

Stadt Achern	Achern, 16.01.2017/rb		
FB 1 - FG 1.2 Bauleit- und Stadtplanung	2017/032		
Erstellt durch:	FB-/FG-Leiter/-in	Dezernent	OB
Rolf Bertram	.....	.....	.....
<b><u>Sitzungsvorlage - Versand</u></b>			
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	20.03.2017

TOP

## Masterplan Achern

### Hinweis:

Auf die Befangenheitsregelungen des § 18 GemO Ba-Wü wird hingewiesen.

### I. Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung

#### 1. Ausgangslage

Nach einem vollständigen personellen Wechsel im bisherigen Fachgebiet 1.2 Bauleit- und Stadtplanung und den damit verbundenen Organisationsänderungen im Baudezernat hat der neue Fachbereich Stadtplanung- und Tiefbau die Arbeit aufgenommen. Zwischenzeitlich wurden größere Planungsprojekte und städtische Planungskonzepte geprüft, wobei sich die Situation zusammenfassend wie folgt darstellt.

#### **1.1 Einzelprojekte**

Als bedeutende begonnene oder absehbare Projekte der Stadtentwicklung sind folgende zu nennen:

- Entwicklung eines innenstadtnahen Wohn- und Gewerbeparks „ehemaliges Glashüttenareal“ an der Fautenbacher Straße
- Entwicklung des Wohnquartiers auf den „Illenauwiesen“ mit Wettbewerb
- Entwicklung eines Wohngebiets auf dem Gelände der ehemaligen „Papierfabrik Lott“ an der Oberacherer Straße
- Entwicklung des ehem. Geländes der Süwag Energie AG und des ehemaligen Eichamts an der Kapellenstraße
- Hochwasserschutzkonzept
- Verkehrsentwicklungsplan (VEP)
- „Nichtoffener städtebaulicher Wettbewerb Lammbrücke“.

Darüber hinaus stehen eine Vielzahl von Bebauungsplänen und Flächennutzungsplanteiländerungen im Neuaufstellungs- oder Änderungsverfahren.

Die Liste dieser Verfahren wird derzeit erstellt und soll dem Gemeinderat in der ersten Jahreshälfte 2017 mit der Empfehlung und Begründung im Einzelfall vorgelegt werden, Verfahren einzustellen, deren Planungsziele nicht mehr weiterverfolgt werden können oder weiterverfolgt werden sollen.

Auf diese Weise können „Komplizierungen“ bei der Bewertung des geltenden Rechtsstandes vorgebeugt und die Verwaltung entlastet werden.

Auch soll zukünftig eingehend geprüft werden, welches Instrument bei der Klarstellung und Schaffung von Baurecht sowie der Umsetzung anderer städtebaulicher Zielsetzungen das geeignete ist. Die Erfahrung hat gezeigt, dass dies nicht immer ein aufwendiges und langwieriges Bebauungsplanverfahren sein muss. Beispielsweise bieten die Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) oder die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ggf. sinnvolle und ähnlich zielführende Alternativen. Vor einer abschließenden Beratung dieser Teilthematik wird die o.g. Liste mit den im Gemeinderat vertretenen Fraktionen sowie den Damen und Herren Ortsvorstehern besprochen, um ein Umsetzungsprogramm von Verfahren und Projekten, die parallel zum Masterplan laufen, zu erhalten.

## **1.2 Gesamtstädtische integrierte und fachliche Planungskonzepte**

Derzeit bestehen folgende (gesamtstädtische) Konzepte:

- Flächennutzungsplan 2012
- Landschaftsplan 2006 (Entwurf)
- Kommunales Märkte- und Zentrenkonzept 2010
- Verkehrskonzept 1993, danach Teilfortschreibungen und Entwurf Gesamtfortschreibung
  - Straßennetzkonzeption 1993
  - Variantenvergleich zur Straßennetzkonzeption Innenstadt 1996
  - Parkraumkonzept 1998
  - Parkleitsystem 2000
  - Entwurf Gesamtfortschreibung: Bestandsaufnahme 2016
- städtisches Konzept Hochwasserschutz (Vor-Entwurf)
- Vergnügungsstättenkonzept 2011

Die bestehenden Konzepte sind mit unterschiedlichen gesetzlichen oder stadt- und fachplanerischen Zielsetzungen auf den Weg gebracht und zu sehr unterschiedlichen Zeitpunkten verabschiedet worden. Die Planwerke sind „naturgemäß“ nur teilweise miteinander verbunden und nicht aus einer gesamtstädtischen, integrierten Zielsetzung abgeleitet.

## **1.3 Integrierter Handlungsrahmen für die Gesamtstadt – Masterplan Achern**

Um den zukünftigen, weiterhin großen Herausforderungen eines gesamtstädtischen und geordneten Städtebaus, insbesondere auch einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung, gerecht zu werden, sollte nach Auffassung der Verwaltung für Achern ein gesamtstädtisches Leitbild erarbeitet werden, das sowohl die Teilräume Kernstadt, Innenstadt und Stadtteile, als auch die sektoralen Planungen und Konzepte wie die Verkehrsplanung, den Hochwasserschutz oder etwa das kommunale Einzelhandelskonzept, zu einem strategischen Entwicklungskonzept zusammenführt.

Hierzu sollen zunächst die bestehenden und bereits auf den Weg gebrachten Fachkonzepte durch noch fehlende Bausteine als Entscheidungsgrundlage ergänzt und fertiggestellt werden. Die ebenfalls teilweise begonnenen, bereits vorgesehenen oder neuen städtebaulichen Projekte sollen dann in ein integriertes Stadtentwicklungskonzept überführt werden („Masterplan“).

Künftig sollen dann alle städtebaulichen Projekte und Maßnahmen aus dem Masterplan abgeleitet sein bzw. sich an den dort formulierten Ziele ausrichten.

Der Masterplan soll ein inhaltliches und räumliches Steuerungsmodell mit Selbstbindungscharakter für die Gesamtstadt darstellen. Er wird gleichsam mit einem zeitlichen und finanziellen Umsetzungsrahmen hinterlegt.

Die Reihenfolge der zu erarbeitenden Bestandteile des Masterplans weist einige Zwangspunkte auf. So sollte ausgehend von den Möglichkeiten zur zukünftigen Verkehrsführung in der Innenstadt und der Frage des Innenstadumbaus das gesamtstädtische Verkehrskonzept (Verkehrsentwicklungsplan), das städtische Einzelhandelskonzept und das Konzept zum Hochwasserschutz fertig gestellt werden. Weil die Planungen und Entscheidungen zur Innenstadt nicht ohne die Ergebnisse und weitere Untersuchungen des

Verkehrsentwicklungsplans (insbesondere Netzvarianten), des Einzelhandelskonzepts und des Hochwasserschutzes auskommen, werden nach ersten Überlegungen folgende realistische Zeitstufen für die Erarbeitung und Umsetzung des Masterplans vorgeschlagen:

### **Zeitstufe 1**

(Konzeptphase 2017-2023, Beginn der Umsetzungsphase ab 2020)

- Innenstadtkonzept (Einzelhandel, Verkehr, Freiraum und Stadtgestaltung)
- Gesamtstädtischer Verkehrsentwicklungsplan (VEP)
- Gewässerentwicklung/ Hochwasserschutzkonzept
- Stadtteilentwicklung - Rahmenkonzepte für die Ortschaften (2020-2023)

### **Zeitstufe 2**

(2023-2024)

- Konzept Siedlungsentwicklung Gesamtstadt
  - Wohnbauflächen
  - gemischte Bauflächen
  - Freiraumkonzept, Gemeinbedarfsflächen
  - gewerbliche Bauflächen
  - gesamtstädtische Grünflächen- und Freiraumentwicklung

## **2. Inhalte der Zeitstufen**

### **2.1 Zeitstufe 1**

#### **2.1.1 Innenstadtkonzept**

Die Innenstadt ist nicht nur funktionsräumlich Ziel- und Ausgangspunkt für Handel, Gastronomie und Event, sie ist auch das Aushängeschild Acherns („Einkaufstadt Achern“). Sie ist für die Gesamtstadt imgebend.

