



Fachbereich/Eigenbetrieb **Stadtentwicklung und
Stadtplanung**
Verfasser/in Nöltner, Alexander
Vorlage Nr. 008/2019
Datum 20.02.2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Vorberatung	12.03.2019	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	14.03.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	28.03.2019	

Betreff:

Antrag des Ortschaftsrates Haagen zum Ortsentwicklungsplan

Anlagen:

Anlage 1: Antrag des Ortschaftsrates Haagen zum Ortsentwicklungsplan

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Antrag des Ortschaftsrates Haagen zum Ortsentwicklungsplan im Rahmen des integrierten Stadt- und Verkehrsentwicklungs-konzeptes zu bearbeiten.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

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

1. Strategisches Ziel:
Wohnraum schaffen - Schaffung von Wohnraum durch Innenverdichtung und Erschließung neuer Baugebiete.
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach berücksichtigt die Auswirkungen des demographischen Wandels konsequent bei der Planung von Wohnraum, Mobilität und Infrastruktur. (9)
3. Operatives Ziel:
Das fortzuschreibende Stadtentwicklungskonzept und das strategische Mobilitätskonzept parallel entwickeln und so gut aufeinander abstimmen.
4. Leitziel der Verwaltung:
Lörrach betreibt eine integrierte Stadtentwicklung und betrachtet Siedlungsstruktur, Verkehr, Umwelt, wirtschaftliche und soziale Belange im Zusammenhang.

5. Prioritäre Maßnahme:
Die Stadt Lörrach schreibt das Stadtentwicklungskonzept fort.

Begründung:

Ausgangslage:

Haagen ist ein dynamischer Ortsteil. Die derzeitige Entwicklung zeigt sich eindrucksvoll an den Baugebieten Belist und Neumatt-Brunnwasser. Durch diese neuen Baugebiete wird sich die Einwohnerzahl des Ortsteiles erhöhen. Der Wunsch nach einem Lebensmittelmarkt besteht seit längerem.

Als ein möglicher Standort für den Lebensmittelmarkt wird seit Jahren das ehemalige Quelleareal diskutiert. Aufgrund des Auszuges des Hauptmieters aus dem Gebäude, wurde die Diskussion um die Nutzung dieses Standortes erneut aufgenommen.

So hat sich der Ortschaftsrat Haagen in einer außerordentlichen Sitzung am 01.10.2018 intensiv mit der Entwicklung des Ortsteils Haagen befasst. Als Fazit dieser Sitzung wurde ein Antrag zur Erarbeitung einer Ortsentwicklungskonzeptes sowie der Realisierung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Haagen gestellt.

Ein lokales Unternehmen hat Interesse an der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Format „Lädele“ bekundet. Sofern das Areal für das Unternehmen als Standort in Frage kommt, wäre eine Realisierung nur über einen Neubau, beispielsweise auf der Parkplatzfläche oder durch einen kostenintensiven Teilabbruch denkbar.

Einschätzung im Rahmen des Märkte- und Zentrenkonzeptes:

Die Entwicklung des Ortsteils Haagen ist für die Verwaltung von großer Bedeutung. Allerdings muss diese stets im Kontext einer gesamtstädtischen Entwicklung gesehen werden. Ein Ortsentwicklungsplan, welcher nur auf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausgerichtet ist, deckt nicht die Vielfalt aller relevanten Aspekte einer zukunftsfähigen Handlungsentwicklung ab. Vielmehr gilt es, die Entwicklungen aller Ortsteile sowie der Kernstand aufeinander abzustimmen und eine gesamthafte Betrachtung vorzunehmen. Ein geeignetes Mittel dafür ist das „integrierte Stadt- und Verkehrsentwicklungskonzept“, dessen Erarbeitung im Jahre 2019 beginnen soll. In diesem gesamtstädtischen Konzept wird auch die Thematik des (ruhenden) Verkehrs sowie des ÖPNV bearbeitet werden. Daher soll die im Antrag aufgeführte Fragestellung innerhalb des integrierten Stadt- und Verkehrsentwicklungskonzeptes bearbeitet werden.

Das „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lörrach“ (2016) sieht als Empfehlung eine Grundneuordnung im Sinne einer

städtebaulich-funktionalen Entwicklung für das ehemalige Quelle-Areal vor. Wörtlich wird in dem vom Gemeinderat beschlossenen Konzept empfohlen:

„Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes unter Einbeziehung vorhandener Angebote und mit Anknüpfung an die städtebauliche Situation an der Kreuzung Eisenbahnstraße, sollte in jedem Fall nur mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept verwirklicht werden, das die umgebende Bebauung berücksichtigt und den Maßstab wahrt. Grundsätzlich weist damit der Nahversorgungsbereich Haagen das Potenzial für die Entwicklung zu einem Nahversorgungszentrum auf.“(S. 136-137)

Für die Entwicklung eines neuen „Ortsteilzentrums“ müssen neben den Versorgungsaspekten auch weitere Funktionen erfüllt werden können. Es bedarf für ein attraktives Zentrum einer Bündelung mehrerer belebender Funktionen kombiniert mit hoher Aufenthaltsqualität. Um dies zu erreichen, ist ein längerfristiger Planungs- und Dialogprozess notwendig, welcher ein konstruktives Austauschen aller Akteure voraussetzt, insbesondere mit dem Grundstückseigentümer.

Um einen Ortsentwicklungsplan durchführen zu können, müssen zudem die finanziellen und personellen Möglichkeiten gegeben sein. Aufgrund der derzeitigen Anzahl an zu bearbeitenden Projekten ist die Aufnahme einer weiteren Aufgabe aus personellen Ressourcen nicht möglich. Auch eine Auftragsvergabe an externe Fachbüros ist mit zeitlichem Aufwand einer verwaltungsinternen Sachbearbeitung verbunden. In finanzieller Hinsicht ist ein Ortsentwicklungsplan mit einer nicht unerheblichen Investition verbunden. Der Haushalt der Gesamtstadt ist dabei darauf bedacht, alle Ortsteile gleichermaßen zu bedienen. In jüngster Vergangenheit konnte ein Investitionsschwerpunkt auf die Weiterentwicklung des Ortsteils Haagen gelegt werden, so dass unter anderem die Sanierung der Schlossbergschule, die Sanierung der „Alten Halle“, den Umbau einer Schule hin zu einem Kindergarten sowie die Erschließung des Neubaugebietes „Belist“ realisiert werden konnten.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB, verbunden mit dem Wunsch einer Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln, scheint mittelfristig nicht möglich zu sein, da mit dem Wirtschaftsministerium in Stuttgart sowie dem Regierungspräsidium Freiburg ein gemeinsamer „Fahrplan“ abgestimmt wurde, welcher derzeit den Abschluss des Sanierungsgebietes „Baumgartnerstraße“ sowie das anstehende Sanierungsgebiet „Nördlich Innenstadt“ vorsieht.

Gerd Haasis
Kommissarischer Fachbereichsleiter