



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtplanung**  
**Verfasser/in**                    Zühlke, Katja  
**Vorlage Nr.**                      136/2024  
**Datum**                              17.10.2024

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Kenntnisnahme	05.11.2024	
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Kenntnisnahme	05.11.2024	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	07.11.2024	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	21.11.2024	

### Betreff:

#### **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Lauffenmühle"**

- **Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB**
- **Behandlung der im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
- **Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) nach § 142 (3) BauGB**
- **Beschluss über die Frist der Durchführungsdauer nach § 142 (3) BauGB**

### Anlagen:

- Anlage 1: Sanierungssatzung mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Stand 16.09.2024  
Anlage 2: Bericht der Vorbereitenden Untersuchung, Stand 23.10.2024  
Anlage 3: Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Stand 16.10.2024

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis.

2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander stimmt der Gemeinderat den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den im Zuge Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend Spalte 4 (Beschlussempfehlung) der Anlage 3 zu.
3. Der Gemeinderat beschließt die Sanierungssatzung (Anlage 1) nach § 142 Abs. 1 BauGB über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Lauffenmühle“ im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB.
4. Der Gemeinderat setzt mit Beschluss die Frist, in der das Sanierungsverfahren „Lauffenmühle“ durchgeführt werden soll, bis zum 31.12.2033 fest.
5. Der Beschluss über die Sanierungssatzung ist öffentlich bekannt zu machen

### **Personelle Auswirkungen:**

keine

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Rahmen der Städtebauförderung von Bund und Land wird die Stadt Lörrach derzeit mit rund 9,1 Millionen Euro gefördert.

### **Begründung:**

#### **Vorbereitende Untersuchungen und förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Mit der Produktionseinstellung des Betriebes der Lauffenmühle GmbH & Co. KG zum 31. Juli 2019 am Standort Lörrach, bestand für die Stadt Lörrach Handlungsbedarf aber auch die Chance zur positiven, städtebaulichen Entwicklung des Areals im Norden der Stadt. Seither ist es die Vision der Stadt Lörrach, auf dem rund neun Hektar großem Gelände das erste klimaneutrale Gewerbegebiet in Holzbauweise in Deutschland zu entwickeln. Wunsch und Ziel ist es, den Standortvorteil im Südschwarzwald mit seinem großen Holzvorkommen zu nutzen und hier neue Wege in der Entwicklung von nachhaltigen Gewerbegebieten zu beschreiten. Kein Gewerbegebiet in Deutschland setzt diese Vision bisher so konsequent um. Darüber hinaus soll durch die Lage im Süden der Republik die Sonnenenergie intensiv genutzt werden. Wichtiger Meilenstand hierzu war der Grunderwerb des Geländes im Februar 2020.

Um die Vision umzusetzen, hat der Gemeinderat der Stadt Lörrach hierzu am 23.05.2019 die förmliche Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen (kurz VU) nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das etwa 18,3 ha große Untersuchungsgebiet beschlossen. Die VU wird in Zusammenarbeit mit dem Büro FIRU mbh (Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung) aus Kaiserslautern erarbeitet. Dabei soll eine Beurteilungsgrundlage über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie eine zusammenfassende Bewertung über die Notwendigkeit der Sanierung gewonnen werden. Die VU ist dabei für die Grundlage für die Festlegung eines Sanierungsgebietes zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sowie für den Erhalt von Städtebaufördermitteln. Sogenannte städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 BauGB jene Maßnahmen, durch die ein definiertes Gebiet zur Behebung der zuvor erfassten städtebaulichen Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände (beispielsweise nichterfüllte Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Leerstand, fehlende Anforderung an Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung) werden durch die Durchführung von VU identifiziert sowie städtebaulich begründet.

Im Rahmen der VU ist gemäß § 137 BauGB die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bei Maßnahmen des Besonderen Städtebaurechts abzufragen. So wurden die EigentümerInnen im Untersuchungsgebiet durch eine schriftliche Befragung im Prozess beteiligt. Die Eigentümerbefragung erfolgte im Zeitraum von 28.09.2020 bis 16.10.2020. Die

Fragebögen wurden von 6 (von insgesamt 12) betroffenen privaten GrundstückseigentümerInnen zurückgesendet. Das Ergebnis der Befragung ist dem Bericht der vorbereitenden Untersuchung (Anlage 2, S. 47) zu entnehmen.