Die größten baulichen Veränderungen der Innenstadt haben in der Zeit der Industrialisierung im Zuge des Wachstums der Kernstadt (ca. 1870-1914), unmittelbar nach dem zweiten Weltkrieg und hinsichtlich kleinerer Teilräume in den 1960 bis 1980er Jahren (Rathausbau, Sanierungsgebiete Martinstraße und rund um das Rathaus) stattgefunden. Auf der Basis eines kombinierten Architekten- und Investorenwettbewerbs wurde zuletzt die Lücke am „Badischen Hof“ im Stadteingang geschlossen. Wesentliche Änderungen in der Verkehrsführung bzw. Verkehrsbelastung sind durch die Fortsetzung der Martinstraße über die Acher hinweg sowie die Verlegung des damaligen Kreuzungspunktes des westlichen Stadteingangs vom Klauskirchl an die heutige Lammbücke und den Bau der neuen B3 eingetreten. Lässt man diese Entwicklungen außer Acht, ist die städtebauliche und verkehrsmäßige Grundstruktur von Beginn des vorigen Jahrhunderts in den Grundzügen bis heute unverändert.

Bei weitgehend unveränderter Verkehrsinfrastruktur im Stadtkern hat sich aber vor allem in den letzten drei Jahrzehnten - trotz neuer B3 - der Verkehrsdruck auf die Innenstadt deutlich verstärkt. Diese Tendenz wird ohne grundlegende Änderungen der Verkehrsführung voraussichtlich auch in Zukunft Bestand haben. Das heißt auch, dass die Innenstadt absehbar an verkehrsmäßige Grenzen stößt. Insbesondere der Durchgangsverkehr stellt eine große Belastung für den stationären Einzelhandel dar. Umgekehrt wird die Durchfahrbarkeit der Innenstadt von Teilen des Einzelhandels heute als wesentlicher Frequenzbringer und damit positiv angesehen.

Die Durchfahrung der Innenstadt stellt aber auch eine Beschränkung der Verbesserungsmöglichkeit der Aufenthalts- und Wohnqualität der Innenstadt dar. Nord- und Westteil der Innenstadt und damit auch der Einzelhandel auf beiden Seiten der Hauptstraße sind zerschnitten. Insbesondere das fußläufige Einkaufen

und Queren in der Hauptstraße ist erschwert. Erlebnis-, Gastronomie- und Ruhebereiche sind nur in den rückwärtigen Bereichen der Hauptstraße möglich. Geht man von einer weiteren Zunahme des Autoverkehrs bei etwa gleichbleibender Kaufkraft und Qualität der heutigen Einzelhandelsangebote aus, scheint ein Handeln geboten. Dies umso mehr, als Verbesserungen für den Einzelhandel in der Hauptstraße durch Aufwertung des öffentlichen Raums nur durch eine Änderung der Verkehrssituation möglich sind.

Hohe Tragfähigkeiten und Flächenleistungen des Einzelhandels werden heute dort erreicht, wo ein attraktiver Einzelhandel und ein attraktiver öffentlicher Raum zusammen kommen. Erlebniseinkauf, kombinierter Einkauf, Aufenthaltsqualität, Ruhezeiten, Spielmöglichkeiten, Gastronomie, Kulturangebote sowie einfache Verkehrsleitsysteme und Erreichbarkeiten sind die Voraussetzung für eine attraktive Innenstadt und einen leistungsfähigen Einzelhandel. Eine attraktive Innenstadt braucht einen starken Einzelhandel und ein starker Einzelhandel braucht ein attraktives Umfeld im öffentlichen Raum. Kombiniertes Einkauf und Erlebniseinkauf sind die wesentlichen Vorteile des stationären Handels gegenüber dem Internethandel.

Zwar stellt sich der Einzelhandel Acherns heute überwiegend als leistungsstark dar, die Aufenthaltsqualität insbesondere in der Hauptstraße ist aber vom Durchgangsverkehr eingeschränkt. Darüber hinaus stellt sich die Frage, welche Auswirkungen auf den Einzelhandel zu erwarten sind, wenn der Verkehr weiter zunimmt und/ oder Veränderungen bei der Kaufkraftverteilung stattfinden.

Zusätzlich zur „belasteten Situation“ der Haupteinkaufsstraße in der Innenstadt stellen sich die Zugänge von Westen (Knoten Lambrücke), von Osten („Wilder Mann“) und von Norden (Kreisel an der Kirchstraße) in einem verbesserungswürdigen Zustand dar. Dies gilt insbesondere für den westlichen Stadteingang an der Fautenbacher Straße und im weiteren Verlauf des westlichen City-Eingangs an der Lambrücke. Die Stadt hat deshalb hier einen „Nichtoffenen städtebaulichen Wettbewerb (RPW) Lambrücke“ ausgeschrieben, dessen Ergebnisse im laufenden Kalenderjahr erwartet werden. Die Umsetzung des Ergebnisses hier wird aber in hohem Maß davon abhängen, ob und wie der Verkehr zukünftig durch die Innenstadt geführt werden soll.

Soll der Einzelhandel und die Innenstadt auch zukünftig seine Strahlkraft als Einkaufsstadt haben, ist es sinnvoll und zweckmäßig die Möglichkeiten der Änderung der Verkehrsführung und damit verbunden des Städtebaus, insbesondere des öffentlichen Raums, rechtzeitig und im Zusammenhang zu untersuchen. Ein Innenstadtkonzept sollte somit die Bausteine Einzelhandel, Verkehr, Freiraum, Gestaltung und den innerstädtischen Überschwemmungsschutz umfassen.

Zur Einbeziehung lokalen „Know-hows“, zur Stärkung der Umsetzungsbereitschaft, zur Schaffung gegenseitigen Vertrauens, zur Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit sowie zur Generierung privater Investitionen und Maßnahmen, wird für die Konzeptphase eine aktive Akteursbeteiligung unter Einbeziehung des Einzelhandels und der BewohnerInnen vorgeschlagen.

#### a) Einzelhandel

Das kommunale Einzelhandelskonzept von 2010 bedarf der Fortschreibung, weil aufgrund der veralteten Datenlage (vereinfacht: Gegenüberstellung von Angebot und Kaufkraftprognose) die baurechtliche Stabilität und somit die Steuerungsfunktion in Frage steht. Die als zentraler Versorgungsbereich festgelegte Innenstadt wird bei der Gesamtfortschreibung des Einzelhandelskonzepts eine herausragende Bedeutung haben. Für den Teil Innenstadt der Konzeptfortschreibung stellen sich vor allem folgende Fragen:

- Wie umfangreich stellt sich das Einzelhandelsangebot derzeit dar (Branchen, Produkte, Sortimente), welche Angebote fehlen, welche sind unterrepräsentiert?
- Wie stellt sich die Qualität des Angebots dar (Flächenleistungen, Öffnungszeiten, Fassaden, Präsentation, Auslagen, Auffindbarkeit, Kundenfreundlichkeit, Vermarktung)?
- Wie wird die derzeitige Situation aus Sicht der Einzelhändler selbst bewertet?
- Wie wird die städtebauliche Situation bewertet (Gebäude, Fassaden, öffentlicher Raum, Verkehr), wo liegen funktionale oder gestalterische Schwachstellen?
- Wie steht die Kaufkraftprognose dem heutigen Angebot gegenüber?

