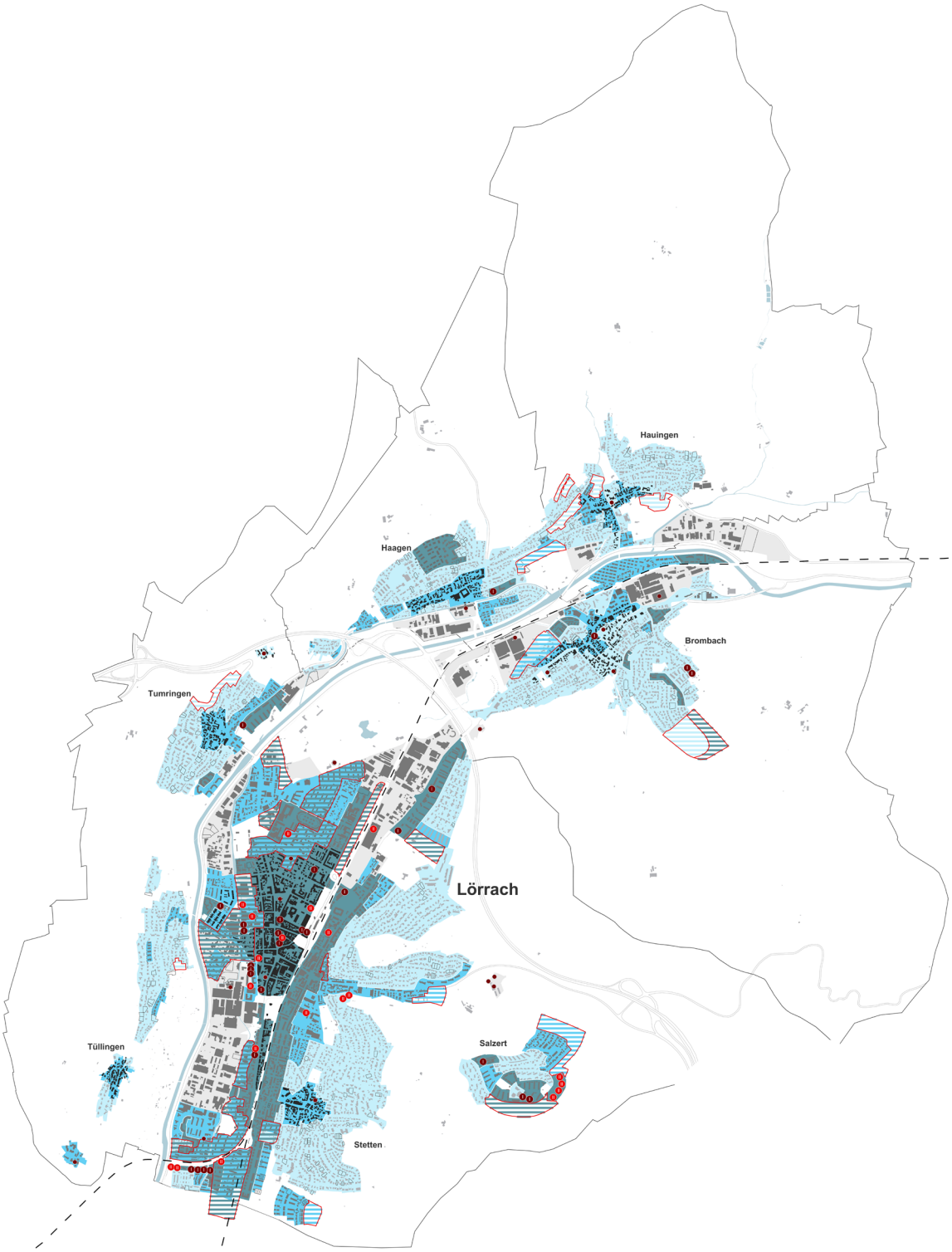
Lörrach

Potenzialmodell zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung

Ergebnisbericht März 2017



Gefördert durch das Ministerium für
Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Lörrach

Impressum

Gefördert durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

im Auftrag der Stadt Lörrach

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Luisenstraße 16 | 79539 Lörrach

Tel.: 07621-415-512 | Fax.: 07621-415-252

stadt@loerrach.de

www.loerrach.de

Dipl.-Ing. Monika Neuhöfer-Avdić

Dipl.-Ing. Gerd Haasis

Bearbeitung

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

BDA SRL Dortmund | Stuttgart

Mörikestraße 1 | 70178 Stuttgart

Tel.: 0711-2200763-10 | Fax.: 0711-2200763-90

pps@pesch-partner.de

www.pesch-partner.de

Dipl.-Ing. Mario Flammann

Dipl.-Ing. Gudrun Neubauer

In Zusammenarbeit mit

Solites Steinbeis Forschungsinstitut für solare und zukunftsfähige thermische Energiesysteme

Meitnerstr. 8 | 70563 Stuttgart

Tel.: 0711-6732000-0 | Fax.: 0711-6732000-99

info@solites.de

www.solites.de

Dipl.-Ing. Dirk Mangold

Dipl.-Ing. Oliver Miedaner

Lörrach/Stuttgart, März 2017

Inhalt

1. Ausgangslage 4

2. Gesamtstädtische Entwicklungsperspektive 6

3. Erfassung und Auswertung der Potenzialflächen 8

4. Strategien zur Deckung des Wohnflächenbedarfs bis 2025 13

Abbildungsverzeichnis 16

Anlagen 16

1. AUSGANGSLAGE

Der Wohnungsmarkt in Lörrach ist angespannt – und das nicht erst seit den intensiv diskutierten Herausforderungen im Rahmen der Anschlussunterbringungen von Flüchtlingen. Die Mieten steigen im gesamten Stadtgebiet seit Jahren kontinuierlich - insbesondere einkommensschwächere Haushalte geraten in dieser Marktdynamik zunehmend in Bedrängnis. Wo ausreichend bezahlbare Wohnraumangebote fehlen, ist eine stabilisierende soziale Mischung auf Stadtteil- und Quartiersebene gefährdet – Handlungsbedarf ist dringend geboten.

