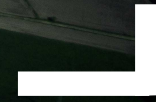




Vortrag für die Association de Prospective Rhénane, 15. Juni 2007

Planen und Bauen in Lahr





Planen und Bauen in Lahr

Stadtentwicklung allgemein / **Définitions**

Stadtentwicklung im weiten Sinn umfasst alle Überlegungen zu langfristigen Zielsetzungen für soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen, Stadtplanung und Landschaftspflege.

Grundsatz, Menschen ein Optimum an Entwicklungschancen zu bieten.

Erweitert um „Nachhaltigkeit“: Funktionen auch für kommende Generationen zu bewahren.

Stadtentwicklung im engeren Sinn auf stadtplanerische Aufgaben bezogen.

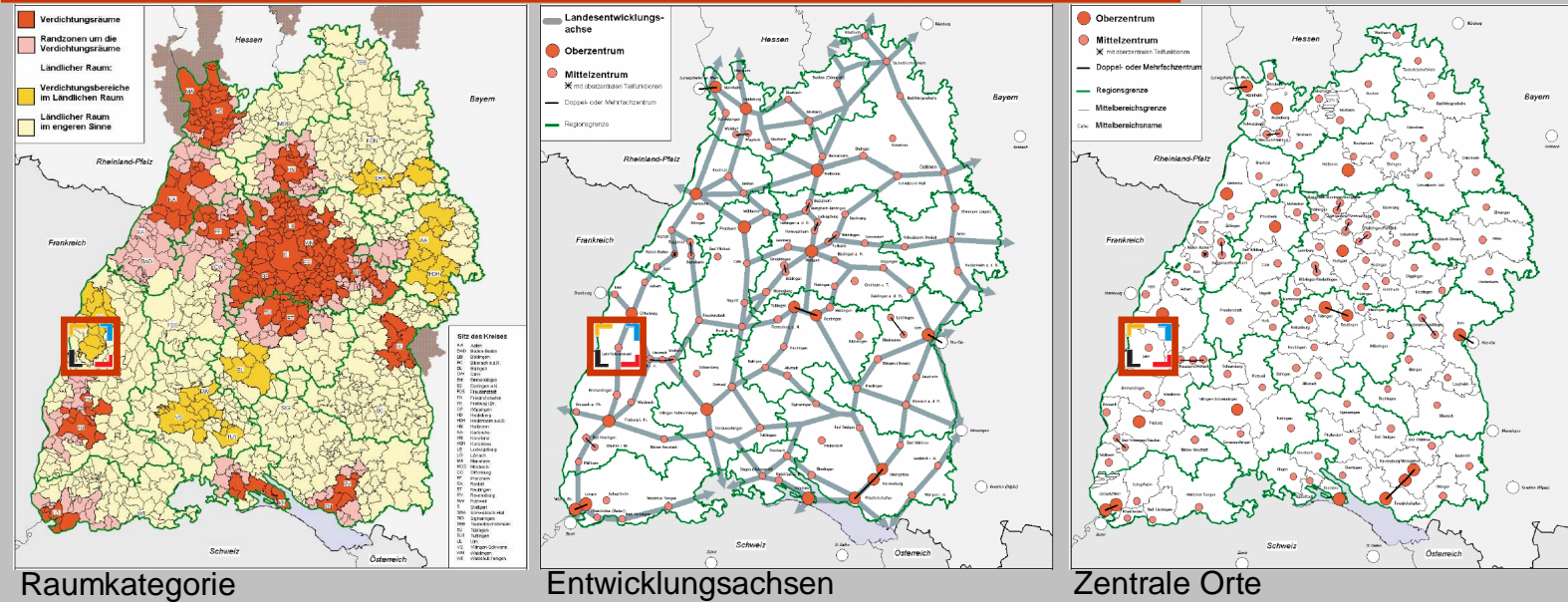
Stadtentwicklung in Lahr / **Urbanisme à Lahr**

Kein umfassender Stadtentwicklungsplan, Funktion wird teilweise von Flächennutzungsplan oder räumlich bzw. thematisch begrenzten Konzepten (z. B. Rahmenplan Innenstadt, Verkehrskonzept, Bebauungspläne, Dorfentwicklungspläne, Masterplan zur Konversion) übernommen.

Zukunftsleitlinie für Lahr „Ersteiner Papier“ vom Oktober 2000 mit zentralen Zielaussagen zur Stadtentwicklung – daraus konkrete Einzelprojekte, die bereits verwirklicht wurden oder noch zu verwirklichen sind.



Planen und Bauen in Lahr



Rahmensetzung durch Landes- und Regionalplanung

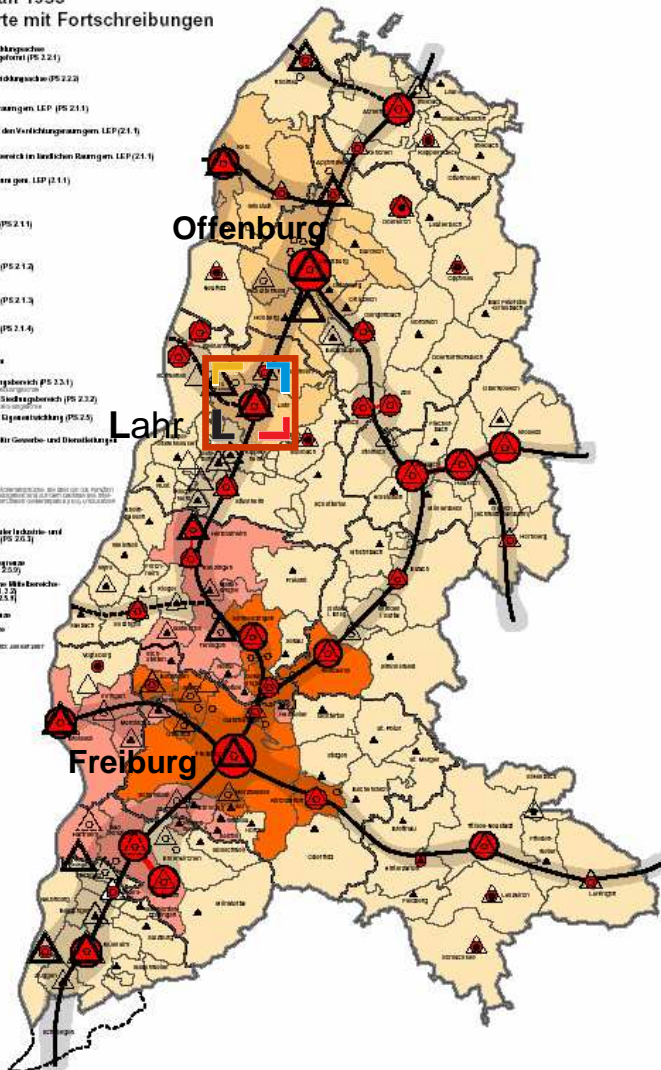
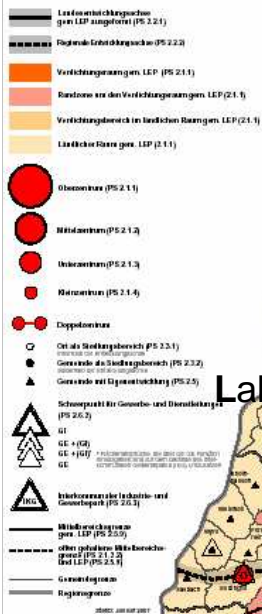
/ Dans un cadre régional et un cadre de l'Etat.

- Der Landesentwicklungsplan 2002 - Baden-Württemberg stellt das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes dar.
- Am Landesentwicklungsplan sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachliche Einzelplanungen, sowie raumbezogene Förderprogramme auszurichten

Planen und Bauen in Lahr


 Regionalverband Südlicher Oberrhein
 Planen, Beraten, Entwickeln.

