



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Zühlke, Katja
Vorlage Nr. 154/2018
Datum 20.09.2018

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	11.10.2018	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.10.2018	

Betreff:

Sanierungsgebiet "Nördliche Innenstadt"
Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 (3) BauGB

Anlagen:

1. Abgrenzung des Untersuchungsbereiches
2. Bericht zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet „Nördliche Innenstadt“ (Anlage 1) werden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 (3) BauGB förmlich eingeleitet. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gebiet „Nördliche Innenstadt“ den Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung zu stellen.
3. Die vorbereitende Untersuchung, Teil I (Anlage 2), wird als Grundlage des Antrages zur Kenntnis genommen.
4. Nach erfolgter Aufnahme in das Förderprogramm soll Teil II der vorbereitenden Untersuchung durch die Verwaltung beauftragt werden.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
511009000000	2018		2019				Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:	35.700		39.200				74.900
davon geplant / bereitg.:	37.000		39.200				76.200
davon nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung. Prioritäre Maßnahmen:

1. Strategisches Ziel:
Schaffung von attraktiven Freiräumen sowie sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Quartieren im Kontext zu Nachverdichtung und Bebauung.
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach stärkt die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Nutzungsvielfalt, das Vorhalten nicht kommerzieller und gemeinschaftlich genutzter Bereiche, Verkehrsberuhigung und barrierefrei gestaltete Grünflächen. (12)
3. Operatives Ziel:
Das Innenstadtkonzept von der Analyse in den Konzept- und Maßnahmenplan überführen.
4. Leitziel der Verwaltung:
Die Gestaltung öffentlicher Räume gehört zu den Kernaufgaben unserer Kommune. Ihre Pflege, Um- und Neugestaltung geschieht unter sozialen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Gesichtspunkten und auf Grundlage des in Bearbeitung befindenden Innenstadtkonzepts. Da öffentliche Räume für alle da sind, entwickeln wir diese unter Einbezug unterschiedlicher Akteure und Interessengruppen, wie dem Behinderten- und Seniorenbeirat.

5. Prioritäre Maßnahme:

Im Zuge des Bauvorhabens „LÖ“ der Widerker Gruppe, Stuttgart auf dem Postareal werden der Bahnhofplatz, die Palmstraße und der Sarasinweg umgestaltet.

Über die festgelegten prioritären Maßnahmen hinaus werden folgende weitere Maßnahmen angestrebt:

Umgestaltung Rathausvorplatz, Umgestaltung Bahnhofsvorplatz,

Untere Wallbrunnstraße;

Palmstraße, Durchbruch Palmstraße - Grabenstraße

Möglichkeit privater Sanierungen;

Rathaussanierung

Begründung:

1. **Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Absatz 3 BauGB für das Gebiet „Nördliche Innenstadt“**

Um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit und den Umfang der Sanierung zu gewinnen, hat die Gemeinde nach § 141 (1) BauGB vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen. Dabei sind die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, die anzustrebenden Ziele der Sanierung und deren Umsetzung zu ermitteln.

Als Grundlage für den bis 31.10.2018 beim Regierungspräsidium Freiburg einzureichenden Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm des Bundes/Landes Baden Württemberg wurden im Sommer 2018 die hierfür erforderlichen Untersuchungen („Teil I“) durchgeführt. Sie umfassen die Bestandsaufnahme, die Bestandsanalyse, die Beschreibung der städtebaulichen Missstände, die städtebaulichen Zielsetzungen, den Maßnahmenplan sowie eine erste Kosten- und Finanzierungsübersicht. Die Ergebnisse sind in dem als Anlage beigefügten Bericht zusammengefasst.

Die vorbereitenden Untersuchungen Teil 2 mit Befragung der Eigentümer/-innen und Mieter/-innen Pächter/-innen sowie Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger sollen nach Programmaufnahme zügig durchgeführt werden.

Anschließend soll die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgen.

XXX

		Teil I	Teil II	Teil I und II Gesamt
-	Geschäftsbesorgung Stadtbau Lörrach GmbH für die VU nach § 141 Abs. 3 BauGB	23.800 €	14.900 €	38.700 €
-	Angebot LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH	11.900 €	11.900 €	23.800 €
-	(Unterstützung durch die Stadtbau nach Bedarf)		12.400 €	12.400 €

2. Antrag zur Aufnahme des Sanierungsgebietes in ein Städtebauförderprogramm

Der Antrag zur Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Innenstadt“ in ein Städtebauförderprogramm wird nach erfolgtem Gemeinderatsbeschluss im Oktober 2018 gestellt.

Im Rahmen der bisherigen Voruntersuchungen wurde ein Förderrahmen von 29.050.000 € ermittelt. Davon sind 40 % = 11.620.000 € als Eigenmittel der Stadt veranschlagt und 60 % = 17.430.000 € als Finanzhilfe von Bund/Land.

Wegen der Höhe der benötigten Finanzhilfen soll im Dezember 2018 eine Besprechung bei dem für die Städtebauförderung zuständigen Ministerium in Stuttgart stattfinden. Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium haben stattgefunden.

Die Entscheidung über eine Programmaufnahme wird voraussichtlich im Frühjahr 2019 erfolgen.

Zuwendungsfähig sind Kosten für Leistungen Dritter, die ab dem 01. Januar des Aufnahmejahres vergeben werden. Darüber hinaus sind die vorbereitenden Untersuchungen auch dann förderfähig, wenn sie im Kalenderjahr vor der Aufnahme in ein Förderprogramm vergeben bzw. durchgeführt wurde.

3. Städtebauliche Missstände und städtebauliche Zielsetzungen

Nach derzeitiger Einschätzung im Vorfeld der Voruntersuchung sind im Bereich der Sanierungsmaßnahme „Nördliche Innenstadt“ folgende städtebaulichen Missstände festzustellen:

- mangelhafte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (insbesondere schlechte Wärmedämmung)
- unattraktiver öffentlicher Raum
- Missstände und Defizite Untere Wallbrunnstraße

Die Umgestaltung der Unteren Wallbrunnstraße stand bereits im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms PES 1986 an, wurde jedoch nicht ausgeführt. Damit geriet der östliche Innenstadtzugang gestalterisch ins Abseits und wurde zum „Hinterhof“ im Schatten des prosperierenden Zentrums. Bei Veranstaltungen werden hier Backstage-Stände aufgestellt, z. B. für Müll und Toiletten. Der Bereich ist belastet mit Parksuchverkehr und ist derzeit als wichtiges Bindeglied zwischen Zentrum und Entwicklungsgebiet Engelplatz (Oststadt) weder attraktiv noch wahrnehmbar.

Die Sanierung „Nördliche Innenstadt“ soll als Chance genutzt werden, diesen auch historisch bedeutsamen Teil der Stadt Lörrach angemessen in das innerstädtische Gefüge einzubinden.

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände sind folgende, im Einzelfall zu konkretisierende Maßnahmen in Betracht zu ziehen:

- Erwerb von Grundstücken
- Umnutzung und Neugestaltung von Erschließungsflächen und Freiflächen im öffentlichen Raum
- Modernisierung von Wohngebäuden
- energetische Maßnahmen

Gerd Haasis
Kommissarischer Fachbereichsleiter