dies kann zu Einschränkungen des Lebensstandards und höheren Mieten führen. Bei der Sanierungsdurchführung sollte deshalb darauf geachtet werden, dass mögliche Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse ein angemessenes Maß nicht überschreiten.

Bei den befragten Eigentümern besteht der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch teilweise keine Möglichkeit geben, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem erhöhten Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden. Die individuelle finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, soziale Schieflagen vorsorglich zu vermeiden und notwendige (energetische) Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Entlastung von Nebenkosten führen, verstärkt zu unterstützen.

Bei der Sanierungsdurchführung ist möglicherweise ein erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf dieser Personengruppe zu beachten.

6.3 Grundsätze für den Sozialplan

Aufgrund der Befragung der Betroffenen sind erste Erhebungen der oben beschriebenen Bevölkerungsgruppen, die potenziell nachteilig von Sanierungsmaßnahmen betroffen sein könnten, zusammen mit ihren Einstellungen zur Sanierung ermittelt worden. Da aber, wie bereits erwähnt, der genaue Personenkreis und ggf. deren nachteilige Betroffenheit bei der Sanierungsdurchführung derzeit noch ungenügend spezifiziert werden können, werden im Folgenden zunächst lediglich allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt, die insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Personengruppen anzuwenden sind:

- > Das Zielkonzept ist – orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen – zu entwickeln und fortzuschreiben. Dabei sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung des Zielkonzeptes zu beteiligen.
- > Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umzüge von Bewohnern sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- > Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden. Ein erklärtes Ziel sollte vielmehr ein angemessener Generationenmix sein.
- > Der Wunsch älterer Bewohner, in ihrer jetzigen Wohnung altersgerecht zu bleiben, soll unterstützt werden; alternativ sollen gemeinsam altersgerechte Lösungen im Quartier gesucht werden.
- > Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB, sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- > Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken (ortsübliche Vergleichsmiete für einen bestimmten Zeitraum).
- > Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

Bei allen potenziell negativen Auswirkungen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben können, stehen die Kommune und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

7. Sanierungskonzept

Bereits im Laufe der Bearbeitung der VU zeichnete sich ab, dass die Fülle der potentiellen Sanierungsmaßnahmen für die Stadt einen in absehbarer Zeit kaum zu bewältigenden Umfang erreichen. Im Hinblick auf die vorhandenen personellen Ressourcen, die Finanzierung und nicht zuletzt die zeitliche Organisation wurde die Sanierungskonzeption auf einen zum Einleitungsbeschluss verkleinerte Abgrenzung beschränkt (vgl. Kapitel 2.1). Die planerischen Überlegungen führen dazu, dass im Westen der Bereich Post-Areal mit den südlich angrenzenden Baufeldern zwischen der Lotzbeckstraße und Tiergartenstraße, sowie die städtischen Liegenschaften im Norden Altes Rathaus, Obertorstraße 2 und 4 und Stiftsschaffneigebäude nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen werden sollen. Für den Bereich mit der Potenzialfläche Schillerstraße 11 hingegen zeichnen sich Entwicklungsabsichten ab, so dass dieser in den folgenden Betrachtungen mit enthalten ist.

7.1 Zielkonzept

Die städtebauliche Analyse ergab, dass zahlreiche bauliche Mängel im privaten und im kommunalen Gebäudebestand sowie Defizite bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes vorhanden sind. Es besteht dringender Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Aufbauend auf dieser städtebaulichen Analyse wurde ein Zielkonzept entwickelt.

Das Zielkonzept für das Gebiet „Innenstadt-Marktstraße“ in textlicher und zeichnerischer Form (siehe Planwerk) zeigt grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es liefert Ideen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Im Zielkonzept wird ein Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen im Untersuchungsgebiet gegeben. Zudem gibt es den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den sogenannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten und im öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Stadt Lahr sowie der Stärkung ihrer Bedeutung und Funktion. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungsweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Kommune erfolgen muss. Die folgenden Themenfelder sind betroffen:

Themenfelder:

- > Klimaschutz und Klimaanpassung als wichtigstes globales und gesellschaftliches Ziel mit den Unterzielen:
 - Energie
 - Blau-grüne Infrastruktur
- > Wohnen als herausragendes Ziel der Städtebauförderung
- > Gemeinwesen und soziales Miteinander
- > Mobilität
- > Öffentlicher Raum

- > Denkmalschutz
- > Baukultur

Die Sanierungsziele entsprechen den Förderschwerpunkten der aktuellen Programmausschreibung. Der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum kommt ein hohes Gewicht bei. Dabei wird eine zügige Umsetzung angestrebt. Die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für den Bereich „Innenstadt-Marktstraße“ berücksichtigen die Inhalte des gesamt kommunalen Entwicklungskonzeptes und konkretisieren diese.