Regionalplan 1995
 Strukturkarte mit Fortschreibungen



Rahmensetzung durch Landes- und Regionalplanung

Lahr ist Teil des/der:

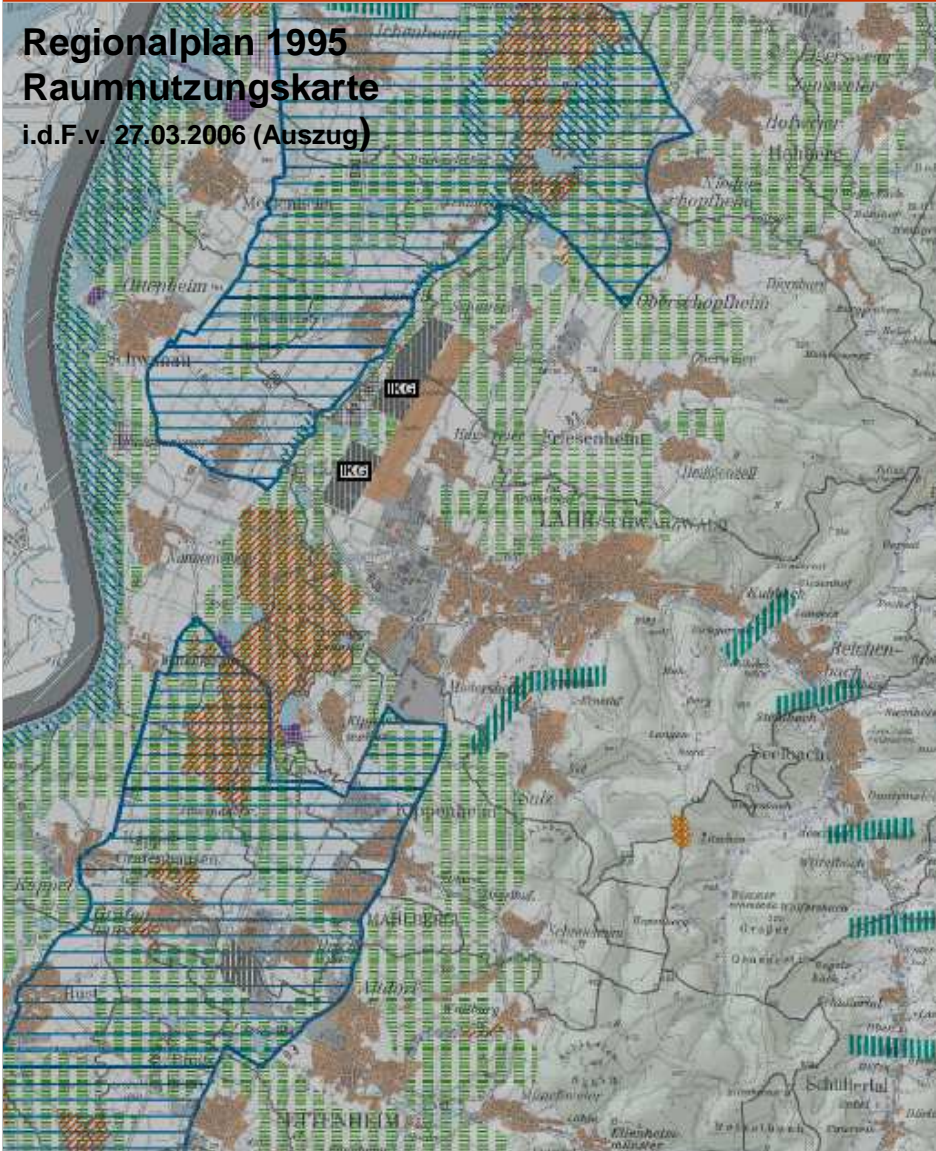
- Europäischen Verflechtungsraums Oberrhein / **un espace européen**
- Raumkategorie Verdichtungsgebiet im Ländlichen Raum Offenburg-Lahr-Kehl / **une concentration rurale**
- Landesentwicklungssachse Freiburg- Emmendingen-Lahr-Offenburg (Basel - Karlsruhe) / **une zone de développement régional**

Lahr ist:

- Mittelzentrum (Mittelbereich ca. 120.000 Einwohner)
- Standort des Interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks Ortenau (IGP Raum Lahr)

Planen und Bauen in Lahr

Regionalplan 1995
Raumnutzungskarte
i.d.F.v. 27.03.2006 (Auszug)



Rahmensetzung durch Landes-
und Regionalplanung

Regionale Freiraumstrukturen:
Structures régionales naturelles

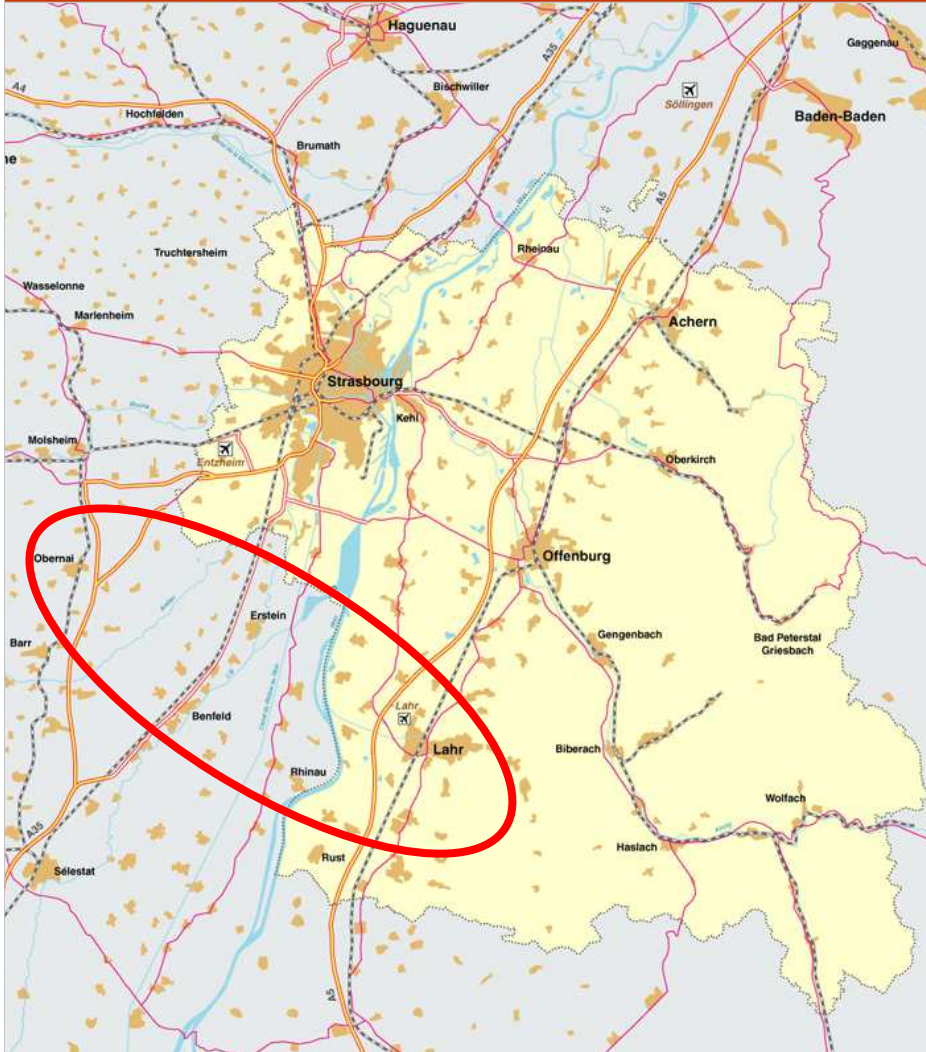
- Natura 2000 (FFH)
- Regionaler Grünzug
- Grünzäsuren
- Vorrangbereiche für wertvolle Biotope
- Grundwasserschonbereiche
- Vorranggebiete Windkraft

Fachplanungen:
Plans spécialisés

- Ausbau der Rheintalbahn
(3. und 4. Gleis)
- Neubau Kreisstraßen K 5244/5345



Planen und Bauen in Lahr



Grenzüberschreitende Zusammenarbeit **Coopération transfrontalière**

Eurodistrikt Straßburg - Ortenau

- ca. 900.000 Einwohner
- derzeitige Rechtsform:
Kooperationsvereinbarung
- projektorientierte Zusammenarbeit
in Bereichen wie Verkehr, Bildung,
Soziales, Kultur, Gesundheit ...