Nach der aktuellen Bedarfsprognose des statistischen Landesamts aus dem Jahr 2014 wird die Stadt Lörrach in den nächsten 10 Jahren um weitere 3,9 Prozent bis 4,6 Prozent wachsen. In absoluten Zahlen bedeutet dies, ausgehend von heute rund 48.600 Einwohner (nach Statistischem Landesamt 2015), eine Bevölkerungszunahme von rund 1.900 bis 2.200 Einwohnern. Darüber hinaus wird der weiter steigende Wohnflächenkonsum den Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt auf hohem Niveau halten. Eine besondere Herausforderung der Siedlungsentwicklung der Stadt Lörrach wird es daher sein, im Rahmen einer eingeschränkten Flächenverfügbarkeit ausreichend Potenziale zur Deckung des zusätzlichen mittelfristigen Wohnraumbedarfs von rund **2.500 Wohneinheiten** zu aktivieren und bis 2025 fertigzustellen. Die durchschnittlichen Baufertigstellungen der letzten Jahre müssen demnach um deutlich über 50% auf rund 250 Wohneinheiten pro Jahr gesteigert werden. Die Dimension der Herausforderung zeichnet sich ab: wie lassen sich die Bedarfserwartungen bei gleichzeitig eingeschränkter Flächenverfügbarkeit sinnvoll lenken, ohne dass bestehende Qualitäten in den einzelnen Quartieren gefährdet werden?

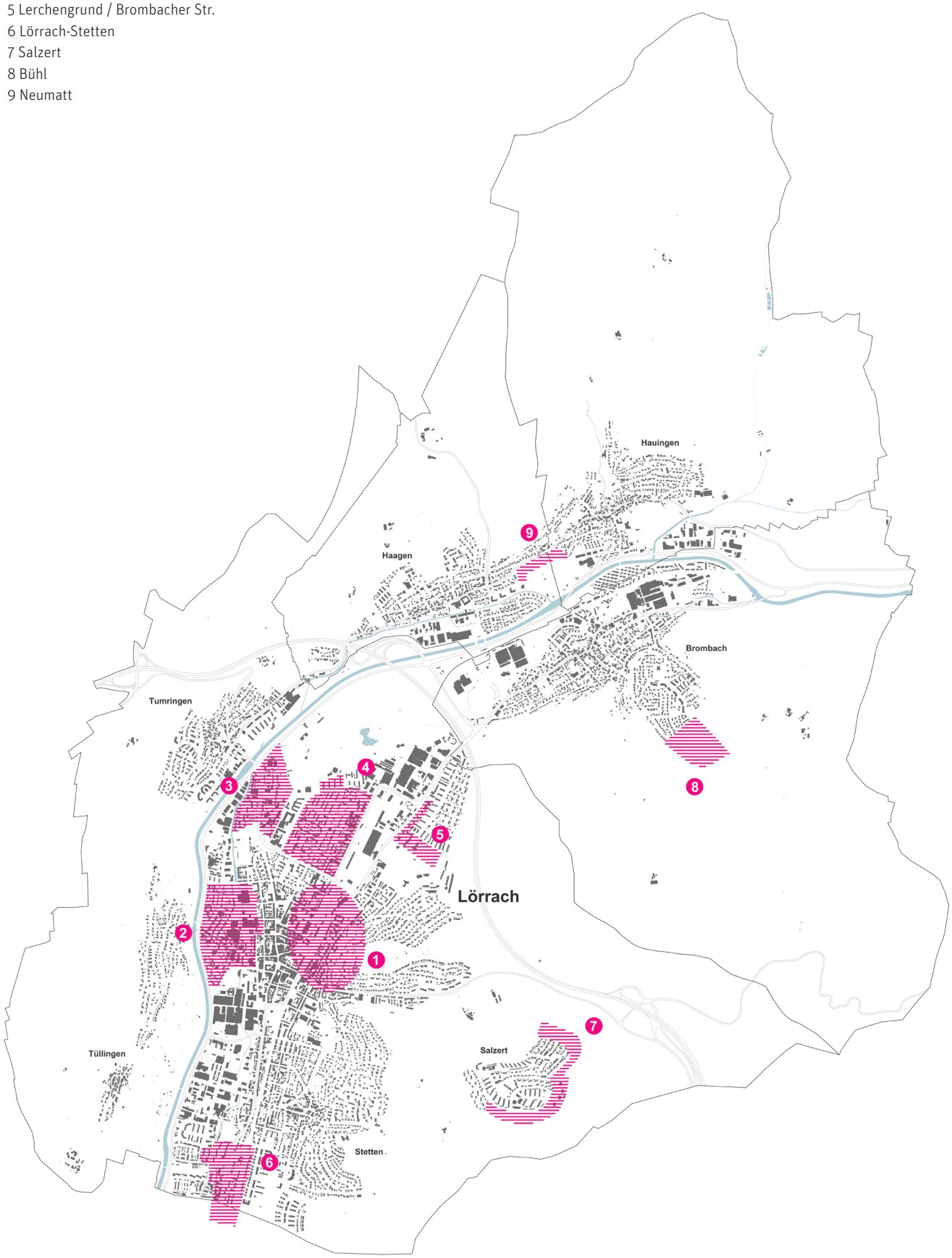
Um dieser Frage nachzugehen hat die Stadt Lörrach die Erarbeitung eines gesamtstädtischen „Potenzialmodells zur langfristigen Siedlungs- und Innenentwicklung“ in Auftrag gegeben, in dem die quantitativen Bedarfsaussagen zu einem räumlich-strategischen Handlungsrahmen weiterentwickelt werden sollen. Mit der gesamtstädtischen Analyse der Baulandpotenziale sollen alle relevanten Wohnbauflächenpotenziale umfassend und systematisch analysiert und in einer Gesamtbewertung ihrer ökologischen, ökonomischen, funktionalen und sozialen Eignung priorisiert werden.

Erste Analysen zeigen, dass der ermittelte Bedarf nur zu einem Teil auf den prognostizierten Bevölkerungszuwachs und die demografische Entwicklung zurückzuführen ist: vor allem der weiter anhaltende Trend zu immer größeren Wohnungen führt dazu, dass im Gebäudebestand immer weniger Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Während der Anteil an Gebäuden mit 1 bis 2 Wohneinheiten kontinuierlich wächst, stagnieren die Angebote im Geschosswohnungsbau trotz Neubaubemühungen seit Jahren. Ohne einen Paradigmenwechsel und der Förderung zuletzt eher vernachlässigter Angebotssegmente werden die ermittelten Bedarfe also nicht umsetzbar sein.