Folgende Sanierungsziele sollen zur Beseitigung der zuvor genannten städtebaulichen Missstände und Mängel angestrebt werden:

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

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: 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 (Gewerbegraben) 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: 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

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

Durch die im Zuge der Sanierung durchgeführten Maßnahmen kommt es grundsätzlich zu einer Aufwertung des betroffenen Gebiets. Durch Aktivierung der Leerstände können zuvor abgegangene Frequenzen wieder zurück in die Innenstadt gebracht werden und neben weiteren geplanten Maßnahmen, die im Zuge der Sanierung erfolgen sollen, dem Funktionsverlust der Innenstadt begegnet werden.

7.2 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 STEG Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH selbst oder ein beauftragter Sanierungsträger steht dabei vermittelnd und beratend zur Verfügung und begleitet den Prozess der Sanierungsdurchführung vom Beschluss über die Einleitung einer Sanierungssatzung 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, 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

7.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit

Durch die aufgezählten Maßnahmen soll die Stadtmitte von Lahr zukunftsorientiert gestaltet werden. Das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets soll zielgerichtet entsprechend den hier vorgeschlagenen Maßnahmen aufgewertet werden. Die Beteiligten zeigen Mitwirkungsbereitschaft und die städtischen Gremien sowie die Öffentlichkeit unterstützen die Sanierungsbestrebungen.

Die hier genannten Maßnahmen sollen einen Beitrag zum Erhalt und zur qualitätsvollen Sicherung der Bausubstanz leisten. Sie dienen der funktionalen Stärkung des Gesamtgebiets und der dauerhaften Verbesserung der bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Gleichzeitig soll mit der energetischen Gebäudesanierung ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe geleistet werden.

Die Maßnahmen berücksichtigen dabei Anforderungen an Funktionalität und Nachhaltigkeit der Innenstadt und bewegen sich in einem realistischen Rahmen. Dennoch ist die Umsetzung der Maßnahmen mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden, sodass der Umfang des Gebietsumgriffs zu diskutieren ist.

7.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der unrentierlichen Kosten. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der VU und der daraus entwickelten städtebaulichen Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeption. Auf dieser Grundlage wurde die folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt:

VU - vorbereitende Untersuchungen

I. Vorbereitende Untersuchungen					
Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Marktplatz				20.000 €	
					20.000 €
II. Weitere Vorbereitungen					
Vergabeverfahren Städtebau und Freiraum					
Freiraumplan. Realisierungswettbewerb Marktplatz				90.000 €	
Freiraumplan. Realisierungswettbewerb Roßplatz, Doler Platz				90.000 €	
Freiraumplan. Realisierungswettbewerb Rathausplatz				90.000 €	
Freiraumplan. Realisierungswettbewerb Werderplatz und Werderpark				80.000 €	
Sonstige Planungen					
Fachgutachten sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung				10.000 €	
Fachplanungen u. a. Freiraumgestaltungskonzept Innenstadt				90.000 €	
Förderkonditionen (100%)				100%	450.000 €
				450.000 €	
					450.000 €
III. Grunderwerb					
keine Maßnahmen				m²	€/m²
					0 €
IV. Ordnungsmaßnahmen					
Abbruchkosten					
Marktplatz Funktionsgebäude				1	x 20.000 €
Rossgasse, Durchgang Gewerbegraben Marktstraße				7	x 15.000 €
					20.000 €
					105.000 €
					125.000 €
Gestaltungsmaßnahmen öffentlicher Raum					
				m²	€/m²
Neugestaltung Marktplatz				4.353	x 250 €
Neugestaltung Roßplatz, Doler Platz				5.423	x 250 €
Neugestaltung Bereich Mühlgasse				580	x 250 €
Neugestaltung Rathausplatz				3.271	x 250 €
Neugestaltung Werderplatz				4.120	x 250 €
Neugestaltung Werderpark				4.488	x 100 €
Realisierungsgrad ca.				50%	
					1.088.250 €
					1.355.750 €
					145.000 €
					817.750 €
					1.030.000 €
					448.800 €
					4.885.550 €
					2.442.775 €
V. Baumaßnahmen					
Modernisierungen					
Private Baumaßnahmen					
Hauptgeb. umfassend					
Förderkonditionen (100.000 €)				30	3.000.000 €
Realisierungsgrad ca.				50%	= 1.500.000 €
					1.500.000 €
					1.500.000 €
Öffentliche Baumaßnahmen					
Hauptgeb. Denkmal					
Modernisierung Rathaus (Luise Schule) Annahme					3.500.000 €
Modernisierung Rathaus (Gebäude Tiergartenstraße) Annahme					1.200.000 €
Förderkonditionen (85%)				85%	4.700.000 €
					3.995.000 €
Hauptgeb. Neubauten					
Erweiterungsbau Rathaus (1.300 qm BGF x KKW 3.200 €/brutto pro qm KG 300+400)					4.160.000 €
Planungskosten öffentliche Bauten KG 700 26% an KG 300+400					1.081.600 €
Schillerstraße 11 / 3. Ort, Umnutzung Bestandsgebäude ca. 2.500 qm NUF anteiliger Umbau, Annahme					3.000.000 €
Förderkonditionen (30%)				30%	x 8.241.600 €
Realisierungsgrad ca.				50%	
					2.472.480 €
					6.467.480 €
					3.233.740 €
					4.733.740 €
					0 €
					0 €
					220.000 €
					220.000 €
					7.991.515 €
Summe I - VII					
VII. Einnahmen					
Ausgleichsbeiträge					
Ausgleichsbeträge geschätzt				m²	€/m²
					400.000 €
					400.000 €
					7.591.515 €
Zuwendungsfähige Gesamtkosten					
				Anteil Bunde/ Land (60%)	4.554.909 €
				Anteil Stadt (40%)	3.036.606 €