Zweckverband Vis-à-Vis

- ca. 150.000 Einwohner
- projektorientierte Zusammenarbeit
in Bereichen wie Verkehr, Bildung,
Soziales, Kultur ...
- Hauptprojekt: Verbesserung der
Rheinüberquerung auf Höhe
Lahr / Erstein





Planen und Bauen in Lahr

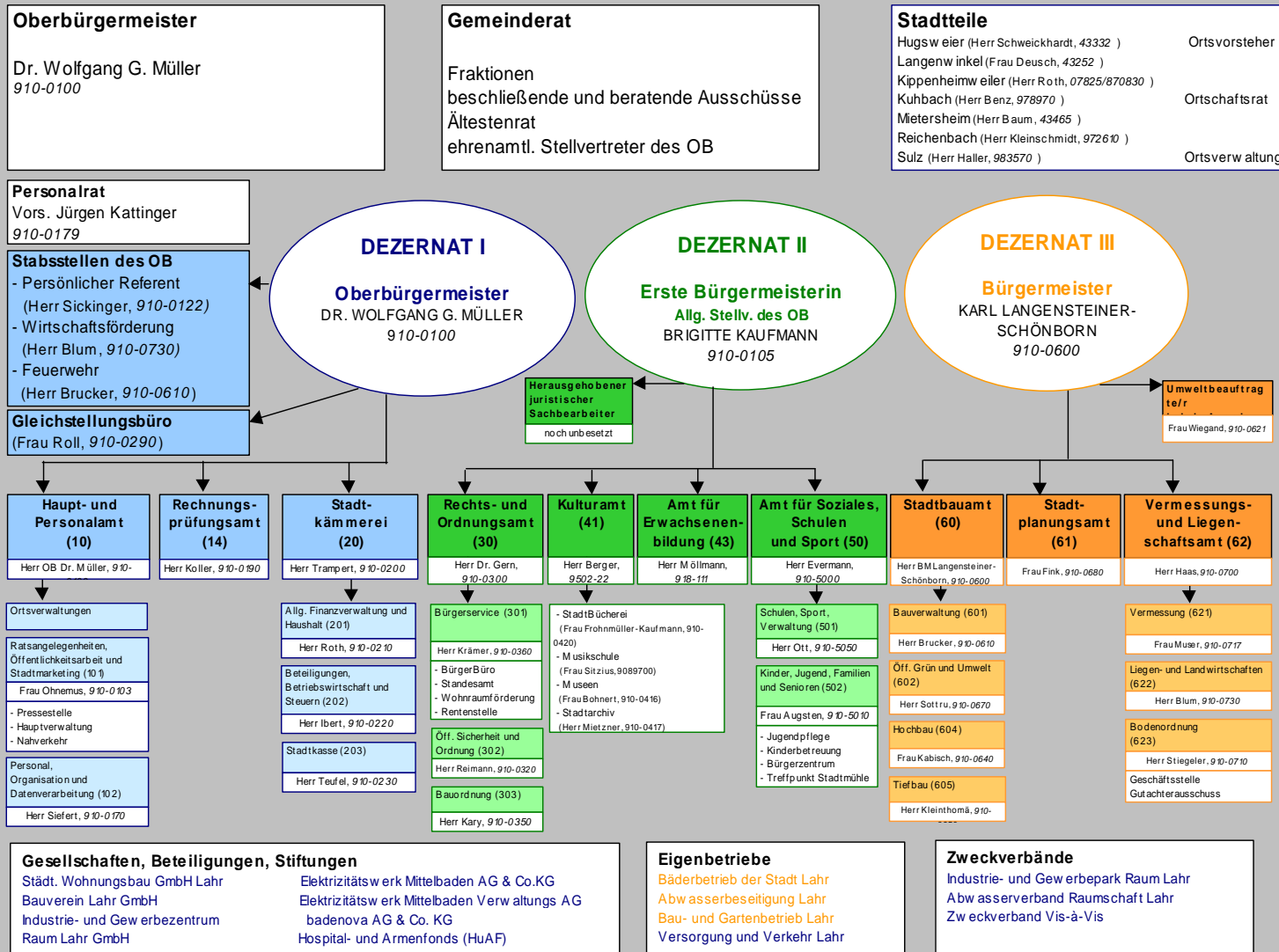


- 44.000 Einwohner = 30% mehr als 1990 → bis 2020 weitere moderate Zunahme auf knapp 46.000 Einwohner prognostiziert, danach zunächst stabil
- 30% der Bevölkerung mit Migrationshintergrund, ca. 100 Nationen in Lahr
- Kernstadt 28.000, Stadtteile 16.000 Einwohner
- V. a. in der Stadt breites Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten
- Mieten ca. 3,50 - 6,50 €/m², Grundstückspreise ca. 100 - 250 €/m²
- Geschoss-/ Mietwohnungsbau v. a. Gebäudesanierungen → in jüngster Zeit auch wieder Neubauten
- Neubauten v. a. Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser, d. h. Eigentumsbildung
- Einzelne Quartiere mit negativen Tendenzen → durch Ausweisung von Sanierungsgebieten umfassende Aufwertungen vorgesehen