Im Rahmen einer räumlichen Analyse wurden die prägenden Qualitäten und Entwicklungsperspektiven einzelner Stadtquartiere und Ortslagen herausgearbeitet und daraus geeignete Schwerpunkträume für die zukünftigen baulichen Entwicklungen abgeleitet. So wurden anhand von Auswertungen der Freiflächenanteile in den Quartieren u.a. „durchgrünte Quartiere“ und „urbane Gebietstypen“ unterschieden. Beachtung fanden zudem Quartiere, die sich im Wandel befinden und sich mit ihrer typologischen Angebotsvielfalt besonders für eine mittel- bis langfristige Umstrukturierung eignen. Auch wurden jene Quartiere ermittelt, die heute mit einer Tendenz zur Überalterung gekennzeichnet sind. Hier werden durch einen sukzessiven „Generationenwechsel“ mittelfristig im Bestand überdurchschnittlich viele Wohnraumangebote u.a. für Familien genutzt werden können.

Räumliche Schwerpunkte

1 City
2 Stadteingang Teichstraße
3 Stadteingang Tumringer Straße
4 Nordstadt
5 Lerchengrund / Brombacher Str.
6 Lörrach-Stetten
7 Salzert
8 Bühl
9 Neumatt



Plan 1: Räumliche Schwerpunkte

2. GESAMTSTÄDTISCHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Die auf Grundlage der vorangegangenen räumlichen Analyse erarbeitete **Zielplanung (Dichtebereiche)** zeigt die langfristige gesamtstädtische Entwicklungsperspektive der Stadt Lörrach auf und gibt wichtige Hinweise über Entwicklungschancen einzelner Stadtquartiere und Ortsteile. Unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungs- und Innenentwicklung können die zukünftigen Bedarfserwartungen unter Wahrung der prägenden Stadtraum-und Wohnumfeldqualitäten gelenkt werden. Das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudetypologien und Höhenentwicklungen sind auf die jeweiligen Quartiere, Orte und Umfelder in angemessener Weise abzustimmen.

Die Zielplanung (Dichtebereiche) verfolgt im Wesentlichen zwei Aspekte:

- Die langfristige Sicherung der prägenden Siedlungsstrukturen (insb. Ortsteile, sensible Hanglagen mit ihren Vorzonen) durch Festlegung von Dichtekategorien in den Bestandsquartieren.
- Einen Ausblick auf angemessene und tragfähige Dichten für Quartiere mit mittel- bis langfristig absehbarem Veränderungspotenzial.

Im Fokus stehen dabei besonders die in der Analyse herausgearbeiteten räumlichen Schwerpunkte mit ihren möglichen Wohnungsneubau-und Transformationsflächen. Wichtige Entwicklungschancen bieten die Stadteingänge Teichstraße, Tumringer Straße und die Nordstadt. Ein zentrales Anliegen ist daher die langfristige Weiterentwicklung der Innenstadt nach Westen und Norden und damit ein „Heranrücken“ attraktiver Quartiere an den Landschaftsraum Wiese. Daneben ist die Stärkung der Entwicklungsachse entlang der S-Bahn zwischen Stetten, Bahnhofsumfeld bis zum Güterbahnhof über die Dichtebereiche klar ableitbar.

Aus der gesamtstädtischen Zielplanung und den darin definierten Dichtebereichen lassen sich Eignungs- und Ausschlussräume für eine angemessene Höhenentwicklung ableiten. So sind Hohe Häuser bzw. Hochhäuser in sensiblen Siedlungsräumen und Quartieren mit geringer bis mittlerer Dichte (Dichtekategorie III und II) grundsätzlich auszuschließen. Geeignete Standorte für Hohe Häuser sind daher nur innerhalb Quartieren mit hoher Dichte (Dichtekategorie I) möglich, erfordern aber auch innerhalb dieser Bereiche eine sorgfältige Abwägung. Dazu zählen die Einhaltung von Mindestabständen der Hohen Häuser untereinander bzw. zu den östlichen Hanglagen, aber auch die Berücksichtigung angemessener Freiräume bzw. öffentlicher Räume in ihrem direkten Umfeld und die Berücksichtigung wichtiger Blickbezüge. Eignungsräume befinden sich im Bereich westlich der Innenstadt, im Bereich Güterbahnhof sowie an einzelnen Park- und Freiraumrändern.

Bestandsquartiere mit hoher und mittlerer Dichte

Dichtekategorie I
- Prägung: Quartiere mit bereits hoher Dichte
- Aktivierung und Ausschöpfung vorhandener Reserveflächen FNP 2022 bzw. Aktivierung mindergenutzter Flächen und Transformationsflächen mit dem Ziel einer hohen Nachverdichtung

Dichtekategorie II
- Prägung: Quartiere mit mittlerer Dichte
- Aktivierung und Ausschöpfung vorhandener Reserveflächen FNP 2022 bzw. Aktivierung mindergenutzter Flächen und Transformationsflächen
- Prüfung einer geeigneten Nachverdichtungsmöglichkeit (Anstrebung einer mittleren bis hohen Dichte)