- Welcher Einzugsbereich wird angesprochen/ soll für welche Versorgungsfunktion angesprochen werden?
- In welchen Teilräumen bestehen Erweiterungs- und Ergänzungsmöglichkeiten für Verkaufsflächen?

Der Einzelhandel ist untrennbar mit den verkehrspolitischen Zielen und verkehrsmäßigen Möglichkeiten für die Innenstadt verbunden. Insbesondere folgende Fragestellungen zum innerstädtischen Einzelhandel im Hinblick auf den Verkehr sind zu beantworten:

- Wie viel Autoverkehr verträgt die Innenstadt, um für alle Besuchergruppen (Autofahrer, Radfahrer, Fußgänger, alte Menschen, Kinder, bewegungseingeschränkte Menschen) attraktiv zu sein?
- Wie viel Autoverkehr braucht die Innenstadt, um insbesondere die Tragfähigkeit des Einzelhandels zu gewährleisten?
- Welchen Einfluss haben die Möglichkeit des Durchfahrens und das innerstädtische Parkplatzangebot auf die Leistungsfähigkeit des Einzelhandels?
- Wie ist die Prognose für den Einzelhandel, wenn sich an der heutigen Verkehrs- und Städtebausituation nichts ändert?

Um sich den vorgenannten Fragestellungen anzunähern, sollte ein Büro beauftragt werden, dass ausgehend vom Einzelhandel städtebauliche Schwachstellen aufdeckt und Verbesserungsvorschläge macht. Dabei sollten eine weitgehende Zusammenarbeit zwischen Büro, Verwaltung und dem örtlichen Einzelhandel vorgesehen werden. Analyse, Konzept und Maßnahmenvorschläge sind nur unter umfassender Betrachtung von Verkehr, Städtebau und Einzelhandel erfolgreich. Deshalb wird vorgeschlagen, dass ein Stadtplanungsbüro mit dem Schwerpunkt Einzelhandel und ein Verkehrsplanungsbüro einen gemeinsamen Untersuchungsauftrag erhalten.

#### b) Verkehr

Alle derzeit in der Kernstadt anstehenden Projekte - Erschließung Glashüttenareal, „Ortseingang Wettbewerb Lambrücke“, Hochwasserschutz Acher – sind untrennbar mit der Fragestellung verbunden, wie der Verkehr zukünftig in und um die Innenstadt geführt werden soll bzw. geführt werden kann. Deshalb sollen ausgehend von der Innenstadt im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans zunächst prioritär die Fragen nach der Verkehrsführung des Ziel- und Quellverkehrs der Innenstadt, des Ziel- und Quellverkehrs Kernstadt, den Verkehrsberuhigungszielen- und -möglichkeiten der Innenstadt, eines Park-Leit-Systems und nicht zuletzt der Verkehrsführung um die Innenstadt und die Kernstadt herum weiter bearbeitet und beantwortet werden.

Das Büro gevas wurde deshalb im Rahmen des bestehenden Auftrags gebeten, die im Leistungsbild noch ausstehenden „Planfälle/ Netzvarianten“ auf die Innenstadt zu beziehen, um sich den genannten Fragestellungen anzunähern. Darüber hinaus werden aber noch weitere eingehende Untersuchungen und Modellrechnungen erforderlich sein, die sinnvollerweise ebenfalls an das Büro gevas vergeben werden sollten.

Konkret sollen folgende Fragestellungen untersucht werden:

- Welche Optimierungsmöglichkeiten bestehen für den Fußgänger- und Radverkehr (Stadt der kurzen Wege), welche Vernetzungsmöglichkeiten der unterschiedlichen Teilräume der Innenstadt bestehen?
- Welches ist die optimale Durchfahrtgeschwindigkeit der Hauptstraße im Verhältnis zur gewünschten Leistungsfähigkeit?
- Welche begleitenden Umbaumaßnahmen zur Begrenzung des Fahrbahnraumes würden empfohlen?
- Welche Tangenten/ Umfahrungen sind denkbar, um den Durchgangsverkehr der Innenstadt zu entlasten?

- Welche begleitenden Maßnahmen wären zur Umfahrung von Innenstadt und Stadtzentrum aber auch zur generellen Verkehrsführung- und -leitung der überörtlichen Straßen sowie für den ruhenden Verkehr und den Ziel- und Quellverkehr von Innenstadt und Stadtzentrum erforderlich?
- Wie viele öffentliche Parkplätze sind zusätzlich zu den privaten Stellplätzen für den Einzelhandel in der Innenstadt erforderlich, wo müssen sie angeordnet sein?

Viele gesamtstädtische und überörtliche Fragestellungen des Verkehrs können durch ein Innenstadtkonzept beantwortet werden, andere sind davon weitgehend unabhängig. Ziel ist es, alle Fragestellungen und abgeleiteten Maßnahmenempfehlungen im Verkehrsentwicklungsplan zu fassen und diesen 2018 abzuschließen.

### c) Freiraum und Gestaltung Innenstadt

Der Freiraum der Innenstädte wie Plätze, Grünanlagen oder rudimentäre öffentliche Aufenthaltsräume, aber auch die privaten Aufenthaltsräume, haben für den Einkauf einen immer größeren Stellenwert bekommen. Vorrangiges Ziel eines Innenstadtbereichs muss aber nicht immer der Einkauf sein. Manchmal ist der Anlass die touristische Besichtigung, der Gang zur Bank, zum Kiosk, zum Arzt oder ganz einfach der Wunsch nach Kommunikation und öffentlichem Aufenthalt. Andererseits werden auch Ruhezeiten nachgefragt.

Für alle Besuchsansätze und Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen ist die Freiraumqualität, insbesondere des öffentlichen Raums, von hoher Bedeutung. Viele Städte sind deshalb dazu übergegangen, gesamtstädtische oder innerstädtische Freiraumkonzepte aufzustellen. Hier erfolgt nach einer eingehenden Untersuchung der Potenzial- und Schwachstellen meist die Umsetzung eines Maßnahmenkatalogs. Ein Freiraumkonzept sollte auch ein Gestaltungskonzept einschließlich Möblierung, Beleuchtung, Beschilderung und der Außengastronomie enthalten.