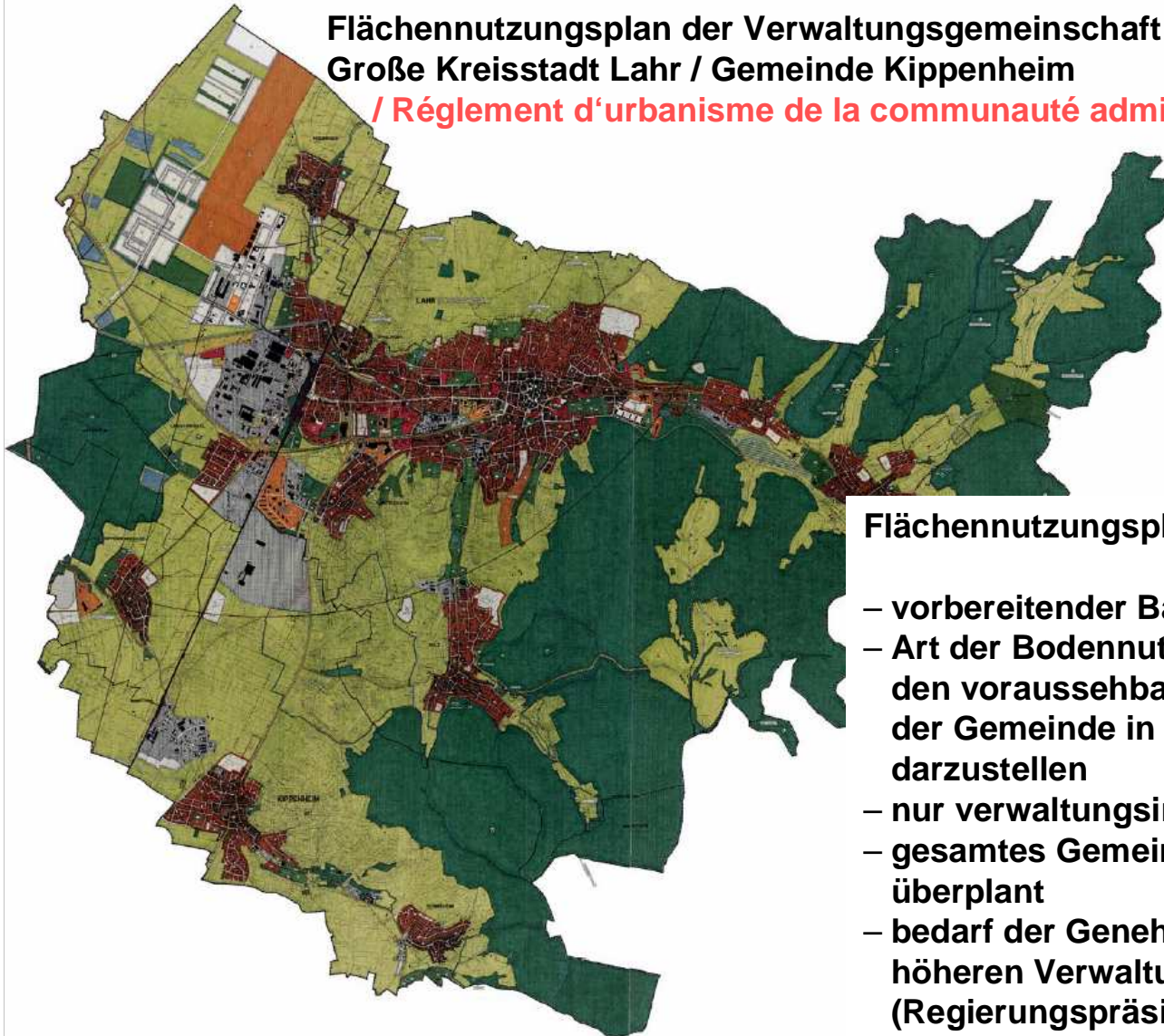
Planen und Bauen in Lahr

Organigramm der Stadtverwaltung Lahr / Administration municipale



Planen und Bauen in Lahr

**Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft
Große Kreisstadt Lahr / Gemeinde Kippenheim
/ Réglement d'urbanisme de la communauté administrative**

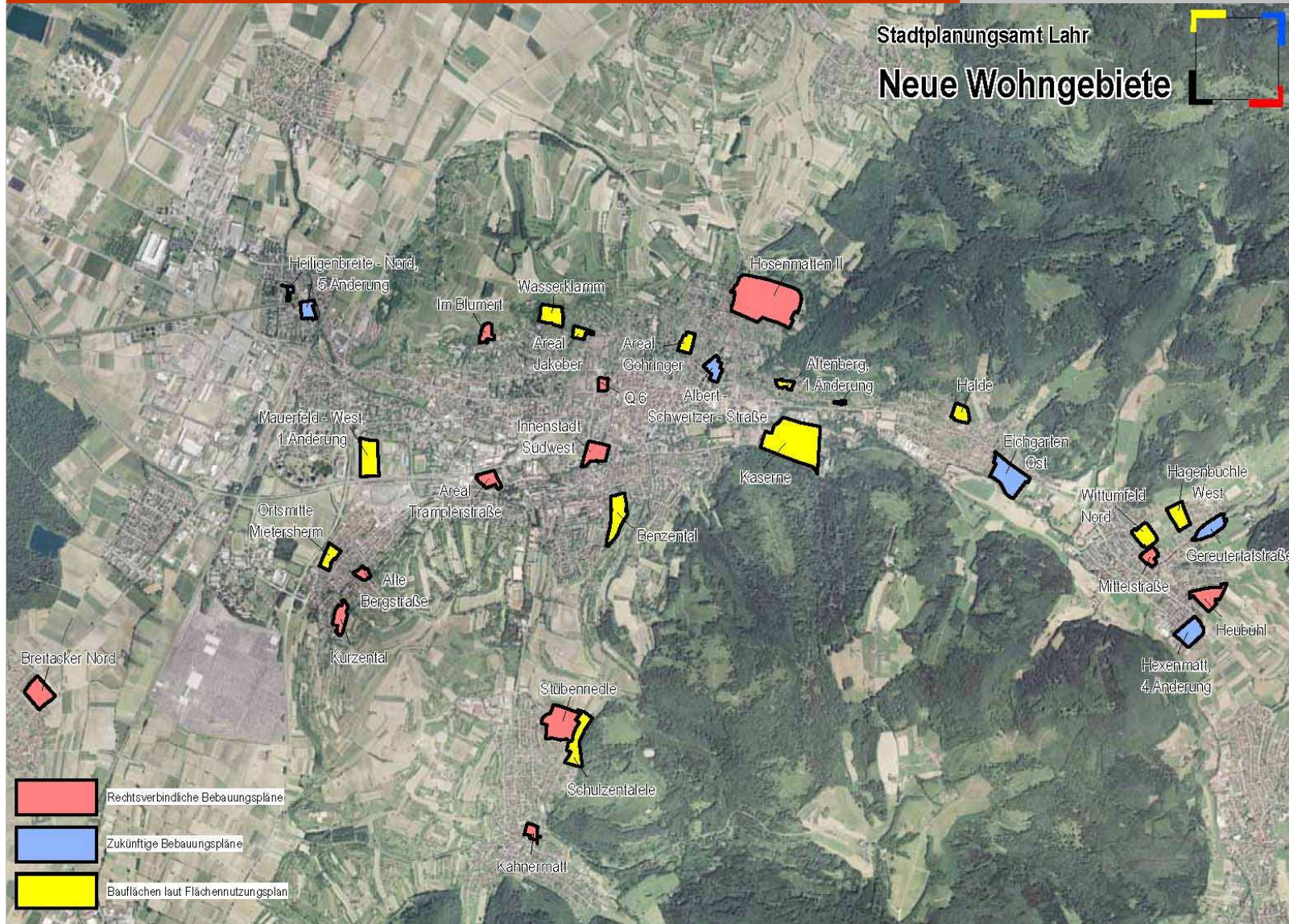


Flächennutzungsplan:

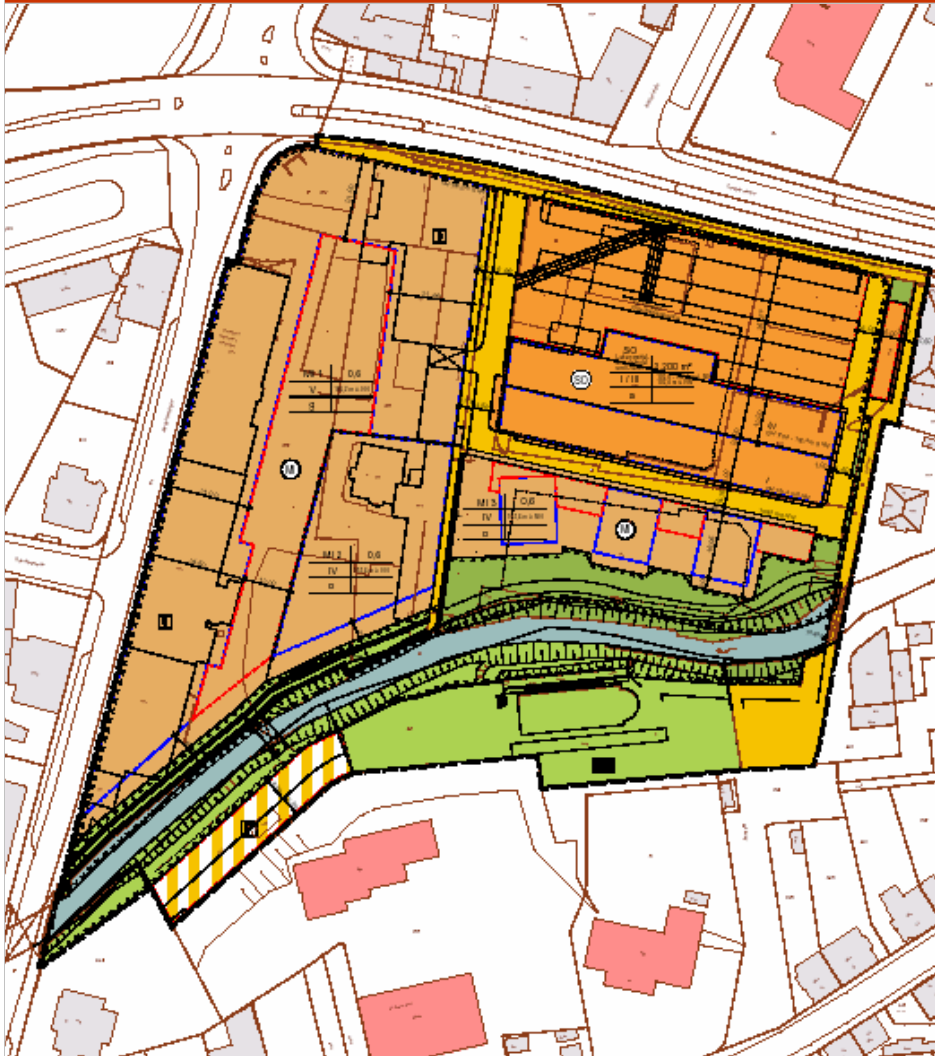
- vorbereitender Bauleitplan
- Art der Bodennutzung ist nach den voraussehbare Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen
- nur verwaltungsintern wirksam
- gesamtes Gemeindegebiet wird überplant
- bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium)



Planen und Bauen in Lahr



Planen und Bauen in Lahr



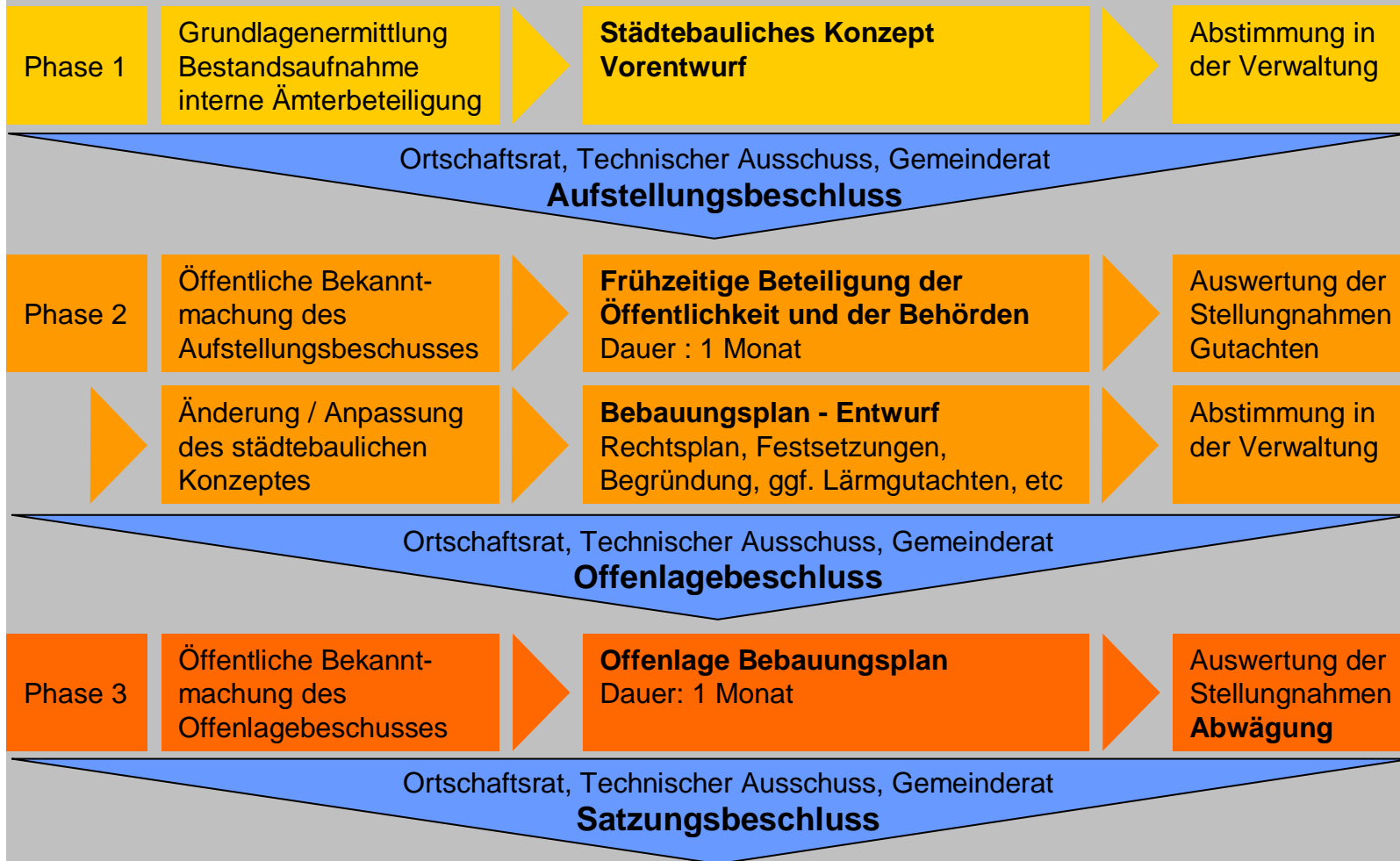
Bebauungsplan: / Réglement de construction

- verbindlicher Bauleitplan
- enthält Festsetzungen zu
 - Art u. Maß d. baulichen Nutzung
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - Verkehrsfläche
 - Grünflächen
 - Versorgungsflächen
 - etc.
- rechtsverbindliche Satzung der Gemeinde
- gilt für ein nach städtebaulichen Aspekten abgegrenztes Teilgebiet der Gemeinde
- besteht aus
 - Planzeichnung,
 - textlichen Festsetzungen,
 - örtlichen Bauvorschriften,
 - Begründung mit Umweltbericht
- ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (bedarf dann keiner Genehmigung)



Planen und Bauen in Lahr

Bebauungsplanverfahren / **Procédures**



Mit **Öffentlicher Bekanntmachung** in der Presse erlangt der Bebauungsplan die **Rechtsverbindlichkeit**



Planen und Bauen in Lahr

Bebauungsplan Alte Bergstraße, Mietersheim, ca. 20 WE



Planen und Bauen in Lahr

Bebauungsplan Heubühl, Reichenbach, ca. 70 WE





Planen und Bauen in Lahr

Bebauungsplan Heubühl, Reichenbach





Planen und Bauen in Lahr

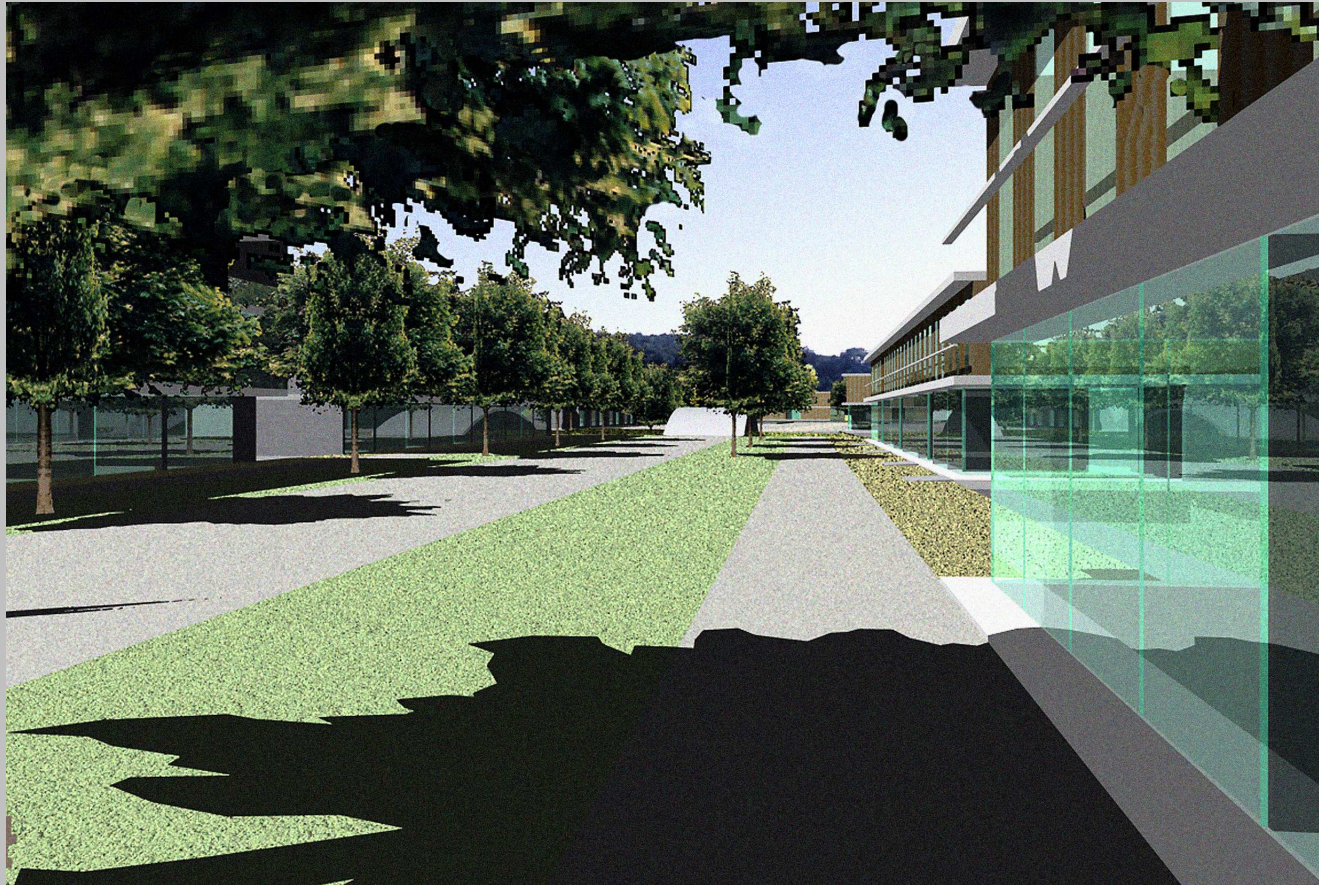
Bebauungsplan Hosenmatten II, Lahr, ca. 270 WE





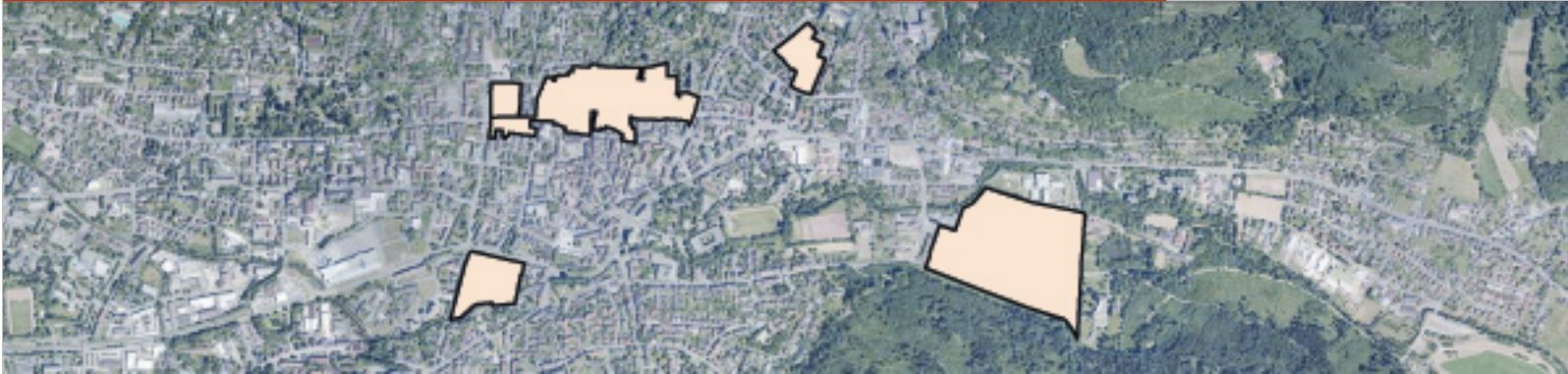
Planen und Bauen in Lahr

Bebauungsplan Hosenmatten II, Lahr





Planen und Bauen in Lahr



- Einzelne Quartiere / Bereiche mit negativen Tendenzen → beispielsweise durch Ausweisung von Sanierungsgebieten umfassende strukturelle und gestalterische Aufwertungen vorgesehen
- Unterschiedliche Aufgabenstellungen, Zielsetzungen, Vorgehensweisen und Akteure in den Sanierungsgebieten → individuelle Lösungen
- Demonstrationsbeispiele / **Les exemples**
 - Albert-Schweitzer-Straße / Fröbelstraße
 - Nördliche Altstadt
 - Innenstadt Südwest





Planen und Bauen in Lahr



Sanierungsgebiet Albert-Schweitzer-Straße / Fröbelstraße I

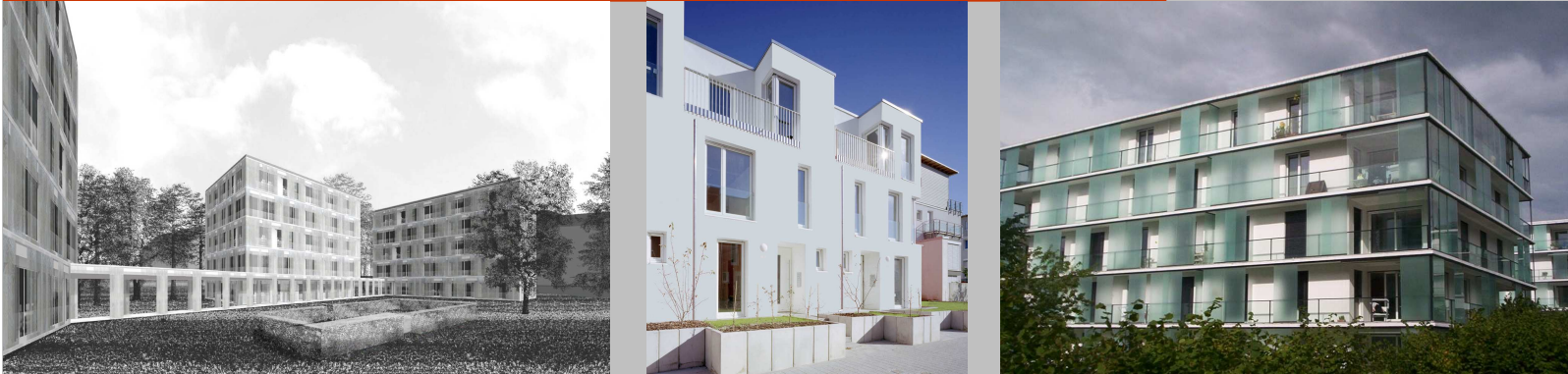
/ Premier exemple

- Attraktive Lage ca. 500 m nordöstlich der Innenstadt, Größe ca. 1,8 ha
- Ehemalige kanadische Wohngebäude aus den 50-er Jahren, von der Städtischen Wohnungsbau GmbH erworben
- Standard und Grundrisse nicht mehr zeitgemäß → Leerstände, sozialer Brennpunkt, negative Auswirkungen auf das Umfeld
- 2006 Aufnahme in Bund- / Länderprogramm „Soziale Stadt“





Planen und Bauen in Lahr

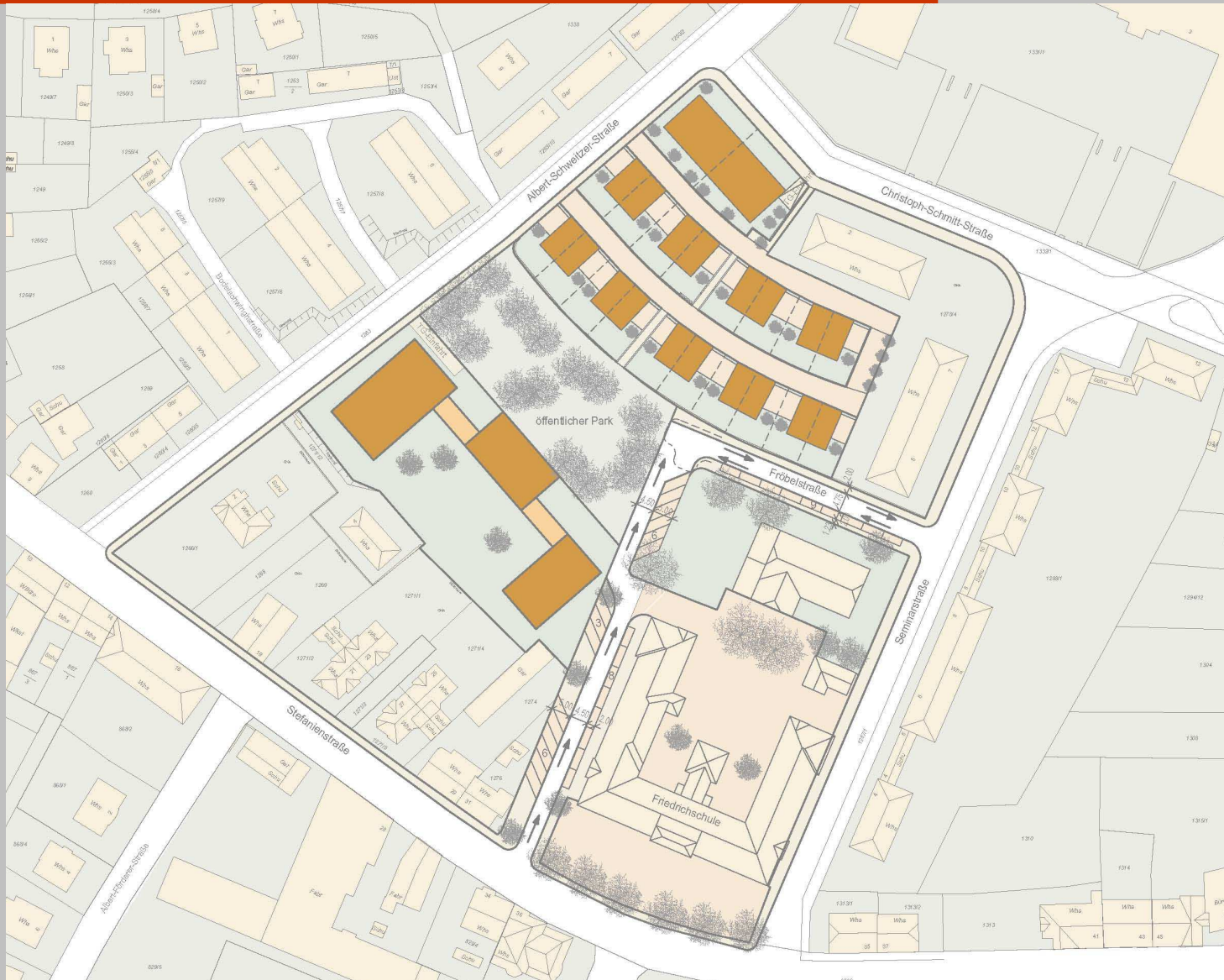


Sanierungsgebiet Albert-Schweitzer-Straße / Fröbelstraße II

- Sommer 2006 Städtebaulicher Wettbewerb zur Qualitätssicherung, Sieger Büro Baumschlager-Eberle (St. Gallen)
- Seit Herbst 2006 Abbruch der Gebäude, sozialverträgliche Umsiedlung der Mieter in Wohnungen der Städtischen Wohnungsbau GmbH
- Ab Frühsommer 2007 Bebauung durch Städtische Wohnungsbau GmbH
- Gemischter Wohnungsbau (v. a. Geschosswohnungen, Stadthäuser, Doppelhäuser) mit zentralem öffentlichem Quartierspark
- Ca. 70 Wohneinheiten für 150 – 200 Einwohner
- Projektsteuerung und Bebauungsplan durch die Stadt, Gesamtvolumen 10-12 Mio. Euro; Beitrag Stadt 1,3 Mio. Euro; Förderung 1,5 Mio. Euro



Planen und Bauen in Lahr





Planen und Bauen in Lahr





Planen und Bauen in Lahr



Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt – Umbau des Urteilsplatzes I

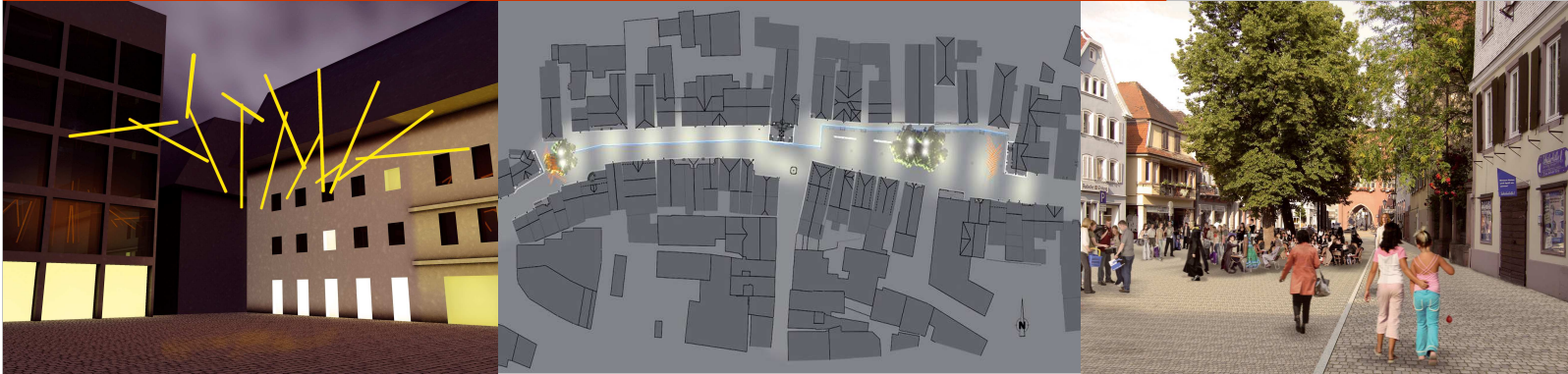
/ Second exemple

- Historisch und gestalterisch bedeutendster Platz Lahrs mit zahlreichen Kulturdenkmalen, nördlicher Auftakt der Innenstadt
- Straßen- / Platzräume und zahlreiche Gebäude mit deutlichen Mängeln, geringe Aufenthaltsqualität
- Leerstände, Unternutzungen, Fluktuation
- Wichtiger Baustein der Sanierungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ (Zuwendungsbescheid Herbst 2006)
- Öffentliche Investition als Initialzündung für private Investitionen





Planen und Bauen in Lahr



Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt – Umbau des Urteilsplatzes II

- Qualitätssicherung durch städtebaulichen Wettbewerb im Sommer 2006 (Sieger Büro Vehovar + Jauslin, Zürich), intensive Bürger- und Anwohnerbeteiligung
- Konzept: Flanier- und Begegnungsort – zusammenhängender ebener Platz mit großzügigen Flächen und ruhiger Erscheinung
- Wichtigste Gestaltungselemente: bis zu ca. 60 cm hoher „Steg“ am nördlichen Platzrand, ebene Natursteinplatzfläche, attraktives Beleuchtungskonzept mit Lichtskulpturen, Erhalt der Linden und Basaltstelen
- Stiftsschaffneigebäude als zukünftiges Stadtmuseum
- Projektsteuerung durch die Stadt, Gesamtvolumen ca. 1,3 Mio. Euro; Förderung ca. 400 000 Euro; Umbau 2008





Planen und Bauen in Lahr



Sanierungsgebiet Innenstadt Südwest I

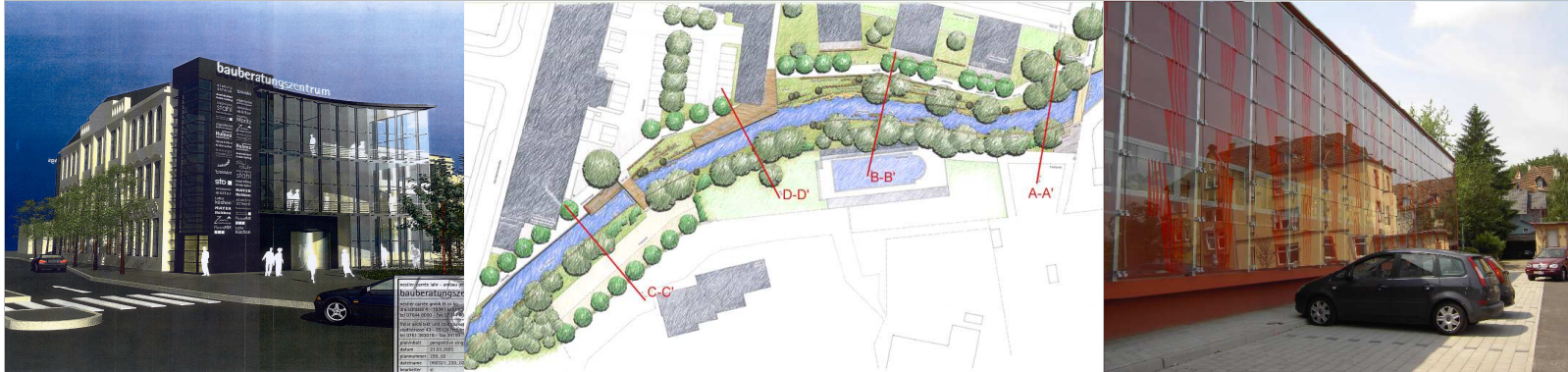
/ Troisième exemple

- Sanierungsziel ist die Revitalisierung von Gewerbebrachen (ca. 2 ha)
- Im Einzelnen wird
 - ein gemischt genutztes Stadtquartier
 - die Sicherung der Nahversorgung
 - die Renaturierung der Schutter
 - der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz sowie
 - eine verbesserte, nutzungsorientierte Erschließung angestrebt
- Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet im Juli 2005 bzw. Feb. 2006
- Aufnahme ins Landessanierungsprogramm im Oktober 2005
- Förderrahmen: 990.000 Euro, Anteil Stadt rund 400.000 Euro





Planen und Bauen in Lahr



Sanierungsgebiet Innenstadt Südwest II

- Umsetzung der Sanierungsziele durch Bebauungsplan INNENSTADT SÜDWEST (seit Juli 2006 rechtskräftig) und städtebaulichen Vertrag
- Instandsetzung und Modernisierung im „Nestler-Carrée“ hat mit Eröffnung des Bauberatungszentrums im Mai 2006 und Ansiedlung der Badenova große Fortschritte gemacht und steht vor dem Abschluss
- Neuer REWE-Markt (Vollsortimenter mit 1.200 + 250 m² Verkaufsfläche, 130 Stellplätze) derzeit im Bau, Eröffnung im Juni 2007
- Schutterrenaturierung und Bau von 3 Stadthäusern ab 2008





Planen und Bauen in Lahr



- Wohnen
- Bildung
- Freizeit
- Einkaufen
- Arbeiten
- Kultur
- Mobilität

- Ganzheitliche, vernetzte Betrachtung der einzelnen Bedürfnisse

Prise en compte globale des besoins de la population dans leur complexité.

- Der Mensch muss im Mittelpunkt stehen

L'homme est au centre des considérations.

- Kunst, Balance zwischen Menschen unterschiedlicher Herkunft, Alter, sozialer Stellung etc. und Stadt bzw. Stadtteilen zu schaffen oder zu erhalten

L'art de trouver et de conserver un équilibre d'hommes d'origines, d'âges, de positions sociales différents.

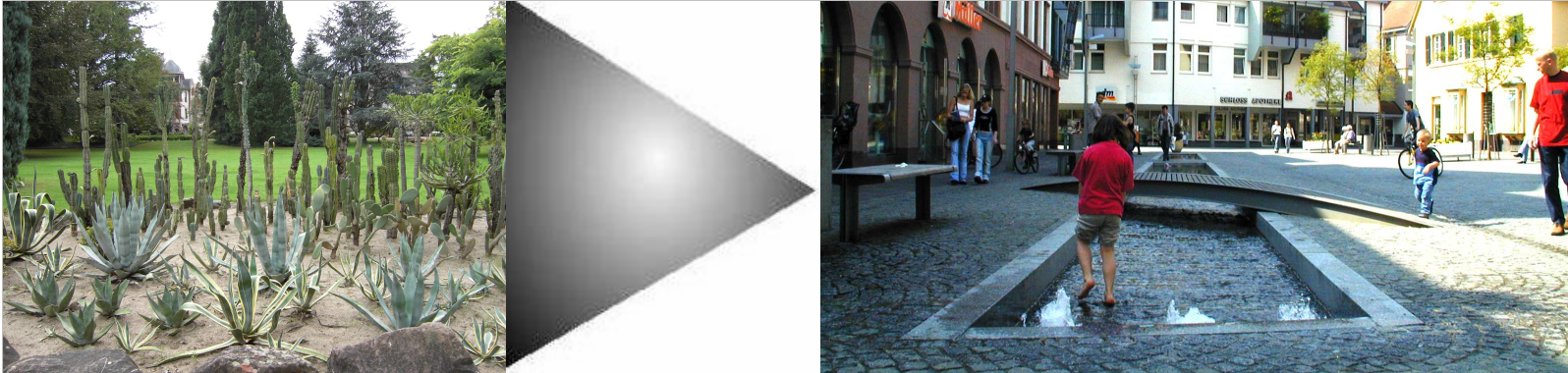
- Ausgewogene und angemessene Entwicklung in der Kernstadt und in den Stadtteilen gewährleisten

Assurer un développement équilibré et suffisant du centre-ville et des quartiers extérieurs..





Planen und Bauen in Lahr



Planung, Entwicklung, Realisierung ... häufig ein dorniger Weg:

/ Planifier, développer, réaliser ... Un chemin épineux

- **Stadtentwicklung in Lahr muss auch nachhaltig dazu beitragen, das Wir Gefühl, die Identifikation zu stärken und das Außenimage zu verbessern**
- **Qualitätsanspruch muss Grundlage für Entwicklung von Projekten sein (z. B. 20:80 Verhältnis Neubaukosten:Betriebskosten)**
- **Mit seinen aktuellen Stadtentwicklungsprojekten ist Lahr auf einem sehr gutem Weg, ein noch attraktiverer Wohn- und Arbeitsstandort zu werden**
- **Bei der Wohnbaulandentwicklung legt die Stadt Lahr Wert darauf, Angebote für unterschiedlichste Nutzerschichten in unterschiedlichsten Kernstadt- und Stadtteillagen zu schaffen**





Planen und Bauen in Lahr



Je vous remercie de votre attention.



Stadt Lahr