Bestandsquartiere mit geringer Dichte

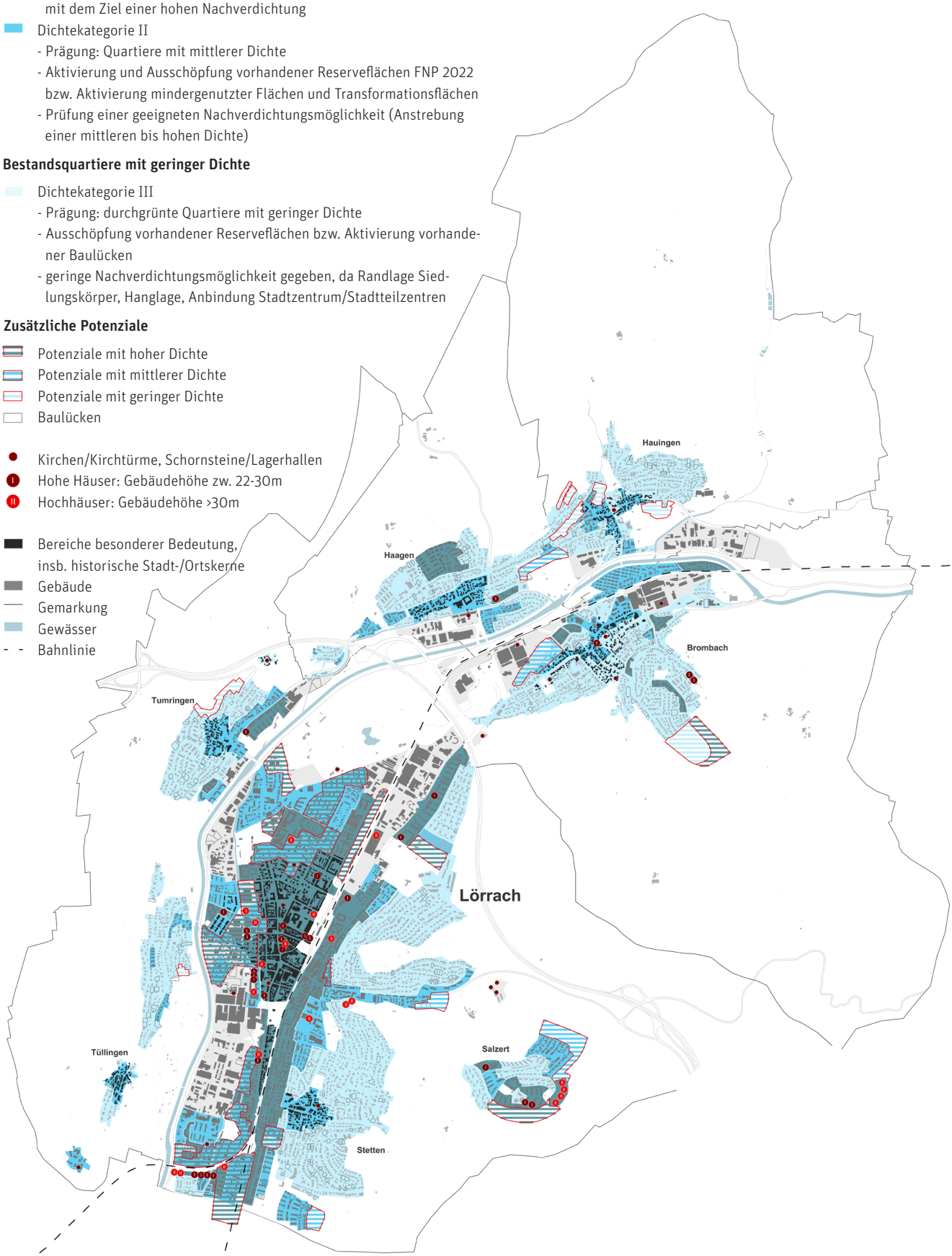
Dichtekategorie III
- Prägung: durchgrünte Quartiere mit geringer Dichte
- Ausschöpfung vorhandener Reserveflächen bzw. Aktivierung vorhandener Baulücken
- geringe Nachverdichtungsmöglichkeit gegeben, da Randlage Siedlungskörper, Hanglage, Anbindung Stadtzentrum/Stadtteilzentren

Zusätzliche Potenziale

Potenziale mit hoher Dichte
Potenziale mit mittlerer Dichte
Potenziale mit geringer Dichte
Baulücken

Kirchen/Kirchtürme, Schornsteine/Lagerhallen
Hohe Häuser: Gebäudehöhe zw. 22-30m
Hochhäuser: Gebäudehöhe >30m

Bereiche besonderer Bedeutung, insb. historische Stadt-/Ortskerne
Gebäude
Gemarkung
Gewässer
Bahnlinie



Plan 2: Zielplanung - Dichtebereiche

3. ERFASSUNG UND AUSWERTUNG DER POTENZIALFLÄCHEN

Bei der Gesamtbetrachtung aller Potenzialflächen kann festgestellt werden, dass innerhalb des Siedlungsgebiets Lörrach für den ermittelten Bedarf 2025 noch ausreichend Flächen an geeigneten bzw. bedingt geeigneten Standorten vorhanden sind. Gleichzeitig ist die Endlichkeit der Flächenverfügbarkeit deutlich erkennbar. Ein sorgfältiger und vorausschauender Umgang mit zukünftigen Flächenentwicklungen ist daher zwingend geboten. Um eine Priorisierung einzelner Flächenpotenziale vornehmen zu können, wird eine differenzierte Bewertung quantitativer und qualitativer Kriterien festgelegt:

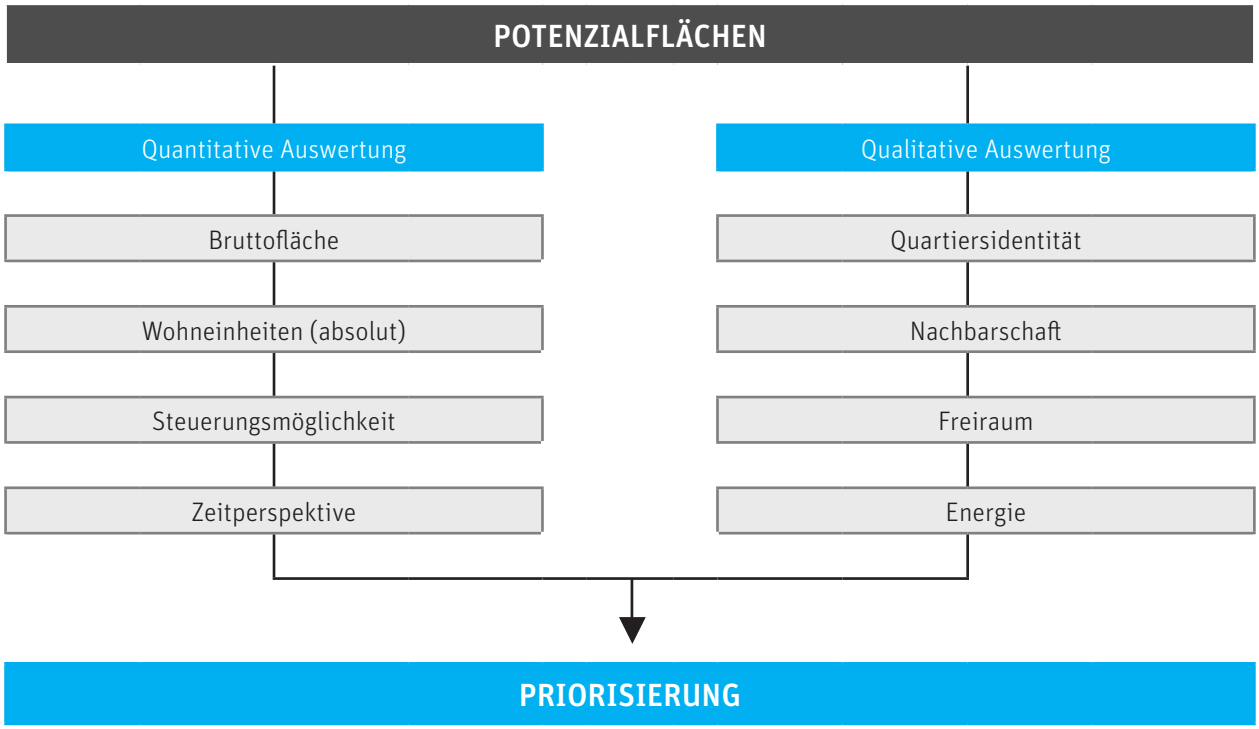


Tabelle 1: Auswertung der Potenzialflächen

► Quantitative Auswertung

Im Rahmen der quantitativen Auswertung werden die Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Bruttobaufläche und den zu erwartenden Wohneinheiten bewertet. Die den einzelnen Potenzialflächen zugrunde gelegte Dichteerwartung (Wohneinheiten/Hektar) resultiert dabei aus der vorangestellten Zielplanung (Dichtebereiche). Zudem fließt die zeitliche Realisierungschance in die Bewertung der Einzelflächen ein. Ausgehend von dieser quantitativen Bilanzierung erfolgt die Einteilung der Potenzialflächen nach Priorität I, II und III sowie Priorität IV bzw. Flächen mit dem Hinweis „keine Empfehlung für weitere Entwicklung“. Die Priorisierungen I bis III werden der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Die untenstehende Tabelle zeigt das absolute Wohnflächenpotenzial aller in Betracht kommenden Potenzialflächen (Transformationsflächen, Qualifizierte Nachverdichtung, Reserveflächen) je Stadtteil in Bezug zur zeitlichen Umsetzungsmöglichkeit (Zeitperspektive). Insbesondere die Kernstadt und der Stadtteil Haagen bieten mit ihren gut integrierten potenziellen Standorten, einer zu erwartenden hohen bis mittleren Dichte und einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzungschance ein großes Potenzial. Aber auch in Brombach und Salzert stehen ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung, hier allerdings im Außenbereich und überwiegend mit einem vergleichsweise hohen Flächenverbrauch bei geringeren Dichtewerten.

Zwischensummen (Transformationen, Qualifizierte Nachverdichtung, Reserveflächen)	**WE (ca. WE)**	**davon (in WE)**	**Zeitperspektive**		
			Kurzfristig (bis 2020)	**Mittelfristig** (bis 2025)	**Langfristig** (bis 2030)
Kernstadt	3.170		350	1.340	1.480
Stetten	630		0	230	400
Salzert	700		0	700	0
Brombach	430		0	260	170
Tumringen / Tüllingen	100		80	0	20
Hauingen	150		0	40	110
Haagen	350		0	350	0
Gesamtsumme Stadt Lörrach	**5.530**		**430**	**2.920**	**2.180**
Aktivierung von Baulücken	**470**				
			Im Fokus der weiteren konzeptionellen Planung stehen vorwiegend Flächen mit hoher Priorität innerhalb der räumlichen Schwerpunkte (Priorität I und II), einer hohen Wirksamkeit bzw. Entlastungswirkung für den örtlichen Wohnungsmarkt und einem kurz- bis mittelfristigem Umsetzungshorizont.		
Flächen mit Priorität I	1.530		350	1.040	140
Flächen mit Priorität II	2.240		0	1.540	700
Summe	**3.770**		**350**	**2.580**	**840**
			Summe 2.930 WE		
			kurz- bis mittelfristiger Umsetzungshorizont		

Tabelle 2: Darstellung des Wohnflächenpotenzials (in Wohneinheiten) je Stadtteil

Potenzialflächen - Ansatz Quartiersentwicklung

- Potenzialflächen Priorität I
- Potenzialflächen Priorität II
- Potenzialflächen Priorität III

Potenzialflächen - Arrondierungsflächen

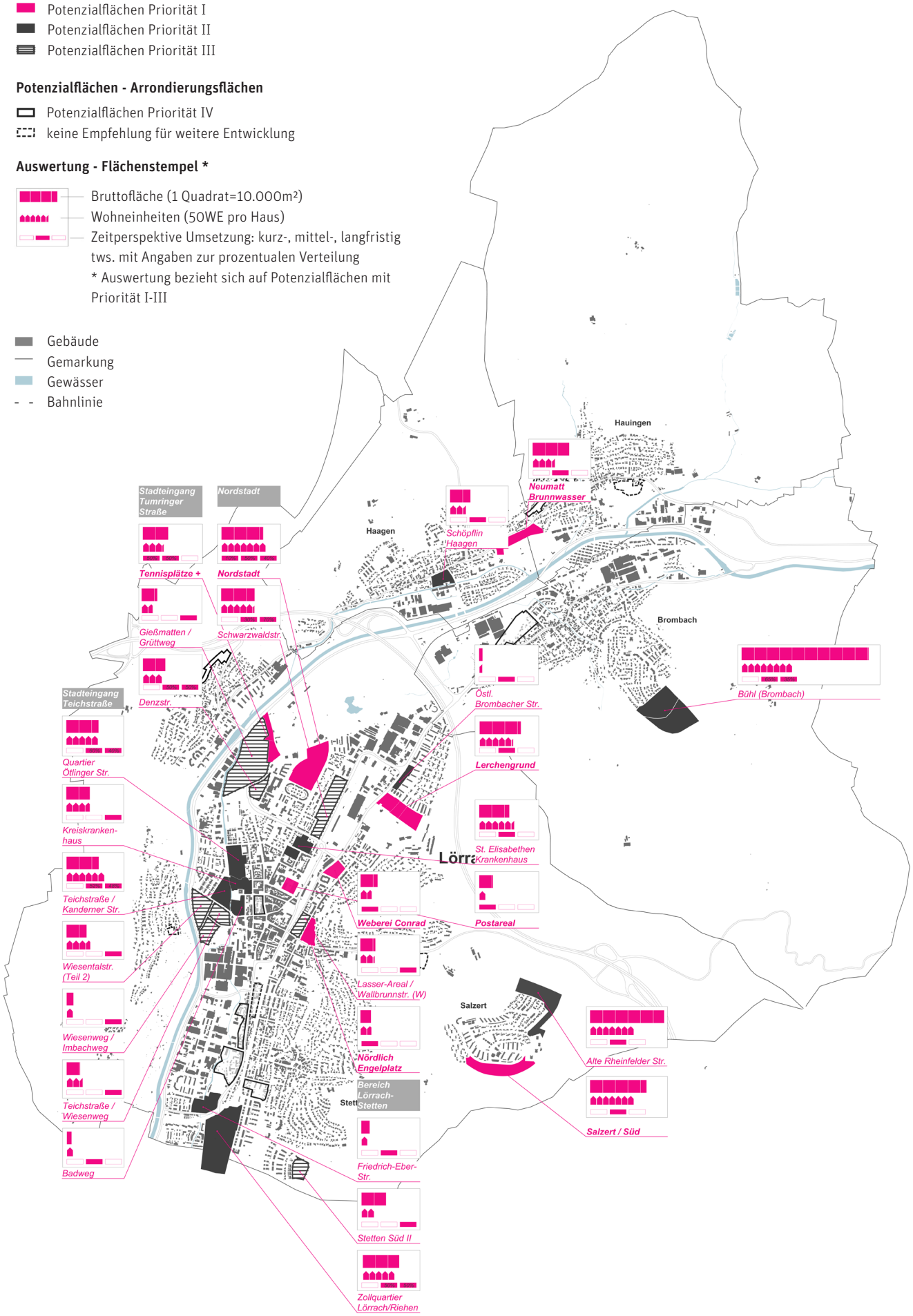
- Potenzialflächen Priorität IV
- keine Empfehlung für weitere Entwicklung

Auswertung - Flächenstempel *

- Bruttofläche (1 Quadrat=10.000m²)
- Wohneinheiten (50WE pro Haus)
- Zeitperspektive Umsetzung: kurz-, mittel-, langfristig tws. mit Angaben zur prozentualen Verteilung

* Auswertung bezieht sich auf Potenzialflächen mit Priorität I-III

- Gebäude
- Gemarkung
- Gewässer
- Bahnlinie



Plan 3: Potenzialflächen - Auswertung quantitativ (* Flächen mit Priorität I-III)

► Qualitative Auswertung

Prinzipiell ist eine bauliche Entwicklung aller Potenzialflächen mit Priorität I, II und III zu empfehlen. Bei der weiteren Entwicklung sind jedoch die sich aus der qualitativen Bewertung ergebenden Hinweise besonders zu berücksichtigen. Hier werden anhand der Qualitätsindikatoren „Quartiersidentität", „Nachbarschaft", „Freiraum" und „Energie" die Chancen und Risiken einer baulichen Entwicklung einzelner Potenzialflächen beleuchtet.

Quartiersidentität: Mit Hilfe des Indikators lässt sich der durch die bauliche Entwicklung der Potenzialfläche ergebende Mehrwert für das (Stadt-)Quartier bzw. das direkte Umfeld bewerten. Dabei wird unter Berücksichtigung der vorhandenen stadträumlichen Prägungen des (Stadt-) Quartiers der angemessene Umgang mit der künftig angestrebten Dichte, der Geschossigkeit und des Volumens kritisch beurteilt. Zusammenfassend zeigt sich, dass aufgrund des hohen Entwicklungsdrucks und der hohen Bedarfserwartungen die baulichen Entwicklungen besonders in den Außenbereichen mit Sorgfalt zu betrachten sind.

Nachbarschaft: Die qualitative Bewertung zeigt, welche Bereiche sich für die Umsetzung sozial gemischter Quartiere besonders eignen. Es ist erkennbar, dass vor allem in innerstädtischen, dichten und infrastrukturell gut angebundenen Quartieren ausgewogene Nachbarschaften umgesetzt werden können. Einschränkungen sind u.a. in bereits heute sozial stark vorgeprägten Bereichen und in eher gewerblich geprägten Quartieren zu erwarten.

Freiraum: Bei einer Beurteilung der zukünftigen Freiraumqualität (u.a. Versiegelungsgrad, Nutzungsmöglichkeit, Qualität) verbinden sich Chancen insbesondere bei der Entwicklung stark überbauter innerstädtischer bzw. heute überwiegend gewerblich genutzter Flächen mit hohem Umstrukturierungspotenzial. Durch die bauliche Entwicklung der Flächen können trotz baulicher Verdichtung, zusätzliche nutzbare Freiräume geschaffen werden. Insbesondere bei den Außenbereichsflächen ist der quantitative Mehrwert baulicher Entwicklungen dem daraus resultierenden Verlust von Naherholungs- bzw. Landwirtschaftsflächen kritisch abzuwägen.

Energie: Der Indikator stellt das Ergebnis der Bewertung der Zielkonflikte zwischen Strom-/ Restwärmebedarf, baulicher Flächenerwartung und Sozialverträglichkeit dar. Hauptaspekt der energetischen Bewertung ist das Verhältnis von Flächenbedarf zu Flächenverfügbarkeit. Bewertet wird also der über die Potenzialfläche selbst abgedeckte Energiebedarf gegenüber der Höhe des Bedarfs an zusätzlich notwendigen „Energieflächen", die mittelfristig bei der Umsetzung von Neubauquartieren einzubeziehen sein werden (EU-Gebäuderichtlinie 2020 Nearly Zero Energy Building NZEB). Besonders bei den innerstädtischen Potenzialflächen mit hoher baulicher Dichte (Transformation, Umstrukturierung) ist erkennbar, dass eine gänzlich autarke Wärmeversorgung auf kompakten Flächen kaum möglich ist. Es sind zusätzliche Flächen für die Wärmeversorgung notwendig bzw. zusätzliche Wärmenetze herzustellen. Die Flächen im Außenbereich (Reserveflächen) dagegen können sich aufgrund ihrer vergleichsweise großen Grundstücksflächen bei deutlich geringeren Dichten durchaus selbst mit Wärme versorgen.

Potenzialflächen - Ansatz Quartiersentwicklung

- Potenzialflächen Priorität I
- Potenzialflächen Priorität II
- Potenzialflächen Priorität III

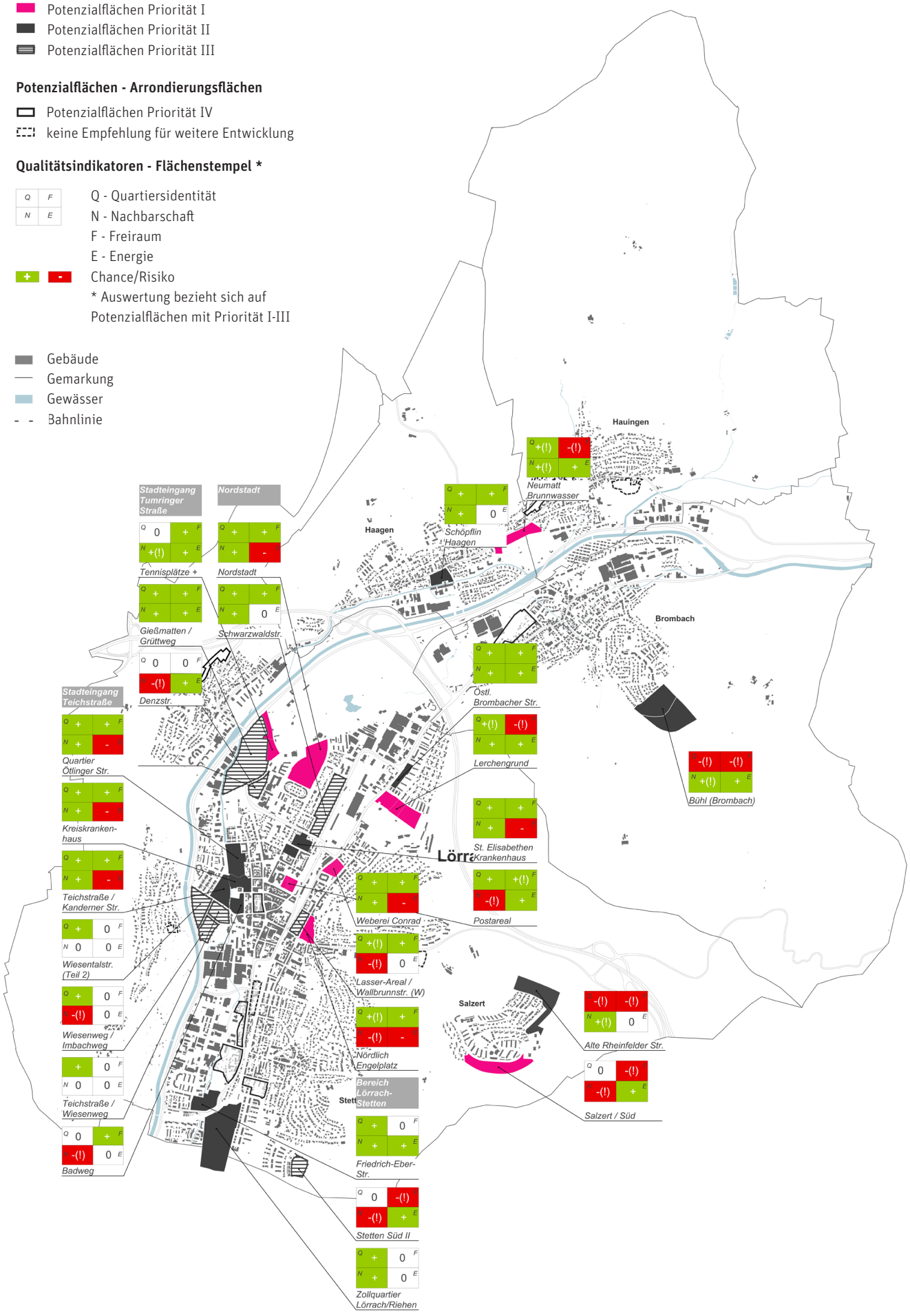
Potenzialflächen - Arrondierungsflächen

- Potenzialflächen Priorität IV
- keine Empfehlung für weitere Entwicklung

Qualitätsindikatoren - Flächenstempel *

Q - Quartiersidentität
N - Nachbarschaft
F - Freiraum
E - Energie
Chance/Risiko
* Auswertung bezieht sich auf Potenzialflächen mit Priorität I-III

- Gebäude
- Gemarkung
- Gewässer
- Bahnlinie



Plan 4: Potenzialflächen - Auswertung qualitativ (* Flächen mit Priorität I-III)

4. STRATEGIEN ZUR DECKUNG DES WOHNFLÄCHENBEDARFS BIS 2025

Wie sich aus der quantitativen und qualitativen Bewertung ableiten lässt, wird aufgrund räumlicher Bindungen und zeitlicher Restriktionen eine kurzfristige Deckung des Wohnflächenbedarfs bis zum Jahr 2020 mit einer Zielsetzung von rund 250 Wohneinheiten pro Jahr nur schwer umsetzbar sein. Daher müssen neben der Entwicklung der noch vorhandenen Neubaugebiete frühzeitig Potenziale im Bestand zur Bedarfsdeckung aktiviert werden, um die Fertigstellungsquoten möglichst zeitnah erhöhen zu können. Unter diesem Aspekt und mit Blick auf die sich aus der Analyse ergebenden räumlichen Schwerpunkte erscheint die Zielerreichung von 2.500 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 durchaus möglich. Wesentliche Voraussetzung hierbei ist eine bereits frühzeitige konzeptionelle Vorbereitung und Steuerung der langfristig umsetzbaren Flächenpotenziale.