Für das Freiraumkonzept spielt die Aufenthaltsqualität der vorhandenen Plätze und Räume in Verbindung mit der Verkehrs- und Wegeführung eine herausragende Rolle. Dabei sind insbesondere Empfehlungen für den Adlerplatz, Marktplatz, „hinter dem Rathaus“, „Zum Klauskirchl“ der rückwärtigen Bereiche „Am Stadtgarten“, der Ratskellerstraße und der Kapellenstraße sowie des neu zu gestaltenden Bereichs „Lambrücke“ zu erwarten. Auch sollten die Möglichkeiten des oberflächengeführten Wassers in die Innenstadt als gestaltendes und belebendes Element einbezogen werden. Profiteure aufwertender Maßnahmen des öffentlichen Raums sind neben den Besuchern vor allem der Einzelhandel selbst. Deshalb wird vorgeschlagen, für die innerstädtische Einzelhandelsuntersuchung und damit auch erwarteten städtebaulichen Maßnahmenvorschläge sowie für das innerstädtische Freiraum- und Gestaltungskonzept dasselbe Büro zu beauftragen.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums im Innenstadtbereich diesen als Wohnstandort stärken und erfahrungsgemäß auch private Investitionen in hohem Maße nach sich ziehen.

### **2.1.2 Gesamtstädtischer Verkehrsentwicklungsplan (VEnP)**

Der Verkehrsentwicklungsplan wird derzeit vom Büro gevas, Karlsruhe bearbeitet. Er ist gesamtstädtisch einschließlich des überörtlichen Verkehrs angelegt und umfasst neben konzeptionellen Analysen und Fragestellungen alle relevanten Verkehre wie den motorisierten Verkehr, den Fuß- und Radverkehr sowie den ÖPNV in der Einzelbetrachtung.

Das Büro hat bis heute folgende Bausteine erarbeitet und vorgelegt:

- Kennzeichenerfassung
- Auswertung der manuellen Kennzeichenerfassung
- erste Auswertungen zu Quelle und Ziel der Verkehre
- Befahrung und Aufbereitung Radverkehr inkl. Fotodokumentation
- Abfrage und Aufbereitung Unfalldaten

- Einbeziehung Strukturdaten und Nahverkehrsplan
- Beginn Aufbau des Verkehrsmodells.

Die Ergebnisse und Empfehlungen zum VEnP, insbesondere aufgrund des Verkehrsmodells und der verschiedenen Fallvarianten zur Innenstadt, sind Grundlage für wichtige verkehrspolitische Entscheidungen und den möglichen Umbau der Innenstadt.

### **2.1.3 Gewässerentwicklung**

#### Themenblock A

##### a) Hochwasserschutzkonzept Acher/ Hochwassergefahrenkarten/ Retentionsraumregister (RRR)

Das Ingenieurbüro River Consult aus Karlsruhe wurde von der Stadt Achern in den Jahren 2004/2005 beauftragt, auf der Grundlage der im 2004 durchgeführten Untersuchung des Hochwasserabflusses in der Acher (Gewässer II. Ordnung) für den innerstädtischen Bereich der Stadt Achern die Möglichkeiten von Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes zu prüfen. Mit der Vorstellung des Abschlussberichts im Jahr 2008 wurde dargestellt, wo, wie und ab welchem Hochwasserereignis die Acher welche Flächen überflutet und mit welchen Maßnahmen die Verbesserung des Hochwasserschutzes erreicht werden kann. Faktisch ist im aktuellen Zustand der Teile der Innenstadt sowie des Gewerbegebietes Achern ab einem 20-jährigen Hochwasser überflutet. Diese ernüchternde Erkenntnis wird mit den voraussichtlich Mitte des Jahres 2017 rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bestätigt. Nach den Vorgaben des 2014 novellierten Landeswassergesetzes besteht in den von einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) überfluteten Bereichen ein grundsätzliches Bauverbot. Ausnahmegenehmigungen werden - abgesehen von Ausnahmen durch baurechtlichen Auflagen zum hochwasserangepassten Bauen - von der Wasserbehörde lediglich mit Nachweis des Ausgleiches des durch die Baumaßnahme verlorenen Retentionsvolumen (= durch Baukörper verdrängte Wassermenge) erteilt. Damit sind faktisch bauliche Entwicklungen großer Bereiche der Innenstadt sowie ein Großteil der freien Grundstücke im Gewerbegebietes Achern entweder gänzlich von der Bebauungsmöglichkeit ausgeschlossen oder nur mit umfangreichen und kostspieligen Nachweisverfahren realisierbar. Sobald die rechtskräftigen HWGK vorliegen, sind diese im Hinblick auf mögliche weitere Hochwasserschutzmaßnahmen und als Grundlage für das Konzept Siedlungsflächenentwicklung auszuwerten.

Aufgrund der schon jetzt vorhandenen Kenntnisse der HQ100-Überflutungsflächen aus den vorläufigen HWGK ergibt sich die zwingende Notwendigkeit für die Stadt Achern, schnellstmöglich Maßnahmen zur Herstellung eines HQ100-Schutzes an den bekannten Problemzonen der Acher in der Kernstadt zu ergreifen. Von der zeitlichen Abfolge ist bei Hochwasserschutzmaßnahmen aufgrund des im Wasserrecht verankerten Verschlechterungsgebotes grundsätzlich nur eine Umsetzung von Maßnahmen vom Unterstrom in den Oberstrom möglich, weshalb sich aktuell die Hauptanstrengungen auf die städtische Zusammenarbeit bei Umsetzung des im folgenden beschriebenen Maßnahmenpakets im Bereich Gewässer I. Ordnung zwischen Bahnlinie und L87 zusammen durch das Regierungspräsidium Freiburg konzentrieren.

##### b) Hochwasserschutzmaßnahmen Acher im Bereich Gewässer I. Ordnung mit RP Freiburg

Bereits seit der Jahrtausendwende bestehen seitens des Regierungspräsidiums Freiburg Überlegungen, im eigenen Zuständigkeitsabschnitt der Acher (unterhalb Bahnlinie) einen Ausbau zur Herstellung eines Hochwasserschutzes, bezogen auf das statistische 100-jährige Hochwasser durchzuführen. In Vorbereitung dieser Maßnahmen bzw. des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens wurde der notwendige Grunderwerb zwischen der Bahnlinie und der L87 seitens der Stadt in den letzten Jahren weitgehend abgeschlossen.

Die aktuellen Planungen sehen über einen Gewässerausbau im Bereich zwischen Bahnbrücke im Oberstrom bis auf Höhe Gewerbegebiet Fautenbach einen HQ100-Schutz des gesamten Gewerbegebietes Achern vor. Im weiteren unterstromigen Verlauf sollen zum o.g. Ausbaubereich bis zum sogenannten „Acherknie“ (Einmündung Fautenbach und Acher in Feldbach) über den Bau zusätzlicher Deiche und

Schutzwände die rechtsufrigen Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen (Eurorast, L87, Campingplatz, Ziegelhütte) vor HQ100 geschützt werden. Das Konzept sieht einen zusätzlichen Hochwasseraustritt am linken Ufer in die bereits aktuellen hochwasserbetroffenen Bereiche der Gewanne „Siefertsmuhr“ östlich der BAB 5 und „Ochsenmatten“ westlich der BAB 5 vor, in denen der nicht über den Acherflutkanal ableitbare Hochwasseranteil ausströmen, zurückgehalten und zeitverzögert über den Feldbach (alte Acher) bzw. über einen bereits bestehenden Schutz nach Rückgang der Hochwasserstände in den Acherflutkanal eingeleitet werden kann. Es ist vorgesehen, dass die Retentionsraumbilanz für den Hochwasserschutz mit diesem Verfahren auch den Retentionsraumverlust der weiter in der im folgenden beschriebenen städtischen HQ100-Schutzmaßnahme in der Innenstadt ausgleicht bzw. berücksichtigt.

