

## **Begründung zur Fortschreibung und Erweiterung der Sanierungssatzung „Lüttfeld/ Liebigstraße“**

### **1. Anlass**

Wesentliche Ziele der im Jahr 2005 aufgestellten Sanierungssatzung „Lüttfeld/ Liebigstraße“ waren die bauliche Neuordnung und Umgestaltung der Frei- und Grünflächen sowie Herstellung von Erschließungsstraßen im Bereich der Lipperlandhalle sowie des Schulzentrums Lüttfeld. Mit dem Innovation Campus Lemgo mit seiner überregional gesamtstädtisch wirkenden Strahlkraft wird der Hochschulcampus erweitert. Der Innovation Campus war der Anlass für die Neuaufstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Bereich Historischer Stadtkern/ Innovation Campus Lemgo/ Schloss Brake. Der Rat der Stadt hat die Neuaufstellung des ISEKs am 11.12.2017 beschlossen. Die Ergebnisse des Konzeptes stellen gleichsam die Grundlage für eine räumliche Abgrenzung sowie förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes als Fördergebietskulisse gemäß § 142 BauGB dar. Die bisherige Abgrenzung des Sanierungsgebiets schließt den Innovation Campus nicht komplett mit ein (s. Karte in Anlage A).

Viele der städtebaulichen Maßnahmen im bestehenden Sanierungsgebiet sind seit dem Inkrafttreten der Sanierungssatzung bereits umgesetzt worden. Hierzu gehören beispielsweise die Umfeldgestaltung der Lipperlandhalle (u. a. Vorplatz, Stellplätze, Ausbau Bunsenstraße) und die Aufwertung der Freiräume rund um das Schulzentrum (Wettbewerb Bildungs- und Forschungsmeile Lüttfeld) mit Fußgängerbereichen, Grünflächen und Stellplätzen. Während in den vergangenen Jahren die Missstände der mangelnden Stellplätze beseitigt und zum Teil die Schaffung von autofreien Bereichen erfolgreich durchgeführt wurden, ist insbesondere das Ziel der Schaffung von zusammenhängenden öffentlichen, parkartigen Grün- und Freiflächen zur Verbesserung der Naherholung und der Arbeitsumfeldgestaltung bis heute nicht umgesetzt. Gleichzeitig ergeben sich neue städtebauliche Herausforderungen durch den Innovation Campus Lemgo, die ihrerseits neue Anforderungen an den umgebenden Freiraum stellen. Vor diesem Hintergrund wird die Sanierungssatzung fortgeschrieben.

## **2. Städtebauliche Missstände**

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEKs wurden städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet gemäß § 136 BauGB untersucht. Solche Missstände beziehen sich auf Substanzschwächen wie energetische Mängel an Gebäuden einerseits sowie die Funktionsfähigkeit des Gebiets andererseits. Funktionale Mängel treten insbesondere im Bereich der Grün- und Freiflächen auf. Durch die starke Flächenversiegelung durch ebenerdige Stellplätze entspricht das Gebiet nicht den Anforderungen an die Belange der Klimaanpassung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Im Ergebnis der Untersuchung bestehen Substanzschwächen am Gebäudebestand und Funktionsschwächen. Im Untersuchungsgebiet wurden folgende Missstände festgestellt (s. Karte in der Anlage B):

- Energetischer Sanierungsbedarf von Wohnimmobilien und Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Klimaschutz;
- Starke Flächenversiegelung durch ebenerdige Stellplätze, zulasten der Grün- und Freiraumfunktion und des Wohn- und Arbeitsumfeldes;
- Unzureichendes Stellplatzkonzept im Bereich des Schulzentrums, der Hochschule Ostwestfalen Lippe) und der Lipperlandhalle, auch in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Standortes;
- Belastung der umliegenden Wohngebiete durch Parksuchverkehr und Parkdruck, aufgrund der Mischung der Wohn- und Arbeitsstätten sowie der Bildungs- Forschungs- Kultur- und Sporteinrichtungen im Gebiet;
- Unbefriedigende Gestaltung des Arbeits-, Forschungs- Bildungs- und Wohnumfeldes;
- Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum des Quartieres, aufgrund der Ausrichtung der Erschließungsstruktur auf den motorisierten Individualverkehr (MIV);

- Fehlende zusammenhängende und attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen;
- Fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Untersuchungsgebiets;
- Fehlende oder unzureichende Anbindung des Bildungs- Forschungs- Wirtschaftsstandortes an den historischen Stadtkern und die BegaAue (AuenPark).

### **3. Sanierungsziele**

Im Hinblick auf die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Ziele der bestehenden Satzung betrachtet. Auch wenn einige der aufgestellten Sanierungsziele zum Teil erreicht worden sind, besteht weiterhin Handlungsbedarf, um die städtebaulichen Missstände zu beseitigen. Nachfolgend sind Ziele der städtebaulichen Sanierung dargestellt:

- 1) Verträgliches Miteinander von Fußgängern, Radfahrern, PKW-Fahrern und Nutzern des öffentlichen Personennahverkehrs schaffen;
- 2) Profilierung des Infrastrukturschwerpunktes für Bildung, Forschung und Wirtschaft unter Einbeziehung vorhandener Sport- und Kultureinrichtungen;
- 3) Aufwertung des Arbeits-und Wohnumfelds durch zusammenhängende öffentliche Grün- und Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität;
- 4) Sicherstellung eines störungsfreien Wohnumfeldes für die Umgebende Wohnbebauung im Nebeneinander mit der Bildungs- Forschungs- Wirtschaftsinfrastruktur;
- 5) Neuordnung des ruhenden Verkehrs zugunsten der Grün- und Freiraumstruktur;

- 6) Verbesserung der Anbindung an den historischen Stadtkern (Fuß, Rad; ÖPNV etc.);
- 7) Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes vor dem Hintergrund seiner Funktion für die regionale und nationale Wirtschaft und seiner Funktion als Arbeits- und Bildungsstätte im Verflechtungsraum Gesamtstadt Lemgo und Ost- Westfalen Lippe.
- 8) Modernisierung des Gebäudebestandes durch Maßnahmen im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz (z.B. KWK, Sanierungsberatung etc.);

#### **4. Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

Das vorhandene Sanierungsgebiet wird auf Basis der im Untersuchungsgebiet analysierten städtebaulichen Missstände um den Innovation Campus und das Wohngebiet Hornscher Weg erweitert (s. Anlage C).

#### **5. Festlegung des Sanierungsverfahrens nach § 142 BauGB**

Die planmäßige und zügige Umsetzung erfordert den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums gemäß §§ 136 ff BauGB. Das Instrumentarium in Form eines umfassenden Sanierungsverfahrens (Preislimitierung beim Grunderwerb, Genehmigungsvorbehalte im Grundbuch, Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§§ 152-156 a BauGB)) ist zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet „Lüttfeld/ Liebigstraße“ nicht erforderlich. Es ist nicht mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu rechnen. Öffentliche Eingriffe bleiben weiterhin auf ein Minimum beschränkt. Um die Ziele und Zwecke der Sanierung zu erreichen, wird auch in Zukunft das vereinfachte Sanierungsverfahren angewandt.

#### **6. Öffentliches Interesse**

Städtebauliche Maßnahmen gemäß § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelne Planungen, Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind

(Gebietsbezug). Die Behebung von weiterhin vorhandenen städtebaulichen Missständen im Sanierungsgebiet „Lüttfeld/ Liebigstraße“ erfordern eine einheitliche Vorbereitung sowie zügige Umsetzung von mehreren Maßnahmen, insbesondere im öffentlichen Raum und im Gebäudebestand, sodass ein öffentliches Interesse besteht. Ohne die Fortschreibung der Sanierungssatzung sind keine ausreichenden Impulse für die städtebauliche Aufwertung des Gebiets zu erwarten.

## **7. Dauer der Sanierung**

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Laufzeit der bisherigen Sanierungssatzung aus dem Jahr 2005 wird mit der Fortschreibung bis zum 31.12.2030 verlängert.

### **Anlagen:**

Anlage A: Lageplan Sanierungsgebiet Lüttfeld/ Liebigstraße

Anlage B: Analyse Untersuchungsgebiet „Lüttfeld/ Liebigstraße“ und Erweiterungsbereich

Anlage C: Lageplan Sanierungsgebiet „Lüttfeld/ Liebigstraße und Erweiterungsbereich“