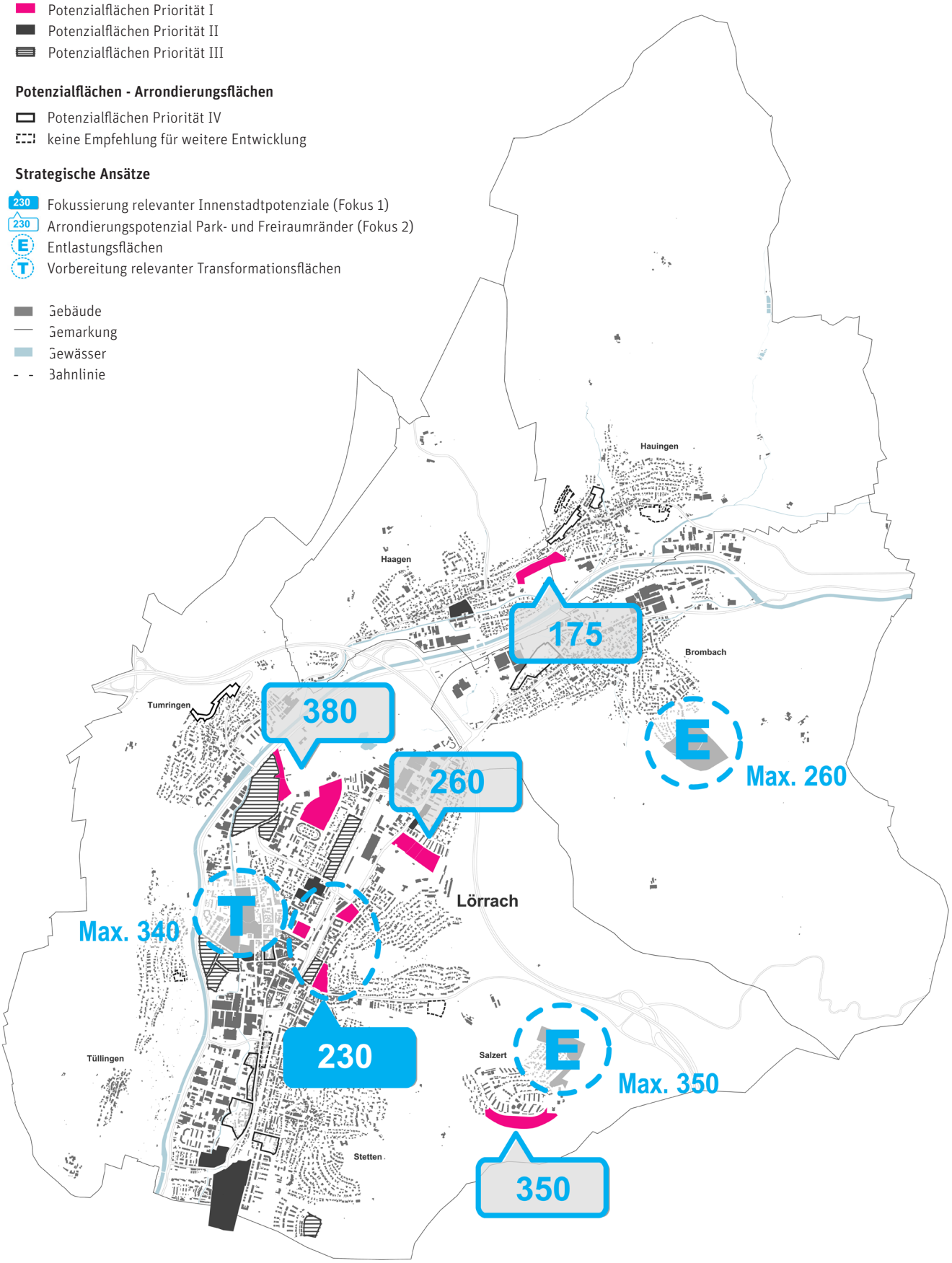
Für die zukünftige kurz- bis mittelfristige Wohnraumentwicklung Lörrachs werden folgende Aktivierungsstrategien zugrunde gelegt:

- **Fokussierung relevanter Innenstadtpotenziale (Fokus 1)**

Im Fokus stehen insbesondere die innerstädtischen Flächenpotenziale, die eine hohe Eignung voraussetzen und in denen sich eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte verträglich umsetzen lässt. Dass sich dies auch mit einer hohen Freiraumqualität vereinen lässt, zeigen u.a. aktuelle Projekte wie die Bebauung am Niederfeldplatz. Zugleich sind diese Flächen innenstadtnah gelegen und damit infrastrukturell gut angebunden. Zu den kurzfristig umsetzbaren und bereits in der Vorbereitung befindlichen Potenzialen zählen u.a. das Postareal, das ehemalige Areal der Weberei Conrad und die Fläche „Nördlich Engelplatz". Insgesamt können in der Innenstadt kurzfristig rund **230 Wohneinheiten** entstehen. Wichtigstes Argument bei der baulichen Entwicklung der Flächen ist die bereits vorhandene hohe Akzeptanz in der Bevölkerung.

- **Entlastungsflächen**

Die aus der Umsetzung der kurzfristigen Innenstadtpotenziale und der bereits weit vorangeschrittenen Entwicklung der Flächen Belist und Schöpflin Brombach **(rund 300 Wohneinheiten)** entstehenden Wohneinheiten werden den bereits sehr angespannten Lörracher Wohnungsmarkt nur begrenzt entlasten können. Zur mittelfristigen Entlastung der fehlenden Wohnraumbedarfe werden Flächenreserven am Siedlungsrand herangezogen werden müssen, obwohl diese Flächen aufgrund ihrer zumeist kleinmaßstäblichen Nachbarschaften eine vergleichsmäßig unterdurchschnittliche Dichteerwartung versprechen. Eine bauliche Entwicklung ist daher auf jene Flächen zu beschränken, die mindestens eine mittlere Dichte erwarten lassen. Als Entlastungsflächen kommen die Neubaugebiete Bühl und Alte Rheinfelder Straße (Salzert Nord) in Frage, beide Reserveflächen entsprechend Flächennutzungsplan 2022. Die bauliche Entwicklung der beiden Flächen sollte stufenweise und in Abhängigkeit der weiteren Entwicklung jener Transformationsbereiche mit deutlich höheren Dichtepotenzialen erfolgen. Bis zum Jahr 2025 können am Siedlungsrand bis zu **610 Wohneinheiten** