Gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept

„Nördliche Innenstadt Lörrach“

Vorbereitende Untersuchungen Phase I

Lörrach

Gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept

„Nördliche Innenstadt“

Vorbereitende Untersuchungen Phase I

erarbeitet im Auftrag der
Stadt Lörrach

Stadtbau Lörrach

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH (KE)

Oktober 2018

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I.	Einordnung des Projekts	4
I.1	Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept	4
I.2	Innerstädtisches Entwicklungskonzept	6
2.	Gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept	8
2.1	Vorbemerkungen - Städtebauliche Erneuerung in Lörrach	8
2.2	Städtebauliche Einordnung des Untersuchungsgebiets	9
2.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets / Bestandsaufnahme	11
2.4	Städtebauliche Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet	15
2.4.1	Nutzungsdefizite Blockrandbebauung	15
2.4.2	Defizite im öffentlichen Raum I - Straßen	17
2.4.3	Defizite im öffentlichen Raum II - Bahnhofsplatz / Rathausplatz	18
2.4.4	Defizite im öffentlichen Raum III - Untere Wallbrunnstraße	20
2.4.5	Ortsbildprägende Gebäude I - Privatgebäude mit Sanierungsbedarf	21
2.4.6	Ortsbildprägende Gebäude II - Sanierungsfall Rathaus	22
3.	Bürgerbeteiligung	25
4.	Maßnahmen	27
5.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	31
6.	Zusammenfassende Beurteilung	32

I. EINORDNUNG DES PROJEKTS

I.1 Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Die Stadt Lörrach ist seit 2002 gemeinsames Oberzentrum mit der Stadt Weil am Rhein. Beide zusammen sind Teil des trinationalen Eurodistricts Basel im Dreiländereck Deutschland / Frankreich / Schweiz. Als Teil eines größeren Ganzen kann und darf die städtebauliche Entwicklung der Stadt nicht unabhängig von nachbarschaftlichen Bezügen und Wechselwirkungen gesehen werden.

Daher war es nur konsequent, dass Lörrach und Weil am Rhein ein gemeinsames städtebauliches Entwicklungskonzept als Richtschnur für die künftige Flächennutzungsplanung aufgelegt haben. Die „Perspektive Oberzentrum“ wurde vom Büro Pesch & Partner erarbeitet und im Jahr 2005 nach einem intensiven, dialogorientierten Beteiligungsprozess abgeschlossen.[1)]

Mit dem Konzept für die städtebauliche Entwicklung (SEK) haben die Städte Lörrach und Weil am Rhein Vorsorge für die Zukunft als Oberzentrum im grenzüberschreitenden Wirtschaftsraum getroffen. Ausgehend von einer Prognose der wichtigsten Trends in Wirtschaft und Gesellschaft wurden die Handlungsfelder für die gemeindeübergreifende Kooperation herausgearbeitet und der Bedarf an Entwicklungsflächen eingeschätzt. Die Perspektiven der Planungen wurden mit den Programmen der trinationalen Agglomeration abgestimmt.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts konnte an einen offenen Diskussionsprozess angeknüpft werden, bei dem sich Bürgerinnen und Bürger zur Zukunft ihrer Städte geäußert haben. Ausgehend von einer Ideenbörse, zu der die Öffentlichkeit geladen war, wurden Ziele und Maßnahmen in mehreren Planungswerkstätten diskutiert und verfeinert. Die Planungsmethodik wird im SEK ausführlich beschrieben. Es wird darauf verwiesen.

Folgende Bausteine zur Stadtentwicklung wurden in der „Perspektive Oberzentrum“ sowohl übergreifend als auch mit Fokus auf die jeweilige Stadt abgearbeitet:

- Natur und Landschaft
- Wirtschaft und Arbeit
- Kultur und Freizeit
- Wohnen und Soziales
- Mobilität und Verkehr

[1)] Perspektive Oberzentrum Lörrach | Weil am Rhein, Gemeinsames städtebauliches Entwicklungskonzept, ppa|s pesch partner architekten stadtplaner, Stuttgart, September 2005

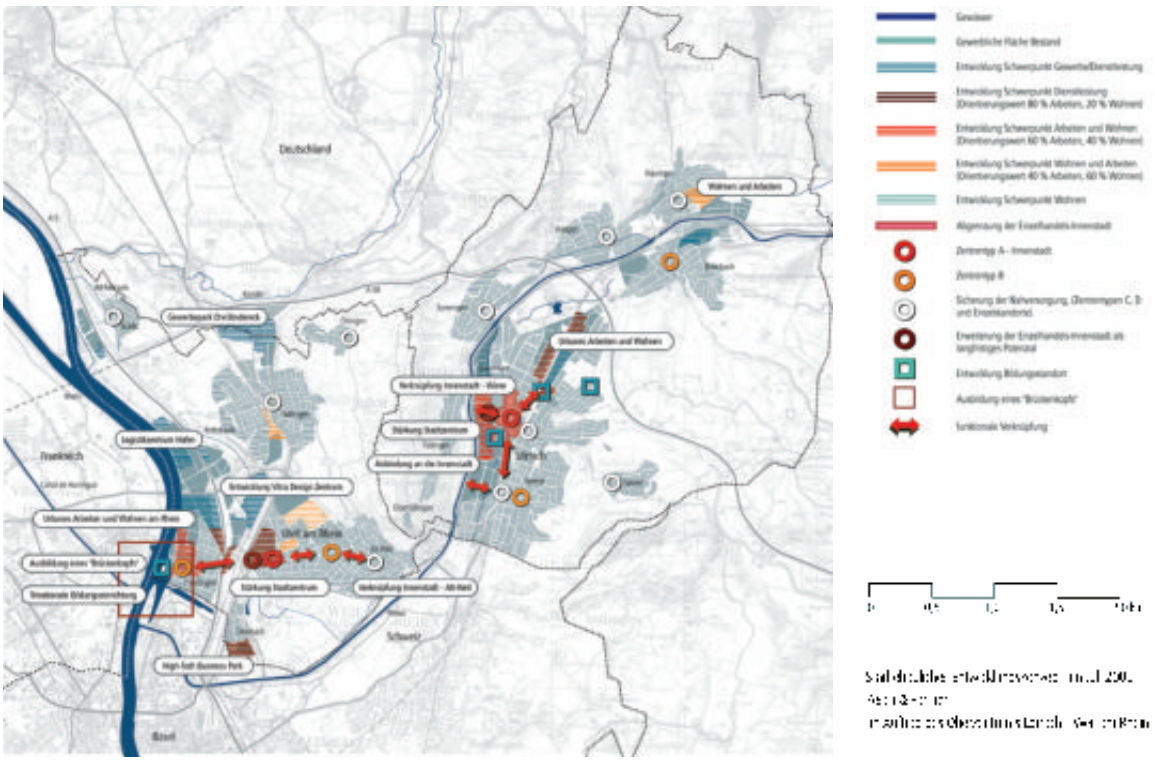


Abb. 1: Perspektive Oberzentrum, Wirtschaft und Arbeit, Pesch & Partner, Stuttgart 2005

Im Zusammenhang mit der Vorbereitenden Untersuchung „Nördliche Innenstadt“ sind vor allem die Ziele und Handlungsfelder des Bausteins Wirtschaft und Arbeit relevant.

Mit den Teilentwicklungsplänen

- Märkte- und Zentrenkonzept (MZK)[2)]
- Potenzialmodell Wohnen[3)]
- Vergnügungsstättenkonzept [4)]

reagierte die Stadt Lörrach auf aktuelle Entwicklungen, die bei der Auflage des SEK nicht absehbar waren:

Neue Kommunikationsstrukturen machten das Postzentrum in der bestehenden Form überflüssig. Die Liegenschaft wurde verkauft, der Weg für eine weitere innerstädtische Handelsfläche am bisherigen Dienstleistungsstandort wurde frei. Auf der Grundlage des Märkte- und Zentrenkonzepts wurden Verkaufsfläche und Angebot innenstadtverträglich austariert.

Das Potenzialmodell ist Grundlage für die aktuelle Wohnrauminitiatve der Stadt Lörrach.
Die Strategiepapiere hatten nicht unerheblichen Einfluss auf die Projektentwicklung des neuen ECE-Einkaufszentrums „Lö“ auf dem ehemaligen Postareal.

2) Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach vor dem Hintergrund der digitalen Entwicklung, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach April 2016
3) Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung, ppa|s pesch partner architekten stadtplaner, Stuttgart, Ergebnisbericht März 2017
4) Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach /Weil am Rhein, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach November 2011

I.2 Innerstädtisches Entwicklungskonzept

Die Stadt Lörrach betreibt seit rund 40 Jahren mit großem Erfolg die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung ihrer Innenstadt. Richtschnur ist bis heute das 1988 aus einem Wettbewerb hervorgegangene innerstädtische Entwicklungskonzept „Straße - Platz - Zeichen“ des Stuttgarter Büros Häring & Zoller. Die Tragfähigkeit dieser städtebaulichen Leitidee hat sich - flankiert durch Fachgutachten[5] - bis heute bestätigt.

Abb.2: Leitidee Straße - Platz - Zeichen, Häring und Zoller, Stuttgart 1988

Das SEK bescheinigt dies ausdrücklich:
„Das integrierte Aufwertungskonzept der Innenstadt in Lörrach (verschiedene Sanierungsmaßnahmen seit 1979) ist ein Musterbeispiel dafür, wie durch die Kombination von Kunst, Kultur, neuer Architektur, Gestaltung des öffentlichen Raums und Steuerung des großflächigen Einzelhandels erfolgreiche Stadterneuerung möglich ist. An diese gelungenen Projekte soll auch in Zukunft angeknüpft werden. Wichtige Handlungsfelder liegen insbesondere im Bereich westlich der Innenstadt. Eine Reihe an Flächen, die aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels brach gefallen sind oder in absehbarer Zeit zur Verfügung stehen werden, bieten Potenziale für eine Anreicherung der Innenstadt mit neuen Nutzungen und eine Verknüpfung mit der Wiese.[6]“

Der Entwicklungsbereich „Westlich Innenstadt“ ist heute gut an die Innenstadt angebunden und bestätigt die im SEK formulierten Erwartungen. Die Aussage lässt sich ohne Abstriche auf den in der vorliegenden Untersuchung gegenständlichen Bereich „Nördliche Innenstadt“ übertragen. Dabei versteht sich die Leitidee als stabiles Rückgrat für die Fortschreibung und Ergänzung des bereits in den 1990er Jahren entwickelten und seither konsequent verfolgten Innenstadtmodells.