Nachdem die Planungen in den vergangenen 3 Jahren intensiv vorangetrieben wurden, sollen diese im Frühjahr dieses Jahres in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren eingereicht werden. Nach der Erfahrungen der Projektbeteiligten aus anderen Großprojekten ist beim Umfang des Maßnahmenpakets frühestens im Jahr 2018 mit einer Genehmigung zu rechnen. Die Umsetzung wird unter Voraussetzung der Mittelbereitstellung dann realistischweise über mehrere Bauabschnitte mindestens 2-3 Jahre in Anspruch nehmen, sodass frühestens im Jahr 2021 mit einer Fertigstellung gerechnet werden kann.

### c) Hochwasserschutzmaßnahmen Acher im Bereich Gewässer II. Ordnung

Aus den vorbenannten Untersuchungen und Maßnahmenvorschlägen des Büro River Consult geht hervor, dass sich die Hauptproblemzonen im kommunalen Zuständigkeitsbereich der Acher (Gewässer II. Ordnung) zwischen der Brücke B3 und der Brücke Martinstraße und im weiteren Verlauf bis zum Schwimmbad befinden.

Im Grundsatz kann festgehalten werden, dass sich ein sinnvoller und wirtschaftlich darstellbarer Hochwasserschutz nur mit einer entsprechenden Flächenbereitstellung zur Vergrößerung des Gewässerabflussquerschnittes erreichen lässt. Diese Möglichkeiten sind im innerstädtischen Bereich teilweise stark begrenzt. Basierend auf dieser Maxime bzw. den Untersuchungserkenntnissen von River Consult, wurden seitens der Stadtverwaltung bisher folgende Schritte unternommen:

- Aufstellung eine Vorkaufsrechtsatzung zum Erwerb von gewässernahen Grundstücksflächen an der Acher
- Grunderwerb im Abschnitt I (B3-Lammbrücke) im Bereich des Lebensmittelmarktes
- Berücksichtigung Flächenbedarf für Hochwasserschutz im Zuge aktueller Konversionsmaßnahmen (OI-, Syna-Gelände)
- Verbesserung Hochwasserschutz bei Maßnahme Ersatzneubau Schwimmbadsteg/ Umgestaltung Badstraße

Weitere Verbesserungsmaßnahmen im innerstädtischen Teilabschnitt der Acher bestehen aus heutiger Sicht:

- Ausbau der Acher von der Lammbrücke bis zur Martinstraße (evtl. Aufweitung, Ufermauern)
- Ausbau der Acher von der Lammbrücke bis zum Bahnhof (Aufweitung)
- Abriss oder Umgestaltung Brücke Wilhelm-Schechter-Straße (Überströmungsertüchtigung)
- Überströmungsertüchtigung Brücke Martinstraße
- Aufweitung/ mehrere kleinere punktuelle Erhöhungen Ufermauern zwischen Martinstraße und Schwimmbad
- Objektschutz bei einzelnen gefährdeten Gebäuden, Einrichtungen (insbes. Schwimmbad, EnBW-Umspannstation)
- Objektschutz bei privaten Gebäuden
- Rückstausicherung bei einleitenden Regenwasserkanälen bzw. Anschlussleitungen
- Um- und Tieferlegung von längsverlaufenden oder kreuzenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Kanalisation, Telekommunikation) in Bereichen von Aufweitungen/ Sohletieferlegungen.



Die Vorgaben der Förderrichtlinie Wasserwirtschaft (FrWW) sehen lediglich eine Förderung für Hochwasserschutzmaßnahmen vor, wenn die zu erwartenden Schäden an Gebäuden/ Infrastruktur in der aktuellen Situation größer sind als die Projektkosten der Schutzmaßnahme zur Verhinderung dieser Schäden. Über die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen wurde vom Büro River Consult auf dieser Basis im Jahr 2010 ermittelt, dass lediglich bei der Maßnahmenvariante HQ-100-Schutz im Gewässerabschnitt zwischen der B3 und der Martinstraße (Gewässerabschnitte I, II und III) eine Förderfähigkeit besteht. Die mittlerweile deutlich veränderten Ausgangsvoraussetzungen (insbesondere auch die Aussicht auf Flächen zur Erweiterung des Abflussquerschnittes im Bereich des ehemaligen OI- bzw. Synagelände) erfordern eine grundlegende Aktualisierung der Planung, bei welcher abgesehen von den notwendigen technischen Parametern (hydraulische und wirtschaftliche Neuberechnung) insbesondere auch städtebauliche Überlegungen mit einbezogen werden müssen.

Bezugnehmend auf den oben erwähnten Grundsatz im HW-Schutz, dass sich bei der Umsetzung der Maßnahmen vom Unterstrom in den Oberstrom bewegt wird und die wasserrechtlichen Genehmigungen zur Ausführung befristet sind, könnte sich die weitere zeitliche und inhaltliche Vorgehensweise wie folgt darstellen:

- Aktualisierung HW-Schutzplanung von B3 bis Schwimmbad – 2018 / 2019
- Wasserrechtsverfahren / Fördermittelgenerierung – 2020/ 2021
- Umsetzung HW-Schutzmaßnahmen B3 – Schwimmbad ab 2022

Unabhängig von den großräumigeren HW-Schutzmaßnahmen sollten Objektschutzmaßnahmen am Schwimmbad in den Jahren 2018/ 2019 umgesetzt werden.

#### d) Retentionsraumregister/ Vorteilsausgleich für kommunale Hochwasserschutzmaßnahmen

Mit der Novelle des Landeswassergesetzes im Jahr 2014 wird, wie oben bereits ausgeführt, für Bauvorhaben im HQ100-Überflutungsbereich der Nachweis der Retentionsraumneutralität zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung verpflichtend. Diese Verpflichtung betrifft ausschließlich den Träger der Baumaßnahme. Auf der anderen Seite muss klar herausgestellt werden, dass für die Stadt als Gewässerunterhaltungspflichtige keine Verpflichtung zur Verbesserung der Hochwassersituation/ HQ100-Hochwasserschutz im Bereich ihrer Zuständigkeit besteht. Da es in den meisten Fällen für Bauherren schwer möglich ist, einerseits HQ100-sicher (also versicherbar) zu bauen und andererseits für die vorbenannte Retentionsraumneutralität zu sorgen, wurde von den Wasserbehörden eine grundsätzliche Möglichkeit zur Einrichtung eines kommunalen sogenannten „Retentionsraumregisters“ (RRR) geschaffen, über welches sich retentionsraumbedürftige Vorhabenträger das zur Realisierung ihrer Baumaßnahme benötigte Volumen besorgen können. Mit der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen entstehen der Stadt Achern selbst unter Einbezug eventueller Fördermittel durch den Eigenanteil Kosten in Größenordnungen von voraussichtlich mehreren Millionen Euro. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen wären die aktuellen Überflutungsgebiete in der HWGK im Bereich der Innenstadt sowie im Gewerbegebiet HQ100-sicher hergestellt, womit für künftige Bauvorhaben keine Retentionsraumneutralität mehr nachgewiesen werden müsste. Für die derzeit noch vom HQ100 betroffenen Grundstücke in diesen Bereichen wird also durch die Umsetzung der HW-Schutzmaßnahmen ein echter Mehrwert erzeugt. Über die Daten der HWGK ist es möglich für jedes Grundstück für das Szenario HQ100 ein exaktes Volumen zu berechnen, welches als Abrechnungsgrundlage für einen möglichen „Vorteilsausgleich“ des Grundstückseigentümers gegenüber der Stadt Achern verwendet werden könnte.

Einerseits geht es darum, dass die Stadt ein begründetes Interesse hat, in der Zeit bis zum Abschluss der gesamten HW-Schutzmaßnahmen in der Kernstadt, Bauherren ein Retentionsraumregister bereitzustellen, welches bei Bauvorhaben im HQ100-Bereich verwendet werden kann. Andererseits wäre über eine kostenmäßige Beteiligung der Nutznießer (künftig besser hochwassergeschützte Grundstücke) im Rahmen eines Vorteilsausgleiches eine Möglichkeit der teilweisen Refinanzierung der doch kostspieligen kommunalen HW-Schutzmaßnahmen möglich. Unter diesem Aspekt sind durchaus auch die Vorstellungen zum kommunalen Hochwasserschutz mancher Grundstückseigentümer im Bereich Grüner Wasen in Oberachern zu betrachten. Diese ersten Überlegungen befinden sich derzeit mit der unteren Wasserbehörde im Abstimmungsprozess.

## Themenblock B

### Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)/ Möglichkeiten zur nachhaltigen Gewässerentwicklung, Gewässerunterhaltung unter Berücksichtigung städtebaulicher Ziele

Nach den rechtlichen Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurde an der Acher dem Regierungspräsidium für den Bereich des Acher-Flutkanals unterstromig der Bahnbrücke bzw. der Stadt Achern im Oberstrom der Brücke B3 bis zur Gemarkungsgrenze Kappelrodeck die Verpflichtung auferlegt, für die notwendigen Maßnahmen zur Verbesserungen der Lebensbedingungen der relevanten Gewässerorganismen zu sorgen. Ein wesentlicher Bestandteil neben der Mindestwassermenge (welche am Ausleitungswehr des Acherner Mühlbach geregelt wird) stellt die ökologische Durchgängigkeit des Vorranggewässers Acher dar. Darüber hinaus sind auch Maßnahmen zur Strukturverbesserung im Bereich unterhalb des Schwimmbades vorzusehen. Nachdem der Zeitplan für die ursprünglich vorgesehene Umsetzung der Durchgängigkeitsmaßnahmen mit den Grundsatzdiskussionen in Folge der Durchgängigkeitsmaßnahme am Ausleitungswehr Acherner Mühlbach „durcheinander“ geraten ist, soll im Rahmen dieser Vorlage lediglich auf die Gründe der Dringlichkeit für deren Umsetzung eingegangen werden:

- Umsetzung gesetzliche Verpflichtungen/ Schaffung ökologische Mehrwert
- Bauwerksertüchtigung von Querbauwerken im Rahmen Durchgängigkeitsmaßnahme -> Einsparung von Unterhaltungskosten
- Maßnahmen zur gestalterischen Umfeldverbesserung im Rahmen Durchgängigkeitsmaßnahme
- Hohe Förderquote von 85% nach Novelle FrWW (solange Maßnahme nicht von Fachbehörde verfügt wird)
- Verrechnung Eigenanteil mit Ökokonto, dadurch Ausgleichsmöglichkeit für andere kommunale Eingriffe und Verminderung Flächenverbrauch.

Hinsichtlich der Gewässerentwicklung (insbesondere an der Acher im besiedelten Bereich) können für Maßnahmen der WRRL, im Hochwasserschutz oder auch kleineren Maßnahmen im Rahmen der Gewässerunterhaltung folgende Zielvorstellungen formuliert werden:

- Vergrößerung Abflussquerschnitt zur Erhöhung Leistungsfähigkeit bei Hochwasser-Abflüssen
- Schaffung durchgängigen Pflege- und Unterhaltungsweges mit einer Mindestbreite von 2,50 m zur Verbesserung der Zugänglichkeit bei kommunalen Gewässerunterhaltungsarbeiten (Gehölzpflege, Räumung von Abflusshindernissen, Uferschutzmaßnahmen, Neophytenbekämpfung, etc.), Leitlinie für Fußgänger und Radverkehr zur Steigerung der Erlebbarkeit des Gewässers
- Entwicklung eines durchgängigen, standortgerechten Ufergehölzstreifen als Maßnahme zur strukturellen Verbesserung, nachhaltigem Uferschutz und als ökologische Leitlinie
- Schaffung eines Niedrigwassergerinnes zur Konzentration der Niedrigwasserabflüsse und Schaffung der maximal möglichen Durchwanderbarkeit.

Zur Umsetzung dieser Zielvorstellungen bedurfte und bedarf es weiterhin intensiver Anstrengungen zur Gewinnung und Freihaltung von Flächen im unmittelbaren Gewässerrandstreifen:

- konsequente Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechtes
- Kooperationsmodelle der Stadt mit Gewässeranliegern

#### **2.1.4 Stadtteilentwicklung – Rahmenkonzepte für die Stadtteile**

Ebenfalls in der Zeitstufe 1 zum Masterplan, beginnend mit der Umsetzungsphase der Maßnahmen zur Innenstadt und des Verkehrs, sollen in den Stadtteilen Rahmenplanungen aufgestellt werden. Ziel ist es, die gewachsenen Strukturen und charakteristische Eigenarten eines Ortes langfristig zu erhalten und gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung anzustreben. Hierfür zeigen Stadtteilrahmenpläne mögliche Ziele und Maßnahmen auf.

Ein weiteres Ziel ist der Erhalt einer Planungsgrundlage, aus der Einzelentscheidungen für die Stadtteile nachvollziehbar und begründet abgeleitet werden können. Inhaltlich sollen die Themen Flächenentwicklung, Gemeinbedarf, Verkehr, Nahversorgung, Tourismus sowie Freizeit und Erholung behandelt werden. Ein Stadtteilrahmenplan stellt im Ergebnis eine umfassende integrierte Zukunftsaussicht für einen Ort dar. Die jeweils aufgesetzten Themen sollen vom Stadtteil selbst bestimmt werden. Die Rahmenpläne sollen keine „Schubladenplanungen“ sein, sondern mit konkreten Maßnahmen und einer zeitlichen und finanziellen Umsetzungsperspektive hinterlegt sein. Denkbar ist die Benennung von Prioritätsprojekten, die je Stadtteil umgesetzt werden sollen.

Die Rahmenpläne haben dennoch informellen Charakter, d. h. die Planung hat keine baurechtliche Außenwirkung. Die Stadtteilrahmenpläne können vom Gemeinderat in der von den Stadtteilen erarbeiteten Fassungen verabschiedet werden, müssen aber insbesondere im Hinblick auf ihre „Flächenentwicklung und finanziellen Auswirkungen“ noch auf einen gesamtstädtischen Prüfstand. D. h. die Vorschläge aus den Stadtteilen müssen mit den quantitativen und qualitativen gesamtstädtischen Entwicklungszielen vereinbar sein, um Eingang in das Konzept zur Siedlungsentwicklung zu finden. Wie weit die Selbstbindung der Stadt zur die Umsetzung der verabschiedeten Rahmenplanungen gehen soll, muss noch diskutiert werden.

Die Aufstellung von Stadtteilrahmenplänen soll auf freiwilliger Basis durch den Stadtteil selbst, unter Zuhilfenahme einer externen Moderation und mit beratender Unterstützung der Verwaltung erfolgen. Die Stadtteilbevölkerung ist aktiv in die Erarbeitung der Rahmenplanung einzubeziehen.