STEG, Blane/Gandhir, 20.12.2023

Unter Berücksichtigung aller zu erwartenden Kosten und möglichen Einnahmen werden die Gesamtkosten auf etwa 7.591.515 Euro geschätzt. Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt – Marktstraße“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen von 1.666.667 Euro um 5.924.848 Euro. Die Darstellung der Gesamtfinanzierung und damit auch Durchführbarkeit der Maßnahme dient der Rechtssicherheit der Sanierungssatzung. Deshalb müssen folgende Alternativen untersucht werden:

- > Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.

- > Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- > Die Stadt Lahr gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf den Betrachtungsbereich verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellen würde, soll eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden. Darin bestätigt die Stadt Lahr, dass sie den Fehlbetrag innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Gemeinde nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Gemeinde dadurch, die Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen.

8. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

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

8.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

Die städtebauliche Erneuerung wird im Besonderen Städtebaurecht, den §§ 136–191 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Hier werden die zeitlich befristeten und räumlich begrenzten Aufgaben und Befugnisse der Kommune – im Gegensatz zu dem stets geltenden Allgemeinen Städtebaurecht – definiert sowie der Einsatz von Fördermitteln grundsätzlich geregelt. Durch Art. 104 b Grundgesetz wird der Bund ermächtigt, den Ländern für bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden Finanzhilfen zur Verfügung zu stellen – so auch für die städtebauliche Erneuerung.

Die Kommune kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (§ 142 Abs. 3 BauGB).

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können und die der Sanierungsmaßnahme zugrunde gelegte Konzeption umgesetzt werden kann. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf zu bezeichnen. Die vorbereitenden Untersuchungen dienen unter anderem dazu, diese Abgrenzung vorzunehmen.

Wie in den vorigen Kapiteln beschrieben, kristallisierte sich im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen ein zum Einleitungsbeschluss verkleinerter Abgrenzungsvorschlag heraus. Dieser berücksichtigt nun die Dringlichkeiten der Einzelmaßnahmen und deren Priorisierung. Der genaue Abgrenzungsvorschlag kann dem Plan „Abgrenzungsvorschlag“ entnommen werden.

8.2 Sanierungsverfahren

Verfahrensarten

Für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sieht das BauGB zwei Verfahrensarten vor:

- > das Regelverfahren (umfassendes Verfahren) unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB) und
- > das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB).

Das BauGB geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn durch die geplanten umfassenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind oder die Gemeinde Grunderwerbe zur Umsetzung der Sanierungsziele tätigen muss.

Den Rechtsinstrumenten im Regelverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es wird damit das allgemeine Ziel verfolgt, die Bodenpreisentwicklung zu dämpfen und Bodenspekulationen zu verhindern bzw. zu erschweren.

Die Kommune übt im Regelverfahren zum einen durch die Prüfung von Kaufpreisen eine Kontrollfunktion hinsichtlich des Grundstücksverkehrs und der Entwicklung der Bodenpreise aus. Zum anderen können sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme abgeschöpft werden.

Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung. Das Regelverfahren wird also gewählt, wenn der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB erforderlich ist. Grundsätzlich wird das Regelverfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird.

Nach § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der erwähnten Vorschriften in der Sanierungssatzung jedoch auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen eine Verpflichtung der Kommune bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten. Es wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestands im Vordergrund der Sanierung stehen.

8.3 Verfahrensentscheidung

Die Entscheidung über die anzuwendende Verfahrensart für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem Regelverfahren und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Kommune ist. Vielmehr muss die Kommune in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Kommune, die „Erforderlichkeitsprüfung“ vorzunehmen. Das heißt, sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Entscheidung zwischen dem Regelverfahren und dem vereinfachten Verfahren sowie den daraus resultierenden rechtlichen Besonderheiten auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).

Bei der Abwägung ist zu beachten, dass es nicht notwendig ist, das Regelverfahren zu wählen, wenn die Werterhöhungen ausschließlich aus Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Die Kommune kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. Kommunalabgabengesetz (KAG) decken, die im vereinfachten Verfahren gelten. Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer – und mittelbar auch der Mieter – führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des kommunalen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Kommune das Regelverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum Regelverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann.

Begründung

Die Entscheidung, ob die Sanierung mit oder ohne Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes durchzuführen ist, beruht auf den Gegebenheiten vor Ort und den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken.

Die Umsetzung der geplanten Sanierungsziele erfordert ein Bündel von Ordnungs- und Baumaßnahmen:

- > Ausbau der öffentlichen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen
- > Neugestaltung der Erschließungs- und Freiräume u.a. zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Klimafunktion
- > Stärkung der Funktion Marktstraße als „Rückgrat der Innenstadt“ mit Handel und Gastronomie im EG, Zusammenlegung von Flächen, sowie Wohnen im OG
- > Reaktivierung von Leerständen
- > Neuordnung und Arrondierung der städtebaulichen Struktur zur Nutzung von Innenentwicklungsflächen
- > Beseitigung von Funktions- und Gestaltungsmängeln
- > Ggf. Grunderwerb durch die Stadt

Die Sanierung „Innenstadt – Marktstraße“ lässt somit in Teilbereichen durchgreifende Umstrukturierungsmaßnahmen erwarten. Durch die notwendigen Ordnungsmaßnahmen, Verbesserung der Erschließung und Bereitstellung von neuen Baumöglichkeiten sind wesentliche Bodenwerterhöhungen nicht ausgeschlossen. Zudem soll die Kontrollfunktion hinsichtlich des Grundstücksverkehrs und der Entwicklung der Bodenpreise, bodenpolitische Eingriffe der Kommune zur Erreichung der Sanierungsziele erleichtern.

Gemäß den formulierten Sanierungszielen ist im zu beschließenden Sanierungsgebiet „Innenstadt – Marktstraße“ die Anwendung der besonderen städtebaurechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156 a BauGB) für die Durchführung der Sanierung erforderlich.

In Abwägung aller Belange wird der Kommune für das geplante Sanierungsgebiet „Innenstadt – Marktstraße“ die Anwendung des Regelverfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156 a BauGB empfohlen.

Gesamtabwägung

§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthält das allgemeine sanierungsrechtliche Abwägungsgebot. Danach sind bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gegenstand der Abwägung ist die Sanierungsplanung (vgl. hierzu das Kapitel „Sanierungskonzept“).

Zu einer ordnungsgemäßen Abwägung gehört neben der Wahl des Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB, dass sich der Satzungsgeber ausgehend vom jeweiligen Stand

der Planung über das Vorliegen der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Sanierungsziels vergewissert.

Diesbezüglich ist nach vorliegendem Planungsstand festzustellen, dass das Sanierungskonzept verwirklicht werden kann und dabei gewährleistet ist, dass der zeitliche Rahmen eingehalten werden kann (Zügigkeitsgebot).

Weiterhin ist die geplante Sanierungsmaßnahme finanzierbar, da die Kommune ausgehend von der Kosten- und Finanzierungsübersicht ihren Eigenanteil aufbringen kann.

Hinsichtlich der Betroffenheit von Eigentümern, Erbbauberechtigten, Mietern, Pächtern und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks Berechtigten ist festzustellen, dass die einzelnen Maßnahmen noch nicht feststehen, so dass auch noch keine vertiefte Abwägung mit den privaten Belangen Betroffener möglich ist. Nachteilige Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben, sind derzeit nicht erkennbar (vgl. hierzu ausführlicher Kapitel „Sozialplan“).

8.4 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Befristung der Sanierungsdurchführung (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Kommune verpflichtet, durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierungsmaßnahme nicht innerhalb der Frist abgeschlossen werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

Mit der Sanierungssatzung müssen alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß BauGB mit einem Sanierungsvermerk versehen werden, sofern das Regelverfahren durchgeführt wird oder im vereinfachten Verfahren die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB nicht ausgeschlossen wurde. Der Sanierungsvermerk hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Mit der rechtswirksamen Sanierungssatzung ist eine Veränderung der Grundbucheinträge nur mit Zustimmung der Kommune möglich. Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144, 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht unter anderem für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB durch die Kommune. Dabei hat die Kommune zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Die Kommune besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts. Nur innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die

Kommune nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen und die Anwendung folgender Vorschriften des § 144 BauGB ganz oder teilweise ausschließen.

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine eigenständige Sanierungsgenehmigung, die beispielsweise zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Die Pflicht zur Einholung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung erstreckt sich dabei auch auf die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen außerhalb des Sanierungsgebiets nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Kommune ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden.

Über die Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB hinaus kommt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sowohl im vereinfachten als auch im Regelverfahren § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich zur Anwendung. Es ist zu beachten, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein muss. Sie muss sich an den konkreten Erfordernissen der Sanierung orientieren und dazu beitragen, dass die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erforderlich sind.

Sanierungsrechtliches Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Der Gemeinde steht ein allgemeines Vorkaufsrecht in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten zu. Eine zusätzliche Satzung zur Begründung des Vorkaufsrechts ist nicht erforderlich. Dem Vorkaufsrecht unterliegen Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke. Erfasst werden nur die rechtswirksamen, sanierungsrechtlich genehmigten Kaufverträge. Wird die Genehmigung aus den in § 145 Abs. 2 BauGB genannten Gründen oder wegen eines überhöhten Kaufpreises (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB) versagt, kommt der Vertrag nicht zustande, so dass die Ausübung des Vorkaufsrechts ins Leere gehen würde.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten rechtfertigt das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts, wenn damit die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung städtebaulicher Missstände erforderlich sind. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts ist zu beachten, dass die Ziele und Zwecke der Sanierung anfangs noch nicht im Einzelnen festzustehen brauchen. Erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren sind höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Ziele der Maßnahme zu stellen.

8.5 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- > die Bodenordnung,

- > der kommunale Grunderwerb zum sanierungsunbeeinflussten Preis,
- > der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- > die Freilegung von Grundstücken (Abbruch von baulichen Anlagen, Entsiegelungsmaßnahmen, Entschädigungsleistungen),
- > die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Straßen, Stellplätze, Grünanlagen, Plätze, u.a.),
- > sonstige Kosten, die für die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen oder von Baumaßnahmen notwendig sind (z.B. Ausgleichsmaßnahmen).

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt Lahr. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Ausgenommen davon sind Grunderwerbe für die Sanierung, die ausschließlich durch die Stadt Lahr zu tätigen sind.

Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- > die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,
- > die Errichtung, die Erneuerung und der Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private und kommunale Erneuerungsmaßnahmen an Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden gefördert werden. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten. Der Fördersatz beträgt bei kommunalen nicht denkmalgeschützten Gebäuden bis zu 60% und bei denkmalgeschützten Gebäuden bis zu 85 % des zuwendungsfähigen Gesamtaufwands.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt Lahr. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

8.6 Förderung privater Einzelmaßnahmen

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) kann die Kommune die Zuwendung aus der Städtebauförderung für Erneuerungsmaßnahmen und/oder Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, die der Zielerreichung der Sanierung dienen, an private Dritte weitergeben. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB ist grundsätzlich Aufgabe der Kommune. Sie kann aber die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, außer den Erwerb von Grundstücken, auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen und fördern.

Herstellungskosten oder Anschaffungskosten für Gebäude in Sanierungsgebieten, die ein Eigentümer auf vertraglicher Grundlage mit der Gemeinde durchführt, können nach § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) steuerlich geltend gemacht werden. Ebenso der Erhaltungsaufwand an solchen Gebäuden nach § 11 a EStG. Entsprechendes gilt für die Steuerbegünstigung nach § 10 f EStG bei selbst genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten.

Die Förderung von Einzelmaßnahmen sowie die möglichen Steuererleichterungen sollen für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebiets zu

verbessern. Grundvoraussetzung ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde vor Beginn der Baumaßnahmen. Die Kommune entscheidet hierbei nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten. Der Eigentümer hat auf die Förderung keinen Rechtsanspruch. In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

Förderung privater Maßnahmen

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien kann der Kostenerstattungsbetrag für private Erneuerungsmaßnahmen bis zu 35 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Eine Förderung von privaten Erneuerungsmaßnahmen soll nur gewährt werden, wenn entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht wird. So genannte Restmodernisierungsmaßnahmen, die an einem bereits teilsanierten Gebäude umgesetzt werden, können gefördert werden.

Bei der Festlegung des Maßnahmenumfangs im Rahmen von Erneuerungsvereinbarungen sollen persönliche Belange der Eigentümer Berücksichtigung finden, um insbesondere negative soziale Auswirkungen oder eine wirtschaftliche Überforderung zu vermeiden.

Für private Ordnungsmaßnahmen wie Grundstücksfreilegung und Abbruch sind, gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien, Förderquoten von 100 Prozent möglich.

Mögliche Fördersätze StBauFR 2019	max.
Private Baumaßnahme	35 %
Zuschlag bedeutendes Gebäude nach Nr. 10.2.2.3 StBauFR	+ 15 %
Private Ordnungsmaßnahme	100 %
Entschädigung Substanzverlust	100 %

Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten gem. Städtebauförderungsrichtlinie.

Durch die Festlegung von Förderrichtlinien für private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen kann eine Steuerung des privaten Sanierungsinteresses entsprechend den Zielen der Sanierung erreicht werden. Um den einen wirtschaftlichen Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Förderrahmen zu gewährleisten und zugleich eine Anreizwirkung bei den privaten Eigentümern zu erreichen, muss abgewogen werden, inwieweit von den möglichen Höchstfördersätzen abgewichen werden soll. In der Praxis hat sich ein verringerter oder entsprechend der Zielerreichung der Maßnahme differenzierter Fördersatz und gleichzeitig eine Begrenzung auf einen absoluten Förderbetrag bewährt.

8.7 Gestaltungsempfehlungen

In Zusammenhang mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen soll erreicht werden, dass Baumaßnahmen aller Art bezüglich Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Ziel ist es, das typische Erscheinungsbild sowie die ortsbildprägenden baulichen Anlagen zu sichern.

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes (z. B. „Fachwerkstadt“) können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine rechtsverbindliche Gestaltungssatzung erlassen werden.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten muss gewährleistet sein, dass diese sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Dabei sollen traditionelle Elemente als Grundlagen der Gestaltung übernommen und mit einer zeitgemäßen Architektursprache in Bezug auf Formen und Materialien übersetzt werden. Die vorherrschende Gebäudeform im Sinne von einfachen kubischen Baukörpern mit Satteldächern ist weitgehend zu erhalten bzw. aufzugreifen. Neubauten sollen die ortstypische Parzellenstruktur, Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäudebreiten und -längen aufnehmen. Unsachgemäße Umbauten, die die Konstruktion des Gebäudes beeinträchtigen oder das Erscheinungsbild stören, sollen korrigiert werden.

8.8 Weitere Empfehlungen

- > Kommunales Starkregenrisikomanagement und -vorsorge
- > Dezentrales Regenwassermanagement
- > Kommunales Klimaanpassungskonzept
- > Klimacheckliste als Planungsstandard in der Bauleitplanung
- > Nutzung der GALK-Straßenbaumliste für stadtklimafeste Gehölzarten und -sorten
- > Klimaprüfung von kritischen Infrastrukturen (Energie, Gesundheit, Informationstechnik, Telekommunikation, Transport und Verkehr, Medien und Kultur, Wasserver- und -entsorgung, Finanz- und Versicherungswesen, Ernährung, Staat und Verwaltung) hinsichtlich Risikovorsorge und Bevölkerungsschutz
- > Koppelung Klimasicherheit von Gebäuden durch Sanierung für technische Optimierung und ggf. architektonischer Anpassung mit vorsorgeorientierter Versicherungslösung, insbesondere Lösungen für das baukulturelle Erbe
- > Ggf. kommunales Anreizprogramm zur Entsiegelung und Begrünung von Privatgrundstücken
- > Anwendung städtebaulicher Instrumente:
 - Festsetzungsmöglichkeiten zur wassersensiblen Stadtgestaltung in der Bauleitplanung
 - Städtebauliches Gebot zur Bepflanzung von Grundstücksflächen
 - Städtebauliche Gebote zum Rückbau und zur Entsiegelung von Grundstücksflächen

- Örtliche Bauvorschriften
- Freiflächengestaltungssatzung (als verbindliche Grundlage bei Bauanfragen)

9. Fotodokumentation

Mängel in der Bausubstanz



Mängel in der Bausubstanz
Obststraße



Mängel in der Bausubstanz
Obststraße



Mängel in der Bausubstanz
Bei der Stadtmühle



Mängel in der Bausubstanz
Schloßplatz



Mängel in der Bausubstanz
Gasse zwischen Schloßplatz und Mühlgasse



Mängel in der Bausubstanz
Gasse zwischen Schloßplatz und Mühlgasse



Mängel in der Bausubstanz
Rathaus II – ehemalige Luisenschule

Räumliche Mängel, Mängel im Ortsbild



Räumliche Mängel
Hofbereich Roßgasse



Räumliche Mängel
Flächen ehemaliger Gewerbegraben am Roßplatz



Gestaltungsmängel Fassade
Roßplatz



Gestaltungsmängel Fassade, Garagenzufahrt
Roßplatz



Gestaltungsmängel öffentlicher Raum, Stadteingang
Doler Platz



Gestaltungsmängel öffentlicher Raum
Marktplatz



Gestaltungsmängel öffentlicher Raum
Tiergartenstraße Abbiegespur



Gestaltungsmängel öffentlicher Raum
Werderplatz, Werderpark



Gestaltungsmängel öffentlicher Raum
Roßplatz



Gestaltungsmängel öffentlicher Raum
Rathausplatz

Leerstände



Leerstand Ladengeschäft
Marktstraße



Leerstand Ladengeschäft
Kirchstraße



Leerstand Ladengeschäft
Schloßplatz



Leerstand Ladengeschäft
Marktstraße

10. Planwerk

- > Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Gebietskulisse VU und ISEK
- > Übersicht der Sanierungsgebiete
- > Städtebauliche Mängel und Missstände Gebietskulisse VU
- > Städtebauliche Mängel und Missstände Gebietskulisse ISEK
- > Zielkonzept
- > Maßnahmenkonzept
- > Denkmalpflegerischer Werteplan
- > Luftbild
- > Abgrenzungsvorschlag Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Glossar

Kriterien der Gebäudebewertung

Neu Neuwertig Alle 4 Kriterien erfüllt		Generell: optische Unversehrtheit
<hr/>		
>	Dach, Dachstuhl	Dicht, keine Schäden, Dach gedämmt
>	Fassade, Mauerwerk	Ansprechende Gestaltung, gedämmte Fassade
>	Fenster	2- bis 3-fach verglaste Fenster (Isolierglasfenster <10 J.), Rahmen unbeschädigt
>	Zugangs- und Außenbereich	Gestaltete Flächen
<hr/>		
Geringe Mängel 1 Kriterium erfüllt		Generell: geringe Mängel, Nutzung unbeeinträchtigt
<hr/>		
>	Dach, Dachstuhl	Dicht, farbliche Veränderungen, ungleiches Verlegemuster, Dämmung vorhanden, geringe Stärke, kaum Kältebrücken
>	Fassade, Mauerwerk	Farbveränderungen, mangelhafter Anstrich, gestalterische Mängel, Dämmung vorhanden, geringe Stärke, kaum Kältebrücken
>	Fenster	2- bis 3-fach verglaste Fenster (Isolierglasfenster <25 J.), Rahmen mit Farbveränderungen
>	Zugangs- und Außenbereich	Geringe optische Mängel, kleinere Ausbesserungen, schwer zugänglich (steile Treppe)
<hr/>		
Erhebliche Mängel 2 Kriterien erfüllt		Generell: größere Schäden, Mängel, Nutzung eingeschränkt, Standard überaltert
<hr/>		
>	Dach, Dachstuhl	Dachdichtigkeit gefährdet, durchhängende Balken, verschobene Dachziegel, Regenrinne mit Rostbefall, Dachrinne hängt durch, ortsuntypisches Material, unzulängliche Wärmedämmung, sehr geringe Stärke, lückenhafte Ausführung, in wesentlichen Teilen ungedämmt, erhebliche Kältebrücken

- | | |
|-----------------------------|---|
| > Fassade, Mauerwerk | Deutliche Farbveränderungen, feuchte Stellen, abgeplatzter Putz, Rissbildungen, ortsuntypische Verkleidung unzulängliche Wärmedämmung, sehr geringe Stärke, lückenhafte Ausführung, in wesentlichen Teilen ungedämmt, erhebliche Kältebrücken |
| > Fenster | Isolierglasfenster (> 25 J.), Verbundfenster mit Einfachglas, Doppelfenster mit Einfachglas, Glasbausteine, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen |
| > Zugangs- und Außenbereich | Beschädigte und ungleiche Beläge, beschädigte oder fehlende Geländer, Unebenheiten und Pfützenbildung, ausgetretene Stufen |

Substanzielle Mängel
3 Kriterien erfüllt

Generell: schlechter Zustand, Nutzung stark eingeschränkt, abbruchreif, einsturzgefährdet, Wirtschaftlichkeit einer Sanierung fraglich

- | | |
|-----------------------------|---|
| > Dach, Dachstuhl | Dach ist undicht, zerstörte oder fehlende Ziegel, feuchte Balken, gebrochene Balken, undichte Regenrinnen, keine Wärmedämmung vorhanden, zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume |
| > Fassade, Mauerwerk | Putz großflächig abgeplatzt, Feuchteschäden, Standsicherheit eingeschränkt, keine Wärmedämmung vorhanden, zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume |
| > Fenster | Einscheibenverglasung, Fenster und/oder Rahmen schadhaft, Glasbausteine beschädigt, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen, morsch Holz |
| > Zugangs- und Außenbereich | Beschädigte Stützmauern, gefährdete Standsicherheit, Schlaglöcher |
-

Anlagen

Fragebögen

- > Gebäude- und Grundstücksbogen
- > Haushalts- und Wohneinheitsbogen
- > Betriebsbogen

Informationsunterlagen

- > Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger mit Abwägungsvorschlägen
- > Information der Öffentlichkeit | Presseartikel

Impressum

- > Auftraggeber: Stadt Lahr / Schwarzwald
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister
Markus Ibert
Rathaus, Rathausplatz 4
77933 Lahr
- > Auftragnehmer: die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
- > Bearbeitung: Arun Gandbhir, Projektleitung
Jan Blaneck, Planung BLU architekten
- > Veröffentlichung: August 2024

Verantwortlich für den Inhalt ist
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart | info@steg.de

Vertreten durch die Geschäftsführung Dr. Frank Friesecke | Artur Maier
Verantwortlich im Sinne des Presserechts Dr. Frank Friesecke | Artur Maier

Steuer-Nr. 99126/02086 USt-IdNr. DE147865503
Handelsregister Stuttgart B2552 Berufsaufsichtsbehörde Stadt Stuttgart
Berufskammer Industrie- und Handelskammer Stuttgart

Soweit möglich, werden im Text geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Ansonsten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Falls nicht ausdrücklich angegeben, beziehen sich alle Aussagen auf Personen jeglichen Geschlechts.
Soweit keine andere Quelle angegeben wurde, sind alle Abbildungen und Fotos Eigentum der STEG Stadtentwicklung GmbH bzw. BLU architekten.

Unsere Standorte

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stuttgart

Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart

T 0711 21068 0 | F 0711 21068 112

steg-stuttgart@steg.de

Heilbronn

Bahnhofstraße 7 | 74072 Heilbronn

T 07131 9640 0 | F 07131 9640 40

steg-heilbronn@steg.de

Freiburg

Kartäuserstraße 51a | 79102 Freiburg im Breisgau

T 0761 2928137 0 | F 0761 2928137 20

steg-freiburg@steg.de

Dresden

Bodenbacher Straße 97 | 01277 Dresden

T 0351 25518 0 | F 0351 25518 55

steg-dresden@steg.de

Glauchau

Schloßplatz 11 | 08371 Glauchau

T 03763 4400 30 | F 03763 4400 39

steg-glauchau@steg.de