[5] MZK 2016, Potenzialmodell 2017, Vergnügungsstättenkonzept 2011
[6] Die Wiese ist in Lörrach ein Fluss

Abb.3: In den vergangenen 40 Jahren hat die Stadt Lörrach als Dienstleistungs-, Einkaufs- und Kulturzentrum der Region profiliert. Die städtebauliche Klammer zwischen den Schwerpunktquartieren beruht auf dem vielfach ausgezeichneten städtebaulichen Konzept „Straße–Platz–Zeichen". Auch in Zeiten der Krise hat die Stadt Lörrach konsequent an dem tragenden Innenstadtmodell festgehalten und auf der Grundlage des GEK und Fachgutachten immer wieder nachjustiert. (1 Öffentliche Dienstleistung, 2 Einzelhandel, 3 Kultur, 4 Innovationsquartier, 5 Bildungsquartier, 6 Naherholung).

Mit dem Erwerb des Postareals durch die Widerker Group mit der ECE Projektmanagement GmbH & co. KG im Gefolge zeichnete sich bereits 2008 eine tiefgreifende Änderung im Strukturbereich öffentliche Dienstleistungen ab. Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags wirkte die Stadt Lörrach in langen Verhandlungsrunden auf die Einhaltung bewährter Qualitätsstandards hin. „Straße - Platz - Zeichen", die Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts, die Aussagen des Potenzialmodells zur Schaffung innerstädtischen Wohnraums und die stetige, engmaschige Begleitung des Projekts durch den Gestaltungsbeirat boten die Handhabe, das ursprüngliche Konzept an die lokalen Bedürfnisse und Erfordernisse anzupassen:

- Öffnung der Geschäfte zum öffentlichen Raum und Durchwegung des Gebäudekomplexes (keine Mall).
- Reglementierung der Verkaufsflächen und Sortimente nach raumordnerischer Verträglichkeit und Maßgabe des Märkte- und Zentrenkonzepts.
- Durchsetzung einer dem Standort angemessenen Viergeschossigkeit.
- Ergänzung der Einzelhandelsnutzungen durch 59 Wohnungen in zwei zusätzlichen oberen Geschossen.
- Durchsetzung von Qualitätsstandards im Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes nach Maßgabe des Gestaltungsbeirats.
- Flankierende Umfeldgestaltung im Bereich Bahnhofsplatz, Sarasinweg und Palmstraße.

Die Herausforderung besteht nun darin, die neue Geschäftslage so an das bisherige Einzelhandelsquartier anzubinden, dass sich ein neues Gleichgewicht zwischen den „Einkaufs-Magneten" einpendeln kann.

2. GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1 Vorbemerkungen - Städtebauliche Erneuerung in Lörrach

Die Stadt Lörrach betreibt seit rund 40 Jahren mit großem Erfolg die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung ihrer Innenstadt:

- 1979: Aufnahme des Quartiers „Basler Straße“ in das Sanierungs- und Erneuerungsprogramm (SEP); die Maßnahme ist erfolgreich abgeschlossen.
- 1986: Aufnahme des Gebiets „Stadtzentrum“ in das Programm Einfache Stadterneuerung (PES); die Maßnahme ist erfolgreich abgeschlossen.
- 1998: Aufnahme des Sanierungsgebiets „Westlich Innenstadt“ in das Landessanierungsprogramm (LSP); die Maßnahme ist erfolgreich abgeschlossen.
- 2009: Aufnahme des Sanierungsgebiets „Baumgartnerstraße“ in das Bund/Länder-Programm „Stadtumbau West“ (SUW); auf der Grundlage einer Vorbereitenden Untersuchung hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach das Quartier im gleichen Jahr als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt und unverzüglich mit den ersten Maßnahmen begonnen. Wesentliche Teile werden bereits innerhalb der nächsten Monate abgeschlossen. Aktuell wurde das Gebiet um die Bereiche Aicheleknoten, Kirch- und Basler Straße erweitert, um das Bildungsquartier nahtlos an die anderen Innenstadtquartieren anzubinden.

Jeder im Rahmen der Sanierungsprogramme aufgewendete Euro der öffentlichen Hand hat etwa das 18-fache an Privatinvestitionen ausgelöst. Die Sanierung des Quartiers „Südlich Grabenstraße“ wurde ohne Fördermittel in Privatinitiative erfolgreich abgeschlossen. Mit der Umgestaltung des Hebelparks hat die Stadt Lörrach jüngst bereits einen wichtigen Trittstein zur nördlichen Innenstadt aufgewertet.

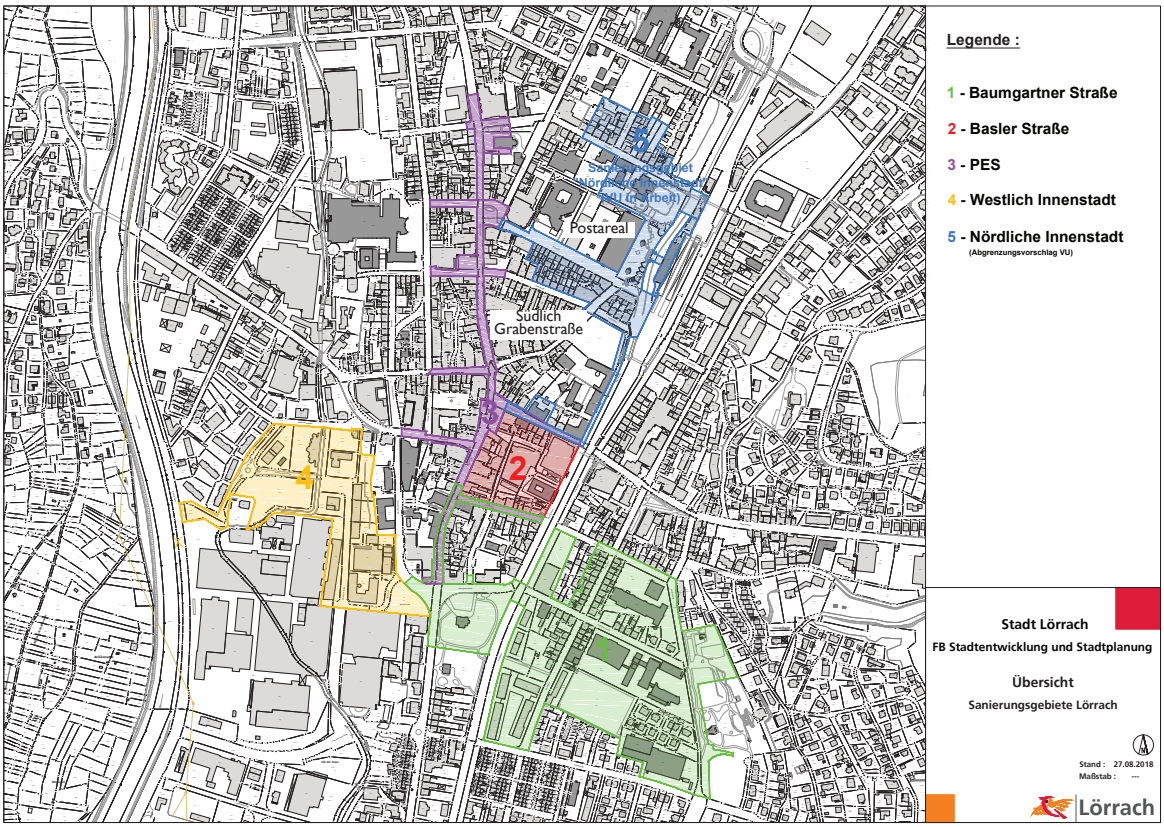


Abb. 4: Übersicht Sanierungsgebiete der Stadt Lörrach

2.2 Städtebauliche Einordnung des Untersuchungsgebiets

Im Zeitraum von 30 Jahren (1988 - 2018) ist es gelungen, die Lörracher Innenstadt von einem defizitären, konturlosen Bereich in ein prosperierendes Zentrum mit Ausstrahlung in die ganze Region umzubauen:

Gute Ausstattung mit oberzentralen Handels- und Dienstleistungsangeboten, ausgewogener Einzelhandelsbesatz, vielfältiges kulturelles Angebot, Erhaltung und Schaffung von Wohnraum. Baukultur und Gestaltqualität sind das vielfach ausgezeichnete Ergebnis dieser Entwicklung. An diesen Kern der Lörracher Innenstadt fügen sich inzwischen das Innovationsquartier „Westliche Innenstadt“ und das Bildungsquartier „Campus Rosenfels“ an. Gestaltete Plätze bilden nach bewährtem Muster die Trittsteine, über die sich sehr schnell ein neues Gleichgewicht zwischen den einzelnen Nutzungen innerhalb des erweiterten Innenstadtraums eingependelt hat.

Abb. 5: Strukturbereiche Innenstadt - erste Erweiterung Einzelhandel und Bildungsquartier

Der nördliche Strukturbereich „Verwaltung“ hat bis dato in seiner Entwicklung und Anbindung an die Innenstadt einen eigenen Weg genommen:

Rathaus und Landratsamt, Finanzamt, Post- und Fernmeldeamt sind Solitäre ohne architektonischen Bezug. Dem Rathaus kommt dabei als Kulturdenkmal von Rang eine besondere Bedeutung zu. (siehe Seite 22 f)

Die Gestaltung von Bahnhofsplatz, Rathausplatz und Bahnhofsumfeld sind (noch) zeittypisch. Die in den 1970er Jahren angelegten öffentlichen Räume samt ihrer baulichen Ränder sind heute nicht mehr zeitgemäß, teilweise auch desolat.

Verwaltung und ÖPNV als städtebauliche „Selbstläufer“, stehen in keiner Konkurrenz zur „Geschäftslage Innenstadt“. Funktionale und gestalterische Defizite - etwa im Hinblick auf die Attraktivität des Bahnhofs, der Auffindbarkeit des Busbahnhofs und die vergleichsweise mangelnde Akzeptanz der zugeordneten Tiefgaragen - sind bekannt, ihre Behebung mussten aufgrund anderer Prioritäten bislang aber zurückstehen. Versuche, den Bahnhofsplatz an die Fußgängerzone Turmstraße anzubinden, blieben im Ansatz stecken. Der funktionale und gestalterische Bruch zwischen dem (Handels-) Zentrum und dem Verwaltungs- und Dienstleistungsviertel wird neben dem fehlenden „Link“ in der Erschließung durch ein dazwischenliegendes, mit städtebaulichen Mängeln behaftetes Quartier noch verstärkt.

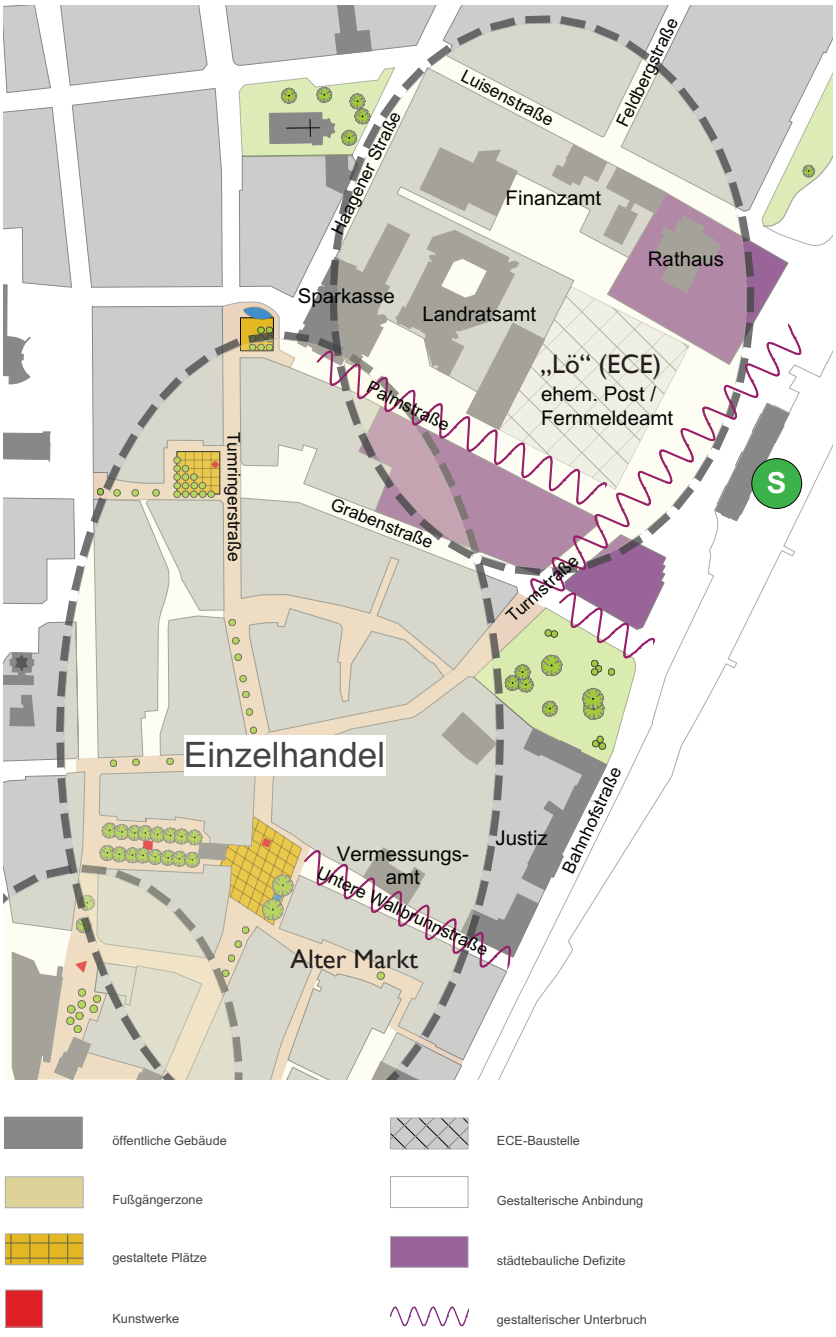


Abb. 6: Wie ein Keil trennen ein defizitäres Quartier und ungestaltete öffentliche Räume die bisher eher vernachlässigte nördliche Innenstadt vom dem aufgewerteten Stadtzentrum.

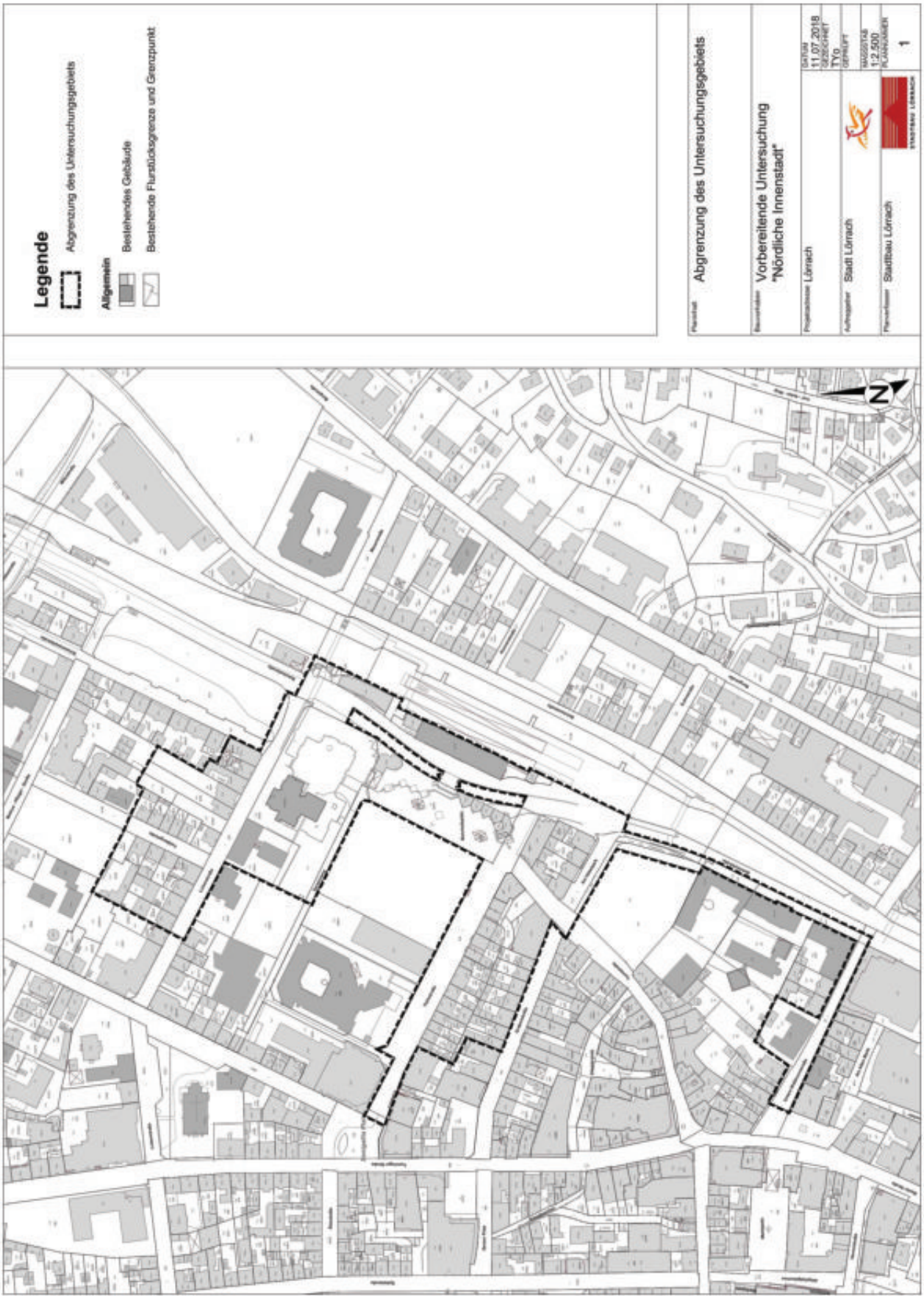
Mit dem Verkauf des Postareals und dessen geplanter Reaktivierung rückt der Strukturbereich schlagartig in den Fokus der Stadtentwicklung: Zusätzlichen Handlungsbedarf legte die anstehende Sanierung des Rathauses nahe.

Damit nicht zwei Insellagen entstehen - südlich das prosperierende, aufgewertete Zentrum, nördlich ein auf sich selbst bezogener Markt - müssen das dazwischen liegende Quartier und die öffentlichen Räume repariert und gestalterisch angepasst werden. Denn nur wenn zwischen den „Magneten“ „alter Markt und dem sogenannten „Lö“ (ECE) Zug entsteht, kann sich ein neues, innenstadtverträgliches Gleichgewicht einpendeln.

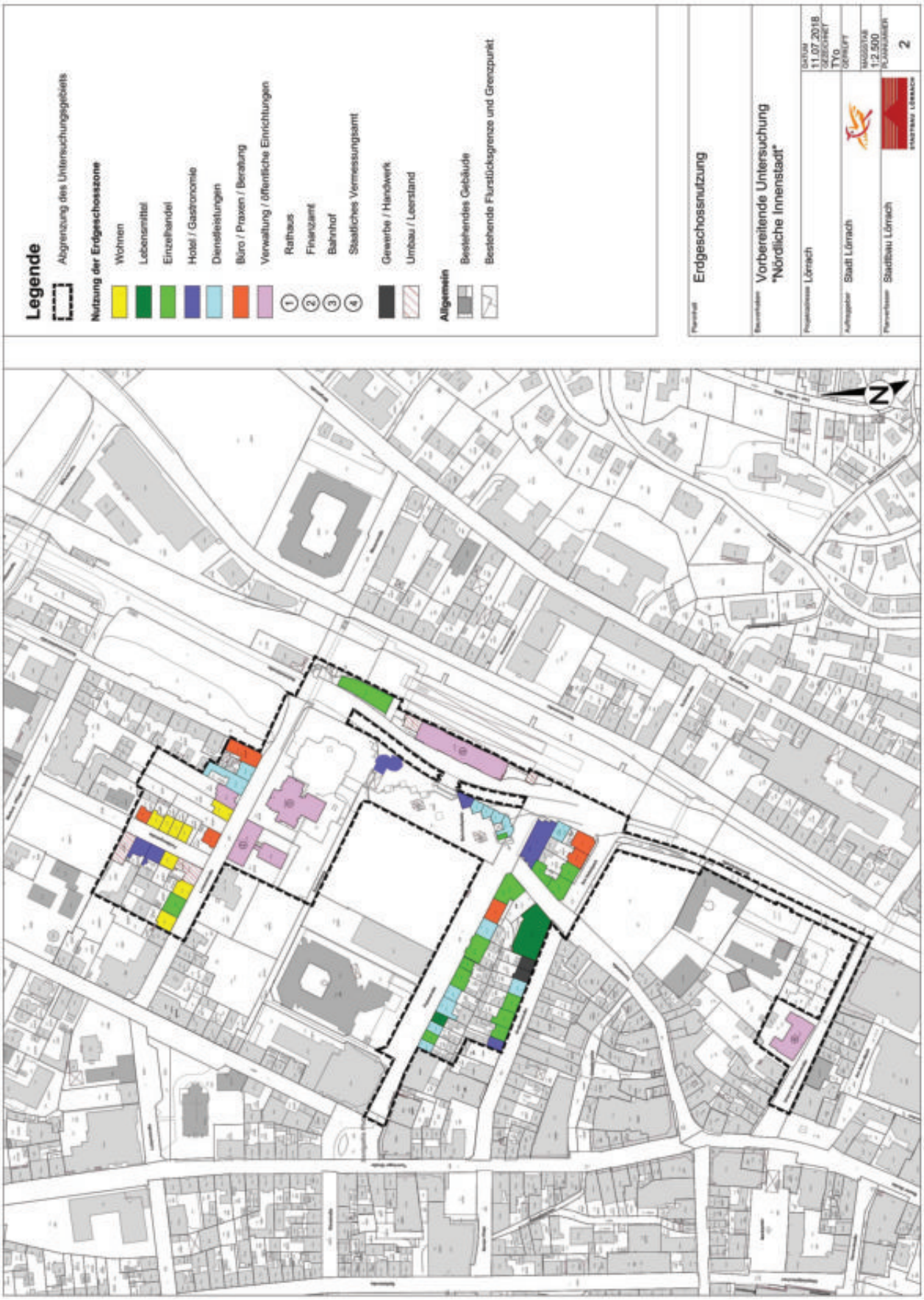
2.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets / Bestandsaufnahme

Nach einer Begehung und ersten Bestandsaufnahme wurde das Untersuchungsgebiet wie im Luftbild und der Karte 1 dargestellt abgegrenzt. Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet beschränkte sich auf die Erdgeschossnutzungen (Karte 2) und das Gebäudealter mit Blick auf historische Bausubstanz (Karte 3) und deren Zustand als wesentliche Beurteilungsparameter.