Neben den GrundstückseigentümerInnen sind auch öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Dies erfolgte mit Schreiben vom 06.07.2021. Im Zeitraum vom 06.07.2021 bis 11.08.2021 wurden insgesamt 44 Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Bevor ein Sanierungsgebiet förmlich beschlossen wird, ist eine Entscheidung über die Verfahrenswahl zu treffen. Bei der Durchführung einer Sanierung besteht gem. § 142 Abs. 4 BauGB grundsätzlich die Möglichkeit, diese im umfassenden oder im vereinfachten Sanierungsverfahren abzuwickeln. Das umfassende Sanierungsverfahren unterscheidet sich vom einfachen Sanierungsverfahren durch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB (Behandlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen). Grundlage zur Entscheidung ist daher ein Neuordnungskonzept der Fläche, welches seit dem Abschluss des VgV-Verfahrens im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbes mit dem Entwurf von ASTOC architects and planners GmbH Köln/Karlsruhe mit Henning Larsen GmbH, Überlingen nun vorliegt. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg als zuständige Behörde und dem beauftragten Büro FIRU mbh konnte die Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens fachlich begründet werden. Bedingung für die vereinfachte Handhabung der Sanierungsmaßnahme und den Verzicht der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist allerdings, dass das Sanierungsgebiet ausschließlich städtische Flächen umfasst. Dies ist darin begründet, da so die Sanierungsmaßnahmen durch die uneingeschränkte Steuerungs- und Verfügungsmöglichkeit der Stadt keine Erschwerung der Durchführung vermuten lässt sowie die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung privaten Eigentums unterbindet.

Die Ergebnisse der VU sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Um den Anforderungen der Antragsstellung für Städtebaufördermittel zu entsprechen, wurde der VU ein gebietsbezogenes, integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, aufbauend auf den obengenannten Siegerentwurf des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbes beigefügt. Mit den Sanierungsmaßnahmen sollen folgende Sanierungsziele erreicht werden:

- Schaffung eines attraktiven Ortseinganges
- Nachnutzung des Areals Lauffenmühle / Stabilisierung des Wirtschaftsstandortes Lörrach durch Entwicklung eines zentral gelegenen und zukunftsfähigen Gewerbeareals
- Städtebauliches Leuchtturmprojekt: Klimaneutrales Gewerbegebiet in Holzbauweise

- Städtebauliche und freiräumliche Aufwertung des Areals und dessen Integration in das gesamtstädtische Gefüge
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität durch Aufwertung der öffentlichen Räume
- Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen / Schaffung von Durchgängigkeiten und Sicherheiten

Mit Abschluss der VU kann nun die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgen. Diese räumliche Festlegung erfolgt als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB. Das zu beschließende Sanierungsgebiet ist wie erwähnt auf die städtischen Flächen begrenzt. Die Gesamtfläche des Sanierungsgebietes beträgt ca. 11,4 ha. Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung als sogenannte Sanierungssatzung, die als Bestandteil den Lageplan des Sanierungsgebietes beinhaltet (siehe Anlage 1). Nach erfolgtem Beschluss und Bekanntmachung der Sanierungssatzung wird zudem die Eintragung des Sanierungsvermerks ins Grundbuch eingeleitet. Parallel zur Sanierungssatzung ist mit Beschluss die Frist der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zu beschließen. Diese soll 15 Jahre nicht überschreiten. Sofern die Frist nicht ausreicht, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

### **Städtebaufördermittel**

Parallel zur Einleitung der VU hat die Stadt Lörrach am 03.07.2019 einen Antrag auf Städtebauförderung beim zuständigen Ministerium gestellt. Dieser Antrag sowie nachfolgende Aufstockungsanträge wurden bewilligt und die Stadt Lörrach wird seither in der Umsetzung der Vision zur Lauffenmühle großzügig durch das Land Baden-Württemberg unterstützt. Aktuell beträgt die Förderung mit Städtebaufördermittel rund 9,1 Millionen Euro im Rahmen des Landessanierungsprogramms (LSP). Mit dieser Unterstützung konnte unter anderem der Grunderwerb der Fläche finanziert werden.

### **Weiterer Ausblick zum Projekt Lauffenmühle**

Darüber hinaus wurde ein Antrag auf EU-Fördermittel gestellt, um für die investiven Maßnahmen rund um das Kesselhaus Fördermittel für dessen bauliche Aufwertung zu generieren.

In Bezug auf die städtebauliche Entwicklung des Areals konnte das VgV-Verfahren im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbes abgeschlossen werden und das Büro ASTOC architects and planners GmbH Köln/Karlsruhe mit Henning Larsen GmbH, Überlingen offiziell beauftragt werden. Im September fand auch ein erster Auftakttermin mit allen Planungsbeteiligten statt, um den städtebaulichen Entwurf voranzubringen. Ein wichtiger Inhalt neben der städtebaulichen Weiterentwicklung liegt hierbei auch im Umgang mit bestehender Bausubstanz und deren Teilrückbau.

Gerd Haasis oder Alexander Nöltner  
Fachbereichsleitung