## **2.2 Zeitstufe 2: Konzept Siedlungsentwicklung**

Mit Vorliegen von Innenstadtkonzept, Verkehrsentwicklungsplan, Hochwasserschutzkonzept und der Rahmenpläne für die Stadtteile sollen diese Ergebnisse zu einem Konzept der Siedlungsentwicklung zusammen geführt werden. Dieses Konzept ist insbesondere flächenbezogen und soll neben dem noch extern zu erarbeitenden „gesamtstädtischen Freiraumkonzept“ Ziele und Aussagen zur maßgeblichen zukünftigen Flächenentwicklung enthalten. Es soll mindestens Aussagen zu Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und gewerblichen Bauflächen enthalten. Mit Vorliegen eines gesamtstädtischen Freiraumkonzepts können dann auch Aussagen zur Grünflächenentwicklung erwartet werden.

Quantitativ soll der Bedarf an Bauflächenentwicklung ermittelt und auf der Grundlage der Vorgaben des Baugesetzbuchs und den Vorgaben des Landes (Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Landes Baden-Württemberg) festgelegt werden. Darüber hinaus soll das „Konzept Siedlungsentwicklung“ des Masterplans auch qualitative Ziele enthalten. Denkbar sind allgemeine Aussagen zu beabsichtigten Gebäudetypologien, Baudichten, Freiräumen, öffentlichen Räumen oder etwa zur gewünschten Bewohnerstruktur. Denkbar ist auch die Weiterentwicklung des vom Gemeinderat Ende 2016 erstmals eingeführten „Baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses“ zum preisgünstigen Wohnungsbau um weitere Sachverhalte wie etwa der Schaffung oder Ablösung von Kindergartenplätzen. Das „Konzept Siedlungsflächenentwicklung“ wird auch eine wichtige Grundlage für die ab 2025 vorgesehene Neuaufrstellung von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sein. Es ist Kernstück des Masterplans und sollte vom Gemeinderat verbindlich beschlossen werden.

Nicht Bestandteil des Masterplans wäre demnach die Siedlungs- und Wohnungsbestandspolitik, hier beispielsweise die Durchführung und Neuausweisung städtebaulichen Maßnahmen der Erhaltung oder Sanierung. Diese Maßnahmen treten damit aber nicht in den Hintergrund. Die Verwaltung wird einen Vorschlag zur zeitlichen Abwicklung bestehender Sanierungsverfahren und zur Festlegung neuer Sanierungsgebiete erarbeiten und dem Gemeinderat vorlegen.

## **3. Vorgehensweise und Instrumenteneinsatz zur Umsetzung der Zeitstufen**

### **3.1 Zeitstufe 1: Innenstadtkonzept, Verkehrsentwicklungsplan, Hochwasserschutzkonzept**

Die Leistungen zur Erarbeitung eines Innenstadtkonzepts sind auszuschreiben. Die Einholung von Angeboten umfasst die Bausteine Einzelhandel, Verkehr, Freiraum und Stadtgestaltung. Die Bausteine Einzelhandel und Stadtgestaltung sollen nach Möglichkeit an nur ein Büro vergeben werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass dieses Büro den Schwerpunkt beim Einzelhandel hat und darüber hinaus Erfahrungen im Städtebau und der Stadtgestaltung aufweist.

Zeitlich parallel sollen das gesamtstädtische Konzept Hochwasserschutz und ein Freiraumkonzept für die Innenstadt erstellt werden. Das innerstädtische Freiraumkonzept sollte an ein Stadt- oder Landschaftsplanungsbüro vergeben werden. Gegebenenfalls stellt sich heraus, dass bestimmte Teilräume zeitnah einer näheren Betrachtung und Gestaltungsplanung unterzogen werden sollten (z. B. öffentliche Plätze). Ist dies der Fall, sollten solche Freianlagen- und Gestaltungsplanungen separat vergeben werden.

Der bestehende Auftrag zur Erstellung des Verkehrsentwicklungsplans (VEnP) sollte hinsichtlich der Fallbetrachtungen und Netzvarianten zur Innenstadt konkretisiert und um die Themen „ruhender Verkehr, Verkehrsleitsystem sowie Nutzergruppen und Verkehrsarten Innenstadt“ erweitert werden. Die Aufträge an die beiden Büros sollten so miteinander verknüpft werden, dass das Verkehrsplanungsbüro die Vorschläge des Einzelhandelsbüros überprüfen und das Einzelhandelsbüro die Ergebnisse der Verkehrsplanungsbüros bereits einbeziehen kann. Ziel ist der Erhalt von durch beide Büros getragenen Maßnahmevorschlägen für die Acherner Innenstadt, etwa in Form von Varianten.

Für alle genannten Themen und Fragestellungen ist zunächst der Untersuchungsbereich Innenstadt festzulegen. Dies ist Voraussetzung für die methodische und inhaltliche Verschneidung aber auch für eine mögliche finanzielle Förderung von Planung, Beteiligung und Bauausführung.

Das Bundesprogramm Stadtumbau West, hier das Programm „Aktive- Stadt- und Ortsteilzentren“ bietet eine passgenaue Förderungsmöglichkeit für den Masterplan und für die Erstellung und Umsetzung eines integrierten Konzepts und eines möglichen Umbaus der Innenstadt.

Das Bewilligungsvolumen für das Gesamtprogramm wird sowohl beim Bund, als auch beim Land erst im Rahmen der Aufstellung des Bundes- bzw. Landeshaushalts 2017 festgelegt. Im Jahr 2016 wurden rd. 56 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen und 126 Mio. Euro Landesfinanzhilfen für die Einzelprogramme der städtebaulichen Erneuerung zur Verfügung gestellt. Neben dem Landessanierungsprogramm (LSP) werden Bundesfinanzhilfen im Jahr 2017 für folgende Programm- bzw. Themenschwerpunkte erwartet:

- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP),
- Stadtumbau (SUW),
- Soziale Stadt (SSP),
- Städtebaulicher Denkmalschutz (DSP) sowie
- Kleinere Städte und Gemeinden (LRP).

Es ist noch nicht absehbar, wie die Themenschwerpunkte im Einzelnen vom Bund dotiert werden. Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft BW behält sich deshalb vor, einen Antrag ggf. in einem anderen als dem beantragten Programm zu fördern.

Das Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)" soll zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben dienen.

Die Finanzhilfen des Bundes können z. B. eingesetzt werden für Investitionen zur Profilierung der Zentren und Standortaufwertung, wie:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
- Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (auch energetische Erneuerung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Brachen
- Citymanagement, Beteiligung von Nutzungsberechtigten sowie Immobilien- und Standortgemeinschaften.

Bei der Umsetzung der Programmziele lassen sich unterschiedliche Themen- bzw. Handlungsfelder definieren, die jeweils mit spezifischen Herausforderungen verbunden sind:

- Handel, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistungen
- Wohnen und öffentliche Einrichtungen
- Öffentlicher Raum und Mobilität
- Stadtgestalt und Baukultur
- Mitwirkung und Kooperation.

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Stadt einen so genannten Verfügungsfonds einrichten. Der Fonds finanziert sich mit bis zu 50% aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde sowie zu mindestens 50% aus Mitteln privater Akteure oder zusätzlichen Gemeindegeldern. Die Mittel des Fonds müssen für Investitionen und investitionsfördernde Maßnahmen eingesetzt werden. Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden.

Die Maßnahmen des Programms "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" könnten unterstützt werden durch das 2015 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative GQP Baden-Württemberg, das Idee und Chance des BID (Business Improvement Districts) nun auch in Baden-Württemberg aufnimmt. Das Instrument des GQP zielt auf die Einbeziehungsmöglichkeit aller privaten Akteure eines Bereichs, findet aber schnell seine rechtlichen Grenzen. Es ist ein geeignetes Instrument, wenn eine Grundeinigkeit bei Problembewusstsein und Maßnahmenwille (z. B. mehrerer Einzelhändler eines bestimmten Bereichs oder der ganzen Innenstadt) besteht. Für die Erarbeitung eines Innenstadtkonzepts wird eine aktive Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Akteursbeteiligung bestehend aus Schlüsselpersonen wie Einzelhändlern, „Achern aktiv“, Verbänden, Innenstadtbewohnern und weiteren Experten vorgeschlagen.

### **3.2 Zeitstufe 1: Stadtteilentwicklung – Rahmenkonzepte für die Stadtteile**

Es wird vorgeschlagen, dass die Rahmenkonzepte weitgehend von den Stadtteilen selbst aufgestellt und dann vom Gemeinderat verabschiedet werden. Die Verwaltung soll lediglich eine begleitende, auf Wunsch beratende Funktion haben.

Um eine vergleichbare und stadtweit ausgewogene Grundlage für aus den Konzepten abgeleitete Entscheidungen des Gemeinderats zu erhalten, soll ein einheitlicher Rahmen der zu diskutierenden Themen vorgegeben werden, wobei die Themenschwerpunkte zwischen den Stadtteilen variieren und von diesen selbst festgelegt werden können.

Die Anzahl der von einem Moderationsbüro und der Verwaltung begleiteten öffentlichen Veranstaltungen sollte pro Stadtteil auf maximal drei begrenzt werden. Die inhaltliche Arbeit soll in Arbeitsgruppen erfolgen. Das Moderationsbüro würde bei dieser Vorgehensweise eine einheitliche Schlussdokumentation für jeden Stadtteil erstellen.

Für die Erarbeitung der Dorfentwicklungskonzepte in den 8 Stadtteilen werden beginnend mit dem Jahr 2020 drei Jahre veranschlagt. Bereits laufende Verfahren und Maßnahmen in den Stadtteilen sollen fortgeführt werden, soweit ihre Einbettung in die Stadtteilrahmenplanung nicht erforderlich bzw. sinnvoll ist. Die Verwaltung wird eine Liste dieser Verfahren und Maßnahmen vorlegen und mit den Ortschaften abstimmen.

### **3.3 Zeitstufe 2: Konzept Siedlungsentwicklung**

Das Konzept zur gesamtstädtischen Siedlungsflächenentwicklung kann von der Verwaltung nach Vorliegen der Stadtteilplanungen ab 2023 selbst erstellt werden, da dann alle wesentlichen Grundlagen in Form von Fachkonzepten und Rahmenplanungen vorliegen. Diese werden unter Berücksichtigung des ermittelten Bedarfsrahmens an Bauflächen sowie fach- und gebietsspezifischer Zielsetzungen zusammengeführt.

Dabei wären die zu diesem Zeitpunkt (2023/2024) möglicherweise noch nicht realisierten, großen Städtebauprojekte wie die

- Entwicklung eines innenstadtnahen Wohn- und Gewerbeparks „ehemaliges Glashüttenareal“ an der Fautenbacher Straße
- Entwicklung des Wohnquartiers auf den „Illenauwiesen“ an der Illenauer Straße mit Wettbewerb
- Entwicklung eines Wohngebiets auf dem Gelände der ehemaligen „Papierfabrik Lott“ an der Oberacherner Straße
- Entwicklung des ehem. Geländes der Süwag Energie AG an der Kapellenstraße

mit einzubeziehen.

Im Rahmen des Konzepts Siedlungsentwicklung sollte gemessen am Bedarf auch die zeitliche Abfolge der Entwicklung der Baugebiete im gesamtstädtischen Kontext nochmals überprüft und dargestellt werden.

#### **4. Finanzielle Auswirkungen bei Umsetzung der Zeitstufe 1**

##### **4.1 Erstellen eines Innenstadtkonzepts** (Kostenangaben ohne mögliche Fördermittel und Straßenbeiträge nach KAG)

###### Einzelhandel

Gutachten Einzelhandel (Bestandsaufnahme und -bewertung, Tragfähigkeitsuntersuchung, Kaufkraftprognose)

⇒ ca. 35.000 Euro

###### Städtebauliche Bestandsaufnahme und -bewertung, teilräumliche Konzeptvorschläge

⇒ ca. 15.000 Euro

###### Freiraum- und Gestaltungskonzept

⇒ ca. 20.000 Euro

###### Akteursbeteiligung

Organisation, Öffentlichkeitsarbeit, etc.

⇒ ca. 3.000 Euro

###### Moderation (3 Akteurs-Veranstaltungen)

⇒ ca. 6.000 Euro

##### **4.2 Erstellen eines Konzepts Hochwasserschutz für den Acher-Innenstadtbereich – Abschnitt B3 bis Schwimmbad** (Kostenangaben ohne mögliche Fördermittel)

###### Planungskosten

⇒ ca. 170.000 Euro

###### Grunderwerb

⇒ ca. 550.000 Euro (bereits in DHH 2016/2017 enthalten)

###### Bauausführung

⇒ 5,6 Mio. Euro

## **Erstellen eines Verkehrskonzepts, Teil Innenstadt** (Kostenangaben ohne mögliche Fördermittel)

Ergänzung des bestehenden Auftrags zum Verkehrsentwicklungsplan (VEnP) um die Innenstadt (Netzvarianten, Fallvarianten Innenstadt)

⇒ ca. 30.000 Euro

Vor- und Ausführungsplanung Hauptstraße

⇒ 110.000 Euro

Vor- und Ausführungsplanung öffentlicher Raum (z. B. Adlerplatz, Marktplatz, Lammbrücke, Zum Klauskirchl u.a.)

⇒ ca. 220.000 Euro

Hinweis: Im Doppelhaushalt 2016/2017 sind „Planungskosten Rathausplatz/ Adlerplatz“ in Höhe von 135.000 Euro eingestellt.

## **4.3 Bauausführung Umbau Hauptstraße und öffentlicher Raum (Kostenangaben ohne mögliche Fördermittel)**

Bauausführung Hauptstraße (zwischen Hauskante-Hauskante)

⇒ ca. 2,4 Mio. Euro

Bauausführung öffentlicher Raum (z. B. Adlerplatz, Marktplatz, Lammbrücke, Zum Klauskirchl u.a.)

⇒ ca. 4,9 Mio. Euro

## **4.4 Moderation Bürgerbeteiligung Stadtteilentwicklung**

⇒ ca. 30.000 Euro

Nach dem Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)“ sind im Durchschnitt 50% der Planungs- und Baukosten förderfähig. Werden diese Fördermittel in Ansatz gebracht, könnten alle Maßnahmen der Zeitstufe 1 des Masterplans einschließlich eines Umbaus der Innenstadt für einen städtischen Anteil von rd. 4 Mio. Euro umgesetzt werden (ohne förderfähige Bauausführung Hochwasserschutz).

## **II. Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat verweist die Diskussion zum weiteren Verfahrensablauf in eine Sondersitzung (Klausurtagung) des Gemeinderats, deren detaillierte Rahmenbedingungen vom Ältestenrat definiert werden.