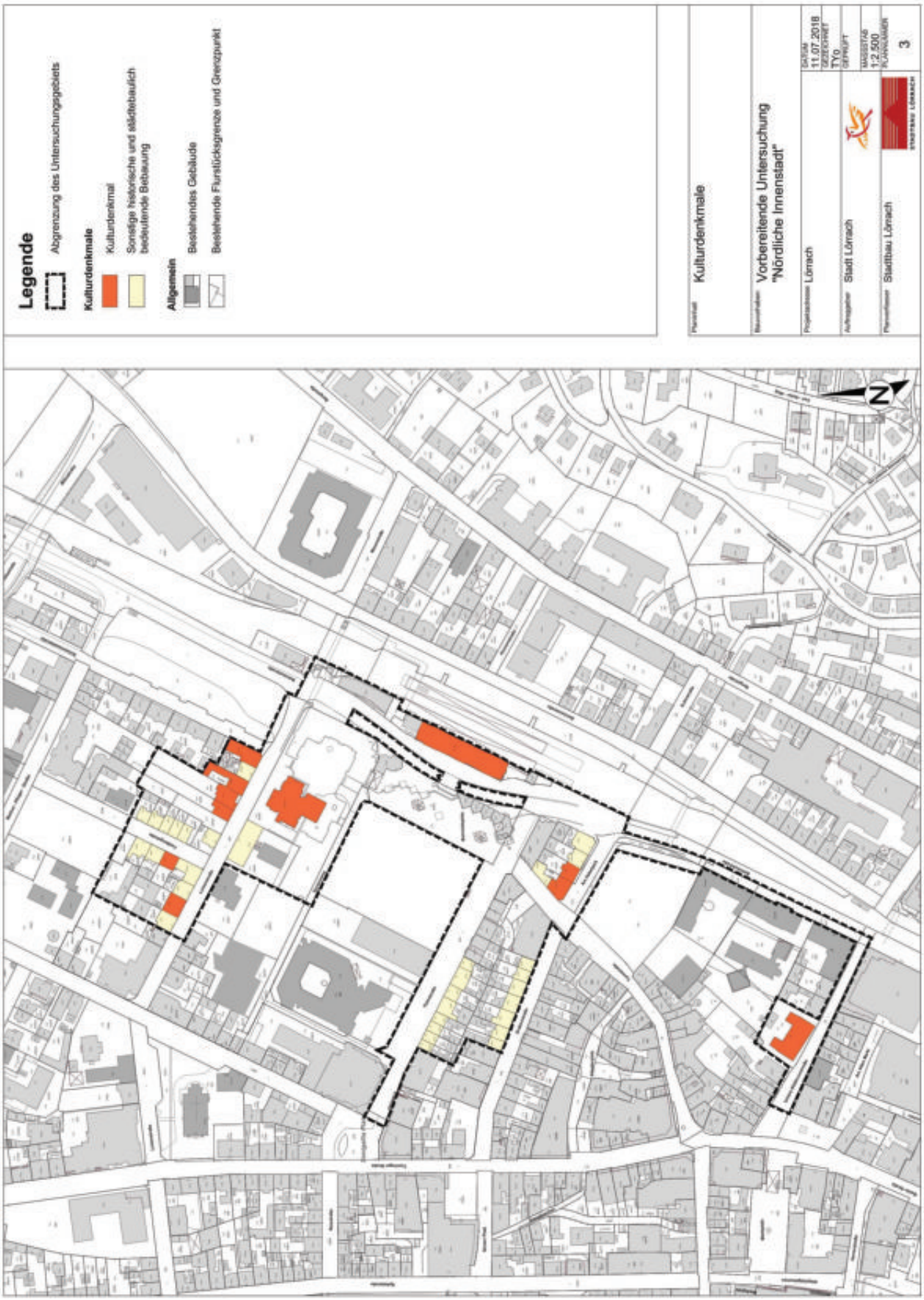
Abb. 7: Orthophoto mit Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



Karte 1: Abgrenzungslageplan



Karte 2: Nutzung Erdgeschosszone



Karte 3: Ortsbildprägende Gebäude

2.4 Städtebauliche Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet

2.4.1 Nutzungsdefizite Blockrandbebauung

Die Bebauung im Bereich Grabenstraße / Am Hebelpark / Palmstraße trennt das aufgewertete Stadtzentrum und den neuen Entwicklungsbereich Postareal. Die Straßenrandbebauung ist gekennzeichnet durch ein heterogenes Konglomerat unterschiedlicher Baustile, Bauformen und Kubaturen. Die festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände weisen den Bereich als typischen Sanierungsfall aus:

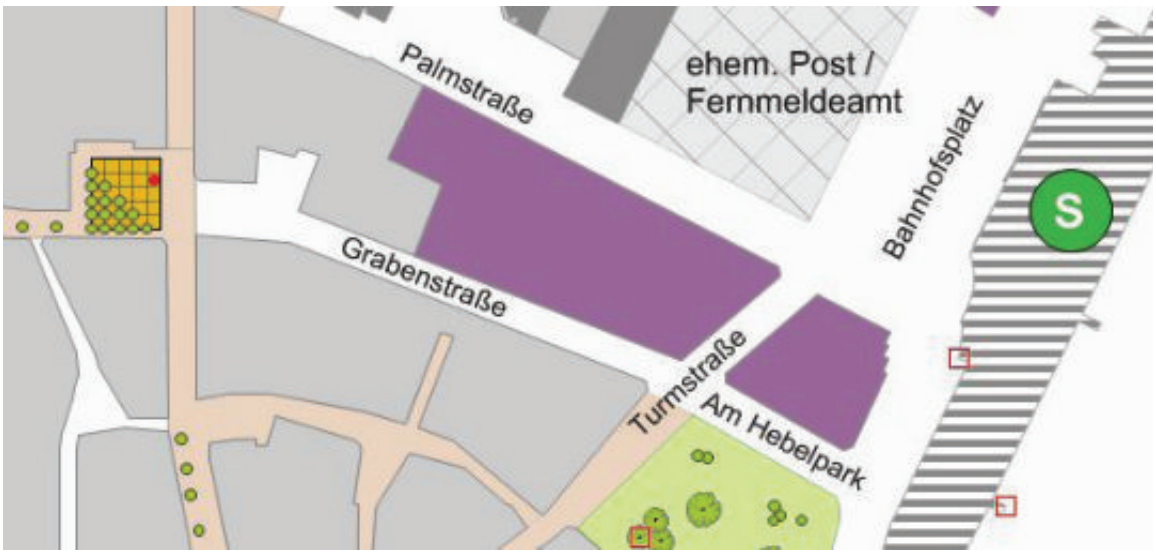


Abb. 8: defizitärer Bereich zwischen Graben- und Palmstraße.

Abb. 9: Blick vom Rathaus auf die Straßen- bzw. Platzrandbebauung Palmstraße, Turmstraße und Bahnhofsplatz. Im Vordergrund die Baustelle für den neuen Gebäudekomplex auf dem ehemaligen Postareal.

Die in der Blockrandbebauung vorgefundenen Defizite werden auf der folgenden Seite näher beschrieben und illustriert.

Abb. 10: Grabenstraße

Abb. 11: Palmstraße

Abb. 12: Palmstraße - abgängige Bausubstanz

Abb. 13: Blick in die nördliche Turmstraße

Abb. 14: Blockrand Bahnhofstraße

In der Erdgeschosslage finden sich zwar noch zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte (siehe Karte Erdgeschossnutzungen, Seite 13). Nach Art der Nutzung macht sich allerdings ein deutlicher

- **Trading-Down-Effekt**

bemerkbar: Totto-Lotto, Änderungsschneiderei, Päckchen-Station, Imbiss, Nagelstudio, Express-Reinigung, Makler usw.

Die Straßenrandbebauung weist eine sehr

- **unterschiedliche Körnung**

auf. Auffällig ist eine kleinteilige zweigeschossige Bebauung in der Palmstraße, eingeklemmt zwischen großvolumigen Büro- und Geschäftshäusern jüngeren Datums. Hinzu kommen im Einzelfall deutliche Baumängel.

- **Veränderungsdruck,**

hin zu einer höheren Grundstücksausnutzung, macht sich bereits bemerkbar.

- **Ortsbildprägende Bausubstanz,**

teils denkmalgeschützt und mit mehr oder weniger deutlichen

- **substanziellen Mängeln.**

behaftet, findet sich im gesamten Blockrand. Spätestens ein Blick in die Hinterhöfe bestätigt die Vermutung, dass die Schauseite häufig nur durch eine Pinselsanierung „aufgehübscht" wurde. Baumängel zeigen sich auch an den mehrgeschossige Bauten der 1970er / 1980er Jahre.

Ein großes Hemmnis für die Vernetzung der Innenstadtquartiere ist die

- **unterbrochene Fußwegverbindung**

vom Marktplatz via Chesterplatz zur Palmstraße (Höhe Landratsamt). Ohne diese mittige Verbindung entlang der „Winkelhalbierenden" in einem dreieckigen Stadtgrundriss ergeben sich Umwegbeziehungen; die Querstraßen verbleiben im Schatten der Laufwege.

2.4.2 Defizite im öffentlichen Raum I - Straßen

Die Anpassung der Gestaltqualität des öffentlichen Raums als Voraussetzung für eine gelingende Stadtreparatur wurde vorstehend ausführlich erörtert: Nur wenn die bestehende Fußgängerzone auch im Erscheinungsbild den Sprung über die

- **optische Barriere**

Grabenstraße / Am Hebelpark schafft, wird zwischen dem heutigen Geschäftszentrum und der geplanten Erweiterung im Norden ein natürlicher Fluss und damit ein neues Gleichgewicht entstehen. Das gestalterische Missverhältnis zwischen beiden Bereichen verdeutlichen die nachstehenden Bilder:

Abb. 15: Defizite im öffentlichen Raum

Abb. 16: Turmstraße Blickrichtung Süd

Abb. 17: Turmstraße Blickrichtung Nord

Abb. 18: Sanierter Bereich Tumringer Straße

Abb. 19: Palmstraße

Abb. 20: Straße - Senser Platz - Säulenfigur

Abb. 21: Palmstraße - das Zeichen wäre schon da ...

2.4.2 Defizite im öffentlichen Raum II - Bahnhofsplatz / Rathausplatz

Der Alte Marktplatz (siehe Abbildungen auf dieser Seite) in der südlichen Innenstadt ist heute das Wohnzimmer der Stadt Lörrach. Hier herrscht südländisches Flair, hier spielt die Musik - insbesondere beim jährlichen Stimmenfestival.

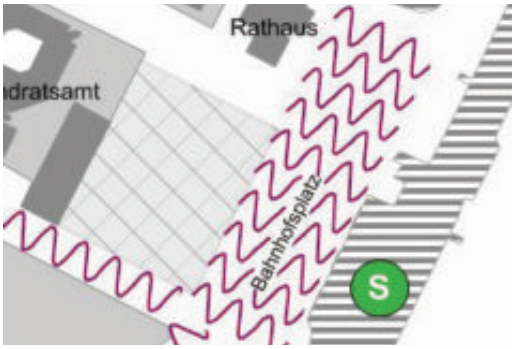


Abb. 22: Defizitärer Platzraum

Abb. 23 /24: Die Gestaltqualität des Alten Markts im Süden ist Maßstab für die Entwicklung der nördlichen Innenstadt.

Im Norden (siehe Bilder folgende Seite) ist der Bahnhofsplatz das Entree für alle Besucher, die via ÖPNV in die Stadt kommen. Hier verschaffen sich auch die Autofahrer einen ersten Eindruck von der Lörracher Innenstadt - allerdings meist nur dann, wenn sie im Parkhaus am Alten Markt keinen Stellplatz mehr bekommen haben. Sie kreuzen sich mit den Bürgern, deren Weg ins Rathaus (früher auch zur Post) oder weiter Richtung Norden führt. Beiden Gruppen gemeinsam ist das Bestreben, den Bahnhofsplatz möglichst schnell hinter sich zu lassen:

- die Gestaltung ist zwar zeittypisch aber kaum noch zeitgemäß.
- Es fehlt an Aufenthaltsqualität auf dem Platz.
- Die Ränder laden kaum zum Verweilen ein, die kleinen Geschäfte bleiben häufig unbemerkt.
- Die Plätze sind im Prinzip barrierefrei, doch die Rampen sind schmal und kaum auffindbar.
- Die Aufgänge der Tiefgarage unterm Bahnhofsplatz wirken verwahrlost.
- Mit der Umgestaltung der Plätze - zuletzt des Hebelparks - ging auch die Verdrängung randständiger Personen einher. Sie fanden auf dem Bahnhofs- und Rathausplatz ihr derzeitiges Freiluft - Refugium.

Als städtebaulicher Missstand dürfen neben den Baumängeln auch die engen Stellplätze und das insgesamt vernachlässigte Erscheinungsbild der Bahnhofstiefgarage selbst gelten.
Da die 345 öffentlichen und vermieteten Stellplätze dennoch Gewinn abwerfen, obliegt die anstehende Sanierung aber der Betreibergesellschaft und ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden städtebaulichen Untersuchung.

Abb. 25: Bahnhofsplatz

Abb. 26 Der Zugang zur Bahnhofstiefgarage ...

Abb. 27: ... ist im Prinzip auch barrierefrei.

Abb. 28: Grünfläche am Rathausplatz

Abb. 29: Auftakt zur nördlichen Innenstadt

2.4.4 Defizite im öffentlichen Raum III - Untere Wallbrunnstraße

Die Wallbrunnstraße führte vor Beginn der Stadtsanierung als Bundesstraße 34 direkt ins Herz der Lörracher Innenstadt. Nach Fertigstellung der Autobahn A 98 wurde der Bahnübergang Wallbrunnstraße geschlossen, das ehemalige Einfallstor wurde in die Obere und die Untere Wallbrunnstraße geteilt. Damit war der Weg buchstäblich frei für die Umstrukturierung und Umgestaltung des Zentrums. Als erste Baumaßnahme im Rahmen der Stadtsanierung investierte die Handeskette C & A an der Ecke Untere Wallbrunnstraße / Bahnhofstraße. An der Wallbrunnstraße lag der Haupteingang. Eine breite, architektonisch künstlerisch gestaltete Fußgängerunterführung ist die wichtigste Verknüpfung der Innenstadt mit dem Engelplatz und den östlichen Stadtquartieren. Mit der aktuell geplanten Aufwertung und Nachverdichtung nimmt ihre verkehrswichtige Bedeutung noch einmal zu.

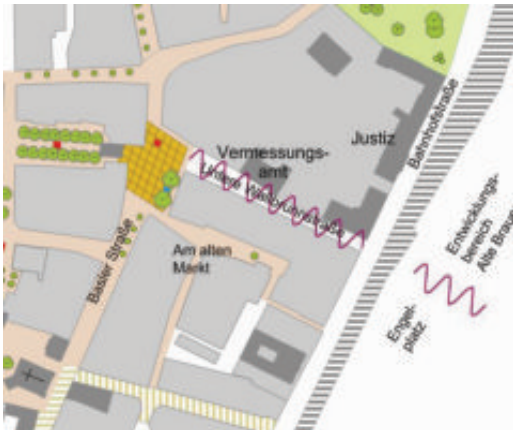


Abb. 30: Die Untere Wallbrunnstraße - eigentlich Bindeglied zwischen Zentrum und Oststadt - ist derzeit bloß der Hinterhof städtischen Lebens.

Abb. 31 / 32: Scheinbar vergessen und von der Entwicklung des Zentrums abgehängt ...

Folgerichtig stand die Umgestaltung der Unteren Wallbrunnstraße bereits im Rahmen des Programms Einfache Stadterneuerung an (PES 1986) an, wurde aber aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen nicht ausgeführt.

Mit der Entwicklung Basler Straße / Am Alten Markt geriet der östliche Innenstadtzugang vollkommen ins Abseits. Heute ist die Untere Wallbrunnstraße gewissermaßen der Hinterhof des prosperierenden Zentrums:

- gestalterisch im Abseits und damit auch im Schatten der „Flaniermeile“,
- bei Veranstaltungen immer „Backstage“, Standplatz für Müll, Toiletten, Fahrzeuge von Fest- und Marktbeschickern,
- belastet mit Parksuchverkehr,
- Parkplatz für motorisierte Zweiräder, die beim Anfahren ihre Auspuffabgase in die anliegenden Geschäfte blasen,
- als wichtiges Bindeglied zwischen Zentrum und Entwicklungsgebiet Engelplatz (Oststadt) derzeit weder attraktiv noch wahrnehmbar,

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

2.4.5 Ortsbildprägende Gebäude I - Privatgebäude mit Sanierungsbedarf

Im Untersuchungsgebiet finden sich eine ganze Reihe ortsbildprägende, teils unter Denkmalschutz stehende öffentliche und private Gebäude (siehe Übersichtskarte Kulturdenkmale Seite 14). I

Abb. 33: Feldbergstraße, historische Gebäude mit Sanierungsbedarf

Abb. 34: Feldbergstraße I

Abb. 35: Ecke Turmstraße / Am Hebelpark

Abb. 36: Vermessungsamt - steht demnächst leer

Sanierungsbedarf wird insbesondere bei folgenden Gebäuden gesehen:

- Feldbergstraße I

  Das markantes Eckgebäude dominiert den Straßenzug mit seiner Baumasse.

- Feldbergstraße 3

  Kulturdenkmal, der bauliche Zustand legt dringend Handlungsbedarf nahe.

- Feldbergstraße 2 - 8

  Ortsbildprägende, allerdings nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude mit sichtbaren Baumängeln.

- Turmstraße 22 / Am Hebelpark I

  Prägende Eckbebauung, überwiegend denkmalgeschützt. Der bauliche Zustand ist überwiegend schlecht, auch wenn die instand gesetzte Fassade einen anderen Eindruck vermittelt. Am Übergang zur „modernen“ Architektur der nördlichen Innenstadt kommt der Erhaltung dieses Ensembles besondere Bedeutung zu.

- Grabenstraße Nord 9 - 21

  Die historischen, allerdings nicht denkmalgeschützten Gebäude bilden ein für den Straßenraum prägendes Ensemble. Die Bausubstanz ist unterschiedlich gepflegt. Der Sanierungsbedarf ist im weiteren zu erheben.

- Untere Wallbrunnstraße 11

  Die ehemalige Bezirksinspektion wurde Ende des 19. Jahrhunderts gebaut und gehört zu in ein Ensemble ortsbildprägender „badischer Amtsgebäude“. Darin ist heute das staatliche Vermessungsamt untergebracht. Dessen Umzug steht in ca. 2 Jahren an. Nach heutigem Kenntnisstand soll das deutlich sanierungsbedürftige Gebäude danach privatisiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

2.4.6 Ortsbildprägende Gebäude II - Sanierungsfall Rathaus

Das 1976 eingeweihte neue Rathaus der Stadt Lörrach ist neben der Burg Rötteln längst zum Wahrzeichen der Stadt geworden. Das zu seiner Zeit höchste Verwaltungsgebäude in Baden-Württemberg ist aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen. Der Jury gehörten damals mit Prof. Egon Eiermann, Karlsruhe, Ernst Gisel, Zürich, und Roland Ostertag, Leonberg, drei Vertreter der Avantgarde an, die alle drei heute ihren Platz in der Architekturgeschichte der Nachkriegszeit innehaben.

Abb. 37: Der „Rathausturm“ als zeittypische städtebauliche Dominante.

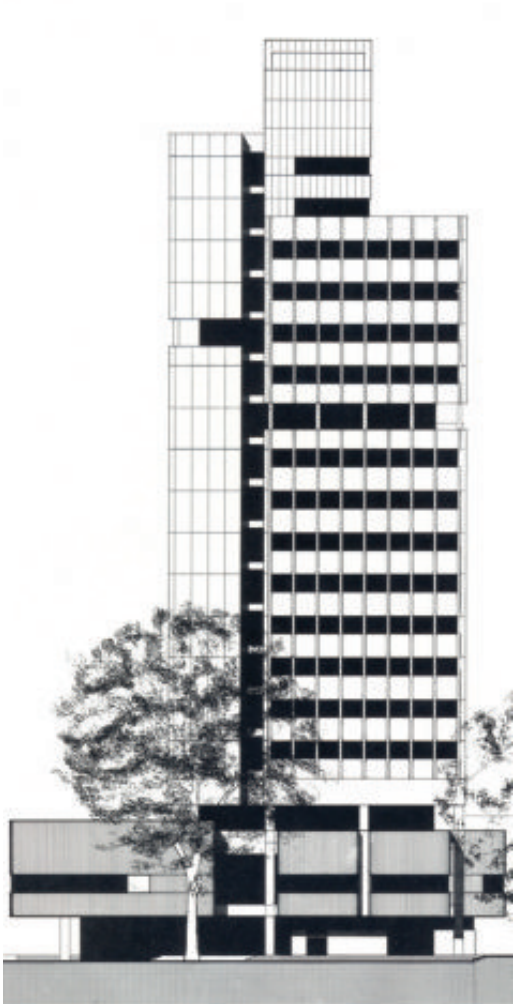


Abb. 38: Schrieb Architekturgeschichte - hier die Ansicht des ausgezeichneten Entwurfs.

Aus dem Jurybericht von damals:

Der Verfasser hat die städtebauliche Situation gut erfaßt. Die Wahl eines Hochhauses als Dominante der städtischen Verwaltung ist an diesem Platz richtig. … Was das Projekt besonders auszeichnet, ist die Erhaltung des Baumbestandes, soweit er schützenswert ist. Dieser Vorschlag kann nicht genug hervorgehoben werden, umso mehr, als durch das Tieferliegen des Vorgeländes ein gartenähnlicher grünbegrenzter Vorraum zu dem Hochhaus entsteht, der der Bedeutung und Schönheit der Gesamtsituation in jeder Weise förderlich sein wird. …

Der Eingang in das Rathaus liegt glücklich. Die Halle ist übersichtlich und großzügig … Die Sitzungssäle und Fraktionszimmer sind geschickt angeordnet und auch in der Dimensionierung einfach und zweckmäßig. Man würde unter Umständen eine eigene Treppe, die nur vom Erdgeschoss in das 1. OG führt, hinzufügen …

Der gewählte Typ des Grundrisses, der konsequent vom Keller bis in die obersten Geschosse auf eine kluge und gebräuchliche Weise durchgeführt ist, (Beleuchtung des Innenteils durch die Kopfseiten der Flure) … ist anerkennenswert. Der Vorschlag, Geschosse gleicher organisatorischer Funktion durch Deckenöffnungen zu verbinden, ist glücklich, weil dadurch Bürogemeinschaften zustande kommen … Der Verfasser schafft auf diese Weise mit architektonischen Mitteln organisatorische Einheiten, die beliebig, je nach Größe, steuerbar sind.

Die Einschnürung besonderer Räume … dient der Belebung der Außenflächen in hervorragender Weise, weil es dem Verfasser gelingt, nicht nur die Räume in der Fassade besonders darzustellen und hervorzuheben, sondern auch die hohen Fassadenflächen maßstäblich den in Lörrach normalen Gebäudehöhen anzupassen. Die architektonische Gestaltung der Außenfronten, die schon vorher lobend erwähnt wurde, wird durch ihre Beherrschung von geöffneten und geschlossenen Wandflächen und durch klare Ablesbarkeit des Grundrisses und der Raumorganisation als glücklich betrachtet. …

Die Jury schätzt die Ehrlichkeit und künstlerische, konstruktive und wirtschaftliche Sauberkeit des Projekts.

2012 wurde das neue Lörracher Rathaus in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg aufgenommen - für ein erst 36 Jahre altes Gebäude ein Ritterschlag. Neben einer allgemeinen Beschreibung des Gebäudes schließt sich das Landesdenkmalamt in der Begründung der Denkmaleigenschaft im Wesentlichen den Ausführungen der Jury an:

Abb. 39 / 40: Rathaus und Rathausvorplatz gelten schon heute als Kulturdenkmal von Rang.

... Sondergeschosse bilden das 11. Obergeschoss mit den Räumen für die Bürgermeister und das 13. Obergeschoss. Von außen sind diese Sondergeschosse durch Fassadeneinschnitte ablesbar. Durch die Fassadeneinschnitte sowie durch die Vor- und Rücksprünge im Bereich der Sondergeschosse wird der Rathausaußenbau abwechslungsreich und lebhaft gestaltet. So kontrastieren die fein reliefierten und hell gehaltenen Fassadenbereiche mit vorgelegten Rundstützen mit den glatten Fassadenteilen des Turmes aus dunkelgrünen emaillierten Panelen. Sehr gelungen und individuell ist der Umgang mit Erd- und 1. Obergeschoss, die recht kunstfertig in den Bau ein- bzw. untergeschoben sind.

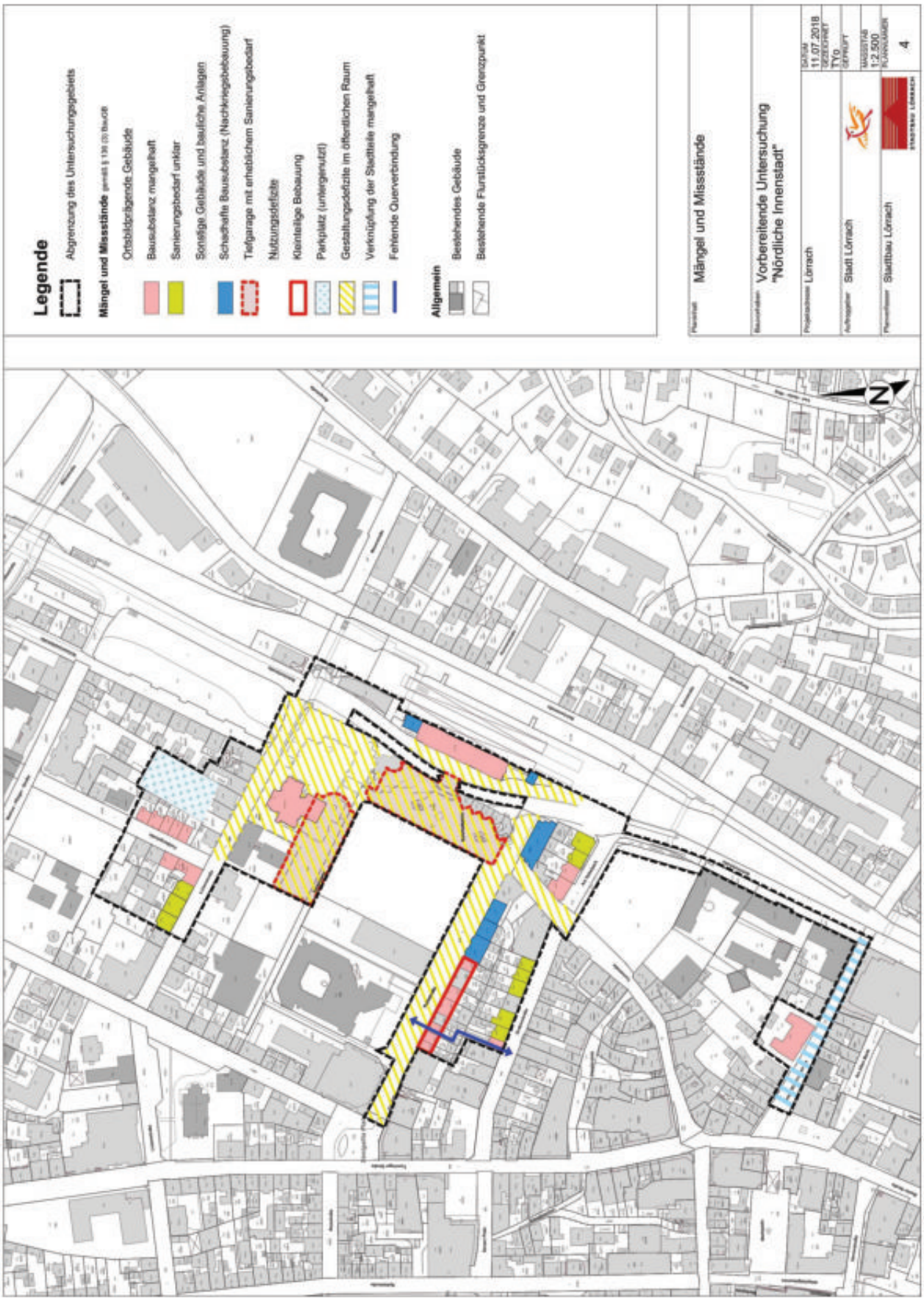
Bestandteil des Kulturdenkmals ist die bauzeitliche Innenausstattung sowie die Kunst am Bau im Inneren, wie auch auf dem Rathausvorplatz, ebenso wie der Baumbestand aus der Zeit der Villa Favre, der bei der Planung Ende der sechziger Jahre des 20. Jahrhunderts berücksichtigt werden musste.

Dem Rathaus von Lörrach mit den oben genannten Bestandteilen einschließlich der bauzeitlichen Ausstattung soweit sie mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet, kommt wissenschaftliche, vor allem bau- stadtbau- und stadtgeschichtliche sowie künstlerische und heimatgeschichtliche Bedeutung zu. (Denkmalfähigkeit).

Die Erhaltung liegt insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes für die Erforschung der Architektur von Behördenbauten der sechziger bzw. siebziger Jahre des 20. Jahrhunderts im öffentlichen Interesse...

Das Rathaus ist nun in die Jahre gekommen, eine Generalsanierung steht an: Brandschutz, Haustechnik, Erdbebensicherheit stehen auf dem Prüfstand. Besonders heikel ist die Sanierung der für das Haus charakteristischen Gebäudehülle. Ihr muss bei der Instandsetzung ein besonderes Augenmerk gelten.

- Die Aufnahme des Objekts ins Sanierungsgebiet soll Anreiz bieten, das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals nicht kurzfristigen monetären Erwägungen und Klimazielen zu opfern.
- Gleiches gilt auch für die „Auffrischung“ des Rathausplatzes.



Karte 4: Zusammenfassung der Missstände und Mängel

3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Stadtentwicklung hat - auch über die formalen Anforderungen hinaus - in der Stadt Lörrach einen großen Stellenwert.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Leitbildprozesse aus den Jahren 1998, 2005 und 2010 hat die Bürgerschaft im Jahr 2016 das Leitbild „Lörrach gestalten. Gemeinsam." entwickelt. Die darin formulierten 83 Ziele der Bürgerschaft, gegliedert in die Kategorien „Lebenswerte Stadt", „Verantwortungsvolle Stadt" und „Gebaute Stadt" wurden vom Gemeinderat als richtungsweisender Impuls für die politische Diskussion anerkannt und bilden die Grundlage für den jährlichen Zieleprozess in enger Verknüpfung mit dem städtischen Haushalt.

Der Leitbildprozess „Lörrach gestalten. Gemeinsam." hat mit Blick auf den zeitlichen Rahmen, die Partizipationsmöglichkeiten und die Aktivierung der Bürgerschaft neue Wege beschritten. So wurden die Ziele der Bürgerschaft in mehreren Etappen über den Zeitraum von Januar bis Juli 2016 formuliert. Neben dem klassischen Instrument der Zukunftswerkstätten wurden aufsuchende Beteiligungsformate insbesondere zur Aktivierung der Zielgruppen Jugend und Senioren durchgeführt. Während des gesamten Zeitraums war ferner das Angebot zur Online-Partizipation mittels einer eigenen Beteiligungsplattform gewährleistet. So wurde die maximale Einbindung der gesamten Bürgerschaft bei der Ideensammlung, der Formulierung und Kommentierung der Leitbildziele erzielt. Die Bilanz der Beteiligungsbereitschaft der Bürgerschaft mit 325 Zielvorschlägen, 1227 Kommentaren und 3642 Bewertungen belegt den regen Diskurs der Stadtgesellschaft.

Das Themenfeld der Stadtentwicklung spielt in allen drei Kategorien des Leitbildprozesses eine zentrale Rolle. Allein 22 Ziele in der Kategorie „Gebaute Stadt" geben wichtige Hinweise und Impulse für das „Wie" der Stadtentwicklung und werden in die konkreten Planungen direkt einbezogen. Die Beteiligung der Bürgerschaft wurde als eigenes Ziel formuliert und festgeschrieben: Die in der Gemeindeordnung festgeschriebene Beteiligung von Kindern- und Jugendlichen wird gemeinsam mit den Leistungsträgern der Kinder- und Jugendarbeit zum Gelingen kreativ umgesetzt.

Mit Blick auf das Sanierungsgebiet „nördliche Innenstadt" wurden in jüngster Vergangenheit folgende Beteiligungsprojekte initiiert:

- Ideen- und Erkundungsworkshop rund um den Lörracher Hauptbahnhof mit Jugendlichen in Kooperation mit der IBA Basel 2020,
- die Aktion der Hebelschule zur Gestaltung des Öffentlichen Raums
- der Jugendworkshop „Gestaltung des öffentlichen Raums" auf dem Senser Platz.

Die Neugestaltung der Grabenstraße, als zentrale Verbindung aller Mobilitätsträger innerhalb des Quartiers konnte auf Basis bürgerschaftlichen Engagements umgesetzt werden. In Verbindung mit der geplanten Umgestaltung der öffentlichen Räume der „nördlichen Innenstadt" wird derzeit über eine angepasste Weiterentwicklung diskutiert.

Abb. 41: Diese Themen bewegten die Teilnehmenden des SchülerInnen-Workshops „Bahnhofsumfeld“.

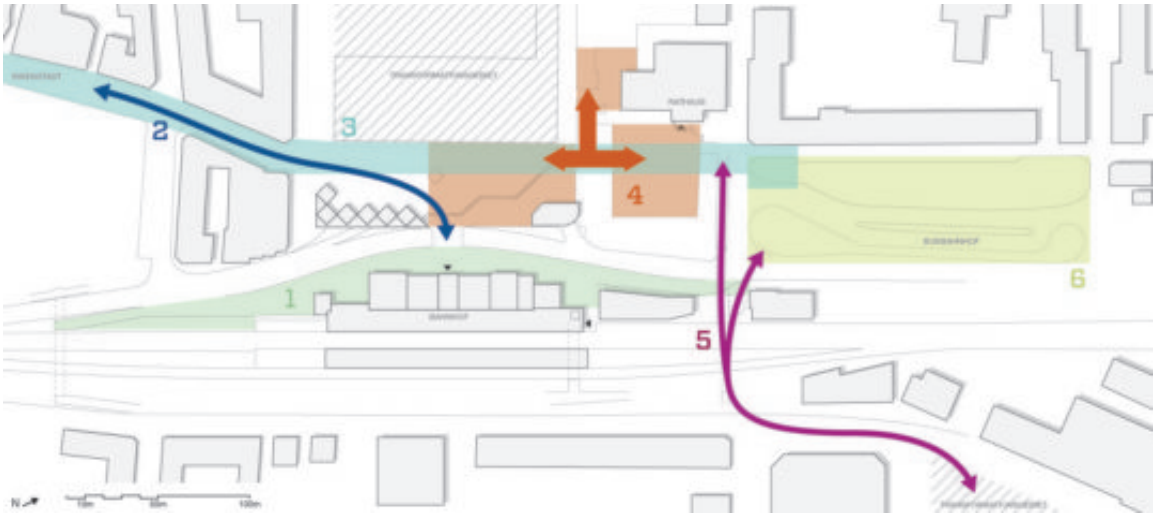


Abb. 42: Überblick über die von den SchülerInnen identifizierten strategischen Handlungsfelder.

Die Teilnehmenden des Schülerworkshops haben sich intensiv mit den Stärken, Schwächen und Potenzialen um den Lörracher Hauptbahnhof auseinandergesetzt und sechs strategische Handlungsräume formuliert. Bemerkenswert - sowohl bei der Analyse als auch im Hinblick auf die künftige Entwicklung - zeigten sich die Jugendlichen auch aus fachlicher Sicht ziemlich treffsicher. Die folgenden drei strategischen Handlungsfelder finden sich in den Empfehlungen für die Entwicklung der „nördlichen Innenstadt“ wieder:

- Bahnhof: Willkommen in Lörrach! Übersichtliches Ankommen, Umsteigen und Abfahren durch Neuordnen der Verkehrsflächen.
- Wegeführung ins Zentrum: Aufwertung der Hauptfußwegeverbindung durch das Abbauen von Barrieren und erleichterte Orientierung.
- Laufsteg mit Aufenthaltsqualität. Die bestehende durchgängige Fußverbindung vom Zentrum bis zum Busbahnhof wird städtebaulich gestärkt.

Im Vorgriff auf die geplante Neugestaltung des Bahnhofsplatzes findet eine Aktion im Rahmen des Kinderferienprogramm statt.

4. Maßnahmen

Die Zielsetzung für den Bereich „Nördliche Innenstadt“ in Folge der Umstrukturierung vom Verwaltungs- und Dienstleistungsquartier zu einem weiteren Handelsstandort wurde ausführlich dargelegt. Die Bestandstaufnahme belegt den Handlungsbedarf, die Maßnahmen ergeben sich unmittelbar daraus. Sie stehen in Einklang mit der „Weiterschreibung Innenstadtgestaltung“, die bereits im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungskonzept aufgelegt wurde:

Karte 5: Maßnahmen

A) Hebelpark
Aufwertung der Grünanlage - Maßnahme ist abgeschlossen.

B) Turmstraße / Palmstraße
Aufwertung des Straßenraums Fortführung der Gestaltung analog Fußgängerzone / Grabenstraße; siehe Konzept Seite 28.[6)]

C) Untere Wallbrunnstraße
Aufwertung des Straßenraums, Fortführung der Gestaltung analog Fußgängerzone / Kirchstraße. Überleitung zum Entwicklungsbereich Engelplatz; siehe Konzept Seite 29.

D) Plätze
Bahnhofsplatz / Rathausplatz / Sarasinplatz: Sanierung und Umgestaltung, Verbesserung der Raumkanten, Sichtbarmachung von Wegbeziehungen, Schaffung von Verweilbereichen; siehe Seite 30.

E) Passage herstellen
Fortsetzung des orttypischen inneren Fußwegsystems analog Chesterplatz.

Instandsetzung bzw. Sanierung denkmalgeschützter und / oder ortsbildprägender Bausubstanz;

ortsbildprägende Bausubstanz mit substanziellen und funktionalen Mängeln; der Zustand der Gebäude ist näher zu untersuchen, etwaige Veränderungsabsichten sind zu steuern (vergl. Ziffer E).

6) Der Investor des angrenzenden neuen Wohn- und Geschäftshauses beteiligt sich an der Maßnahme mit einem im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Betrag.

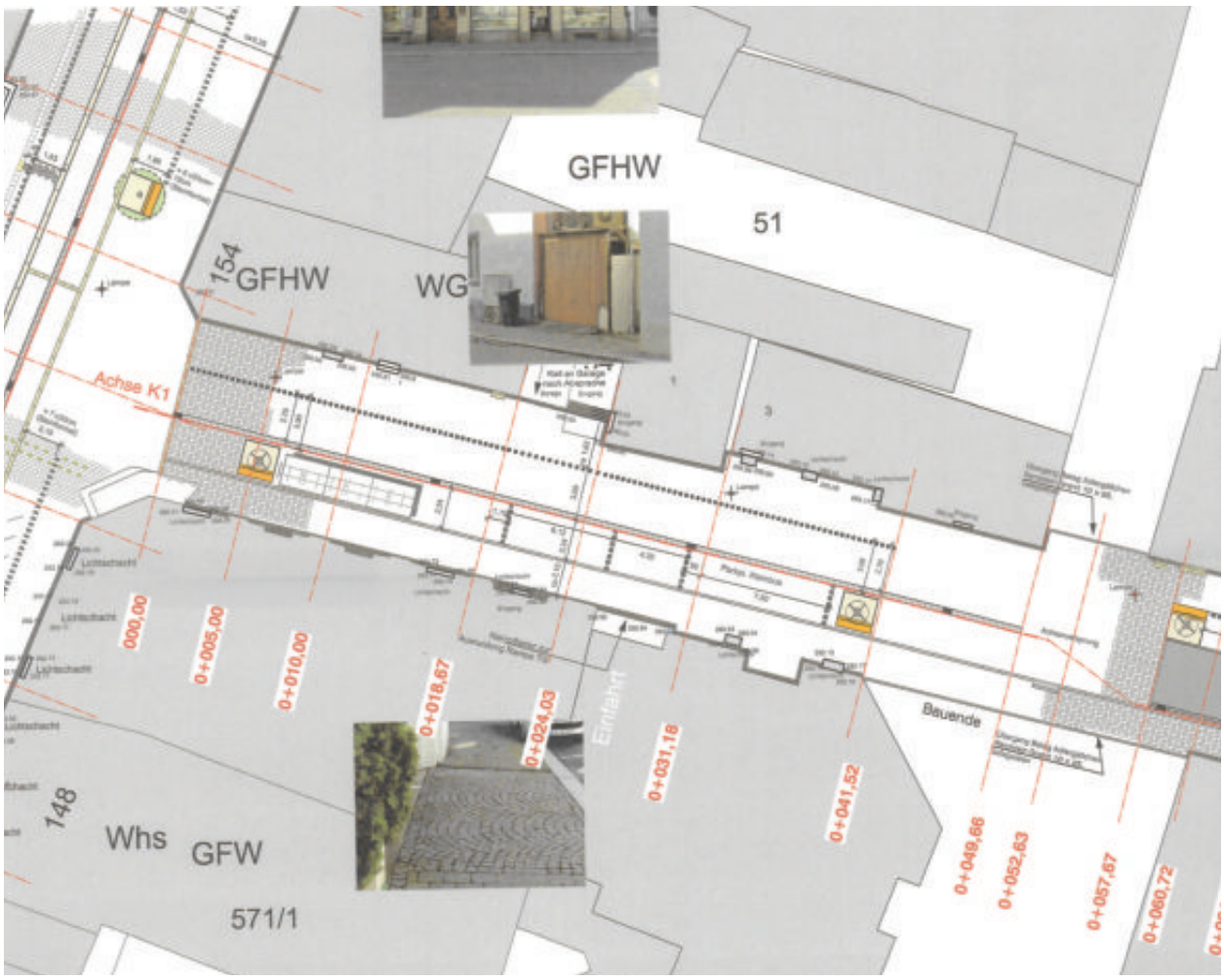


Abb. 43: Der Gestaltungsplan Kirchstraße, Abschnitt Basler Straße - Adlergässchen, könnte als „Blaupause“ für die Umgestaltung der Unteren Wallbrunnstraße herangezogen werden.

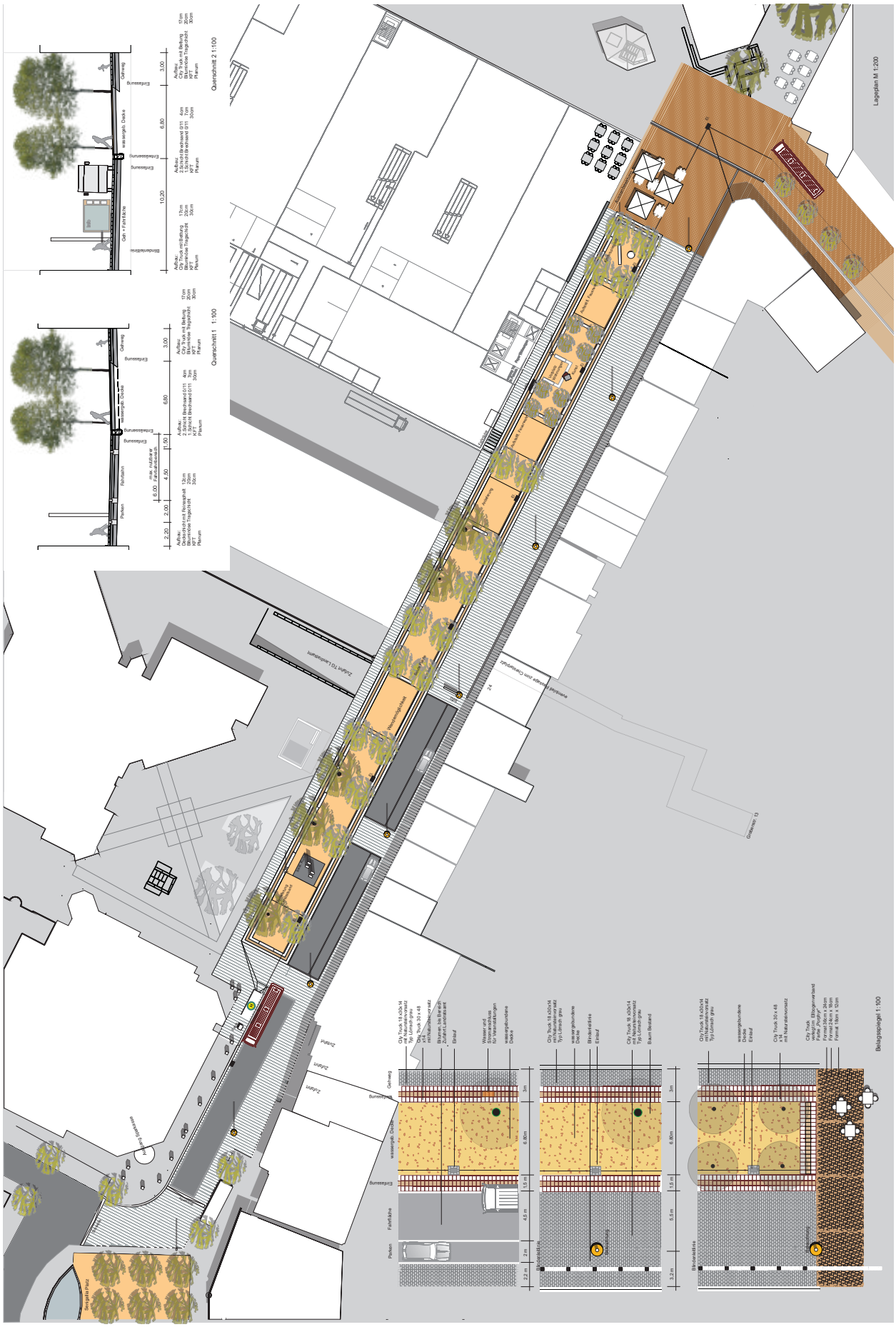


Abb. 44: Gestaltungsplan Palmstraße, Vorentwurf, Dipl. Ing. F. Häring, freier Architekt BDA, Aldingen

Abb. 45: Ein Banner informiert am Bauzaun über die geplante Umgestaltung des Bahnhofplatzes. Der Entwurf für den Gestaltungsplan stammt ebenfalls vom „Architekten der Lörracher Fußgängerzone", Franz Häring, Aldingen.

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Wesentliches Steuerungsinstrument einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist die laufend zu aktualisierende Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB. Aus ihr ergibt sich, ob nach dem jeweiligen Stand der Planung die Sanierungsdurchführung finanzierbar ist. Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist rechtlich nur zulässig, wenn auch die Finanzierung gesichert werden kann. Die Stadt Lörrach ist zur Durchführung der erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen auf die Bewilligung staatlicher Finanzhilfen angewiesen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist erst nach Programmaufnahme möglich.

Auf der Grundlage der Auswertung der vorliegenden Bestandsaufnahme, Kostenschätzungen für die wesentlichen Sanierungsprojekte unter Berücksichtigung des städtebaulichen Neuordnungskonzepts und der zur Zeit geltenden Fördersätze und Förderobergrenzen wurden die voraussichtlichen förderrelevanten Ausgaben und Einnahmen für das Untersuchungsgebiet ermittelt. Die Ansätze sind vor Beschluss der Sanierungssatzung auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen Teil 2 zu aktualisieren.

Die nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist entsprechend den Vorgaben der Städtebauförderrichtlinien gegliedert und bezieht sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet.

Kosten-position	Maßnahmen	Gesamt [T€]	Geplant 2019 [T€]
I.	**Vorbereitende Untersuchungen**	60	60
II.	**Weitere Vorbereitung** (Bebauungspläne; Öffentlichkeitsarbeit)	75	20
III.	**Grunderwerb**	713	
IV.	**Ordnungsmaßnahmen**		
	Bodenordnung	10	
	Umzug von Bewohnern	15	
	Verlagerung von Betrieben	50	
	Abbruch u. Abbruchfolgekosten	100	
	Gestaltung öffentlicher Flächen (Am Hebelpark; Turmstraße; Palmstraße; Untere Wallbrunnstraße; Bahnhofsplatz; Rathausplatz)	1.610	
V.	**Baumaßnahmen**		
	Modernisierung Rathaus Modernisierung Turmcafe und Pavillions Modernisierung private Gebäude	25.500 300 500	4.250
VI.	**Sonstige Maßnahmen**	27	
VII.	**Vergütungen; Sonstiges**	190	20
Summe Ausgaben		**29.150**	**4.350**
Einnahmen		**100**	
Ausgabenüberschuss		**29.050**	**4.350**

Die Schätzung der voraussichtlichen förderrelevanten Ausgaben und Einnahmen im geplanten Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“ der Stadt Lörrach ergibt einen Ausgabenüberschuss von 29.050.000,00 Euro. Ohne die Bewilligung und den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln kann die Stadt die erforderlichen Maßnahmen nicht finanzieren.

Dies gilt umso mehr in Anbetracht der zu bewältigenden Aufgabe des Erhalts und umfassenden Modernisierung und Instandsetzung des unter Denkmalschutz stehenden Rathausgebäudes. Die Stadt wird deshalb einen Antrag auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Innenstadt“ für das Programmjahr 2019 stellen. Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium Freiburg haben stattgefunden. Im Dezember soll ein Gespräch beim zuständigen Ministerium in Stuttgart stattfinden.

Parallel zur Antragstellung auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm sind für die Baumaßnahmen am Rathaus die Möglichkeiten der Inanspruchnahme anderer Förderprogramme zu prüfen.

6. Zusammenfassende Beurteilung

Die vorbereitenden Untersuchungen Teil I mit Erstellung des gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzeptes zeigen, dass das Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände aufweist.

Die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung einer auf den Untersuchungsbereich ausgerichteten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liegen im öffentlichen Interesse. Da die erforderlichen Maßnahmen sehr umfangreich und z.T. sehr kostenintensiv sind, kann durch Einzelmaßnahmen keine nachhaltige Verbesserung herbeigeführt werden.

Die geplanten Erneuerungsmaßnahmen tragen den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen in hohem Maße Rechnung. Die zentralörtliche Funktion der Stadt kann und muss stabilisiert und weiter gestärkt werden. Der Stadtentwicklung können zusätzliche wichtige Impulse verliehen werden. Die Attraktivität der Innenstadt von Lörrach als Wohn-, Geschäft- und Dienstleistungsstandort soll weiter kontinuierlich gesteigert werden.

Die zu erwartenden Entwicklungen im Bereich des Untersuchungsgebietes bedürfen der Steuerung durch die Stadt und hierzu insbesondere auch die Anwendbarkeit des Instrumentariums des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches. Neben dem Abbau städtebaulicher Missstände und Entwicklungsdefizite ist im geplanten Sanierungsgebiet eine zeitgemäße und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Strukturen zu fördern und zu sichern

Die Stadt Lörrach selbst ist Initiator der meisten Projekte/Maßnahmen im geplanten Sanierungsgebiet. Die Maßnahmen zur Neuordnung und -gestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet sowie die Modernisierung des Rathauses können und müssen unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten zeitnah realisiert werden.

Grundlegende Voraussetzung für die Finanzierung der geplanten Maßnahmen ist die Aufnahme in ein städtebauliches Förderprogramm. Die Stadt wird für das Programmjahr 2019 einen entsprechenden Förderantrag stellen.

Die vorbereitenden Untersuchungen Teil 2 mit Befragung der Eigentümer und Mieter/Pächter sowie Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger sollen nach Programmaufnahme zügig durchgeführt werden. Anschließend soll die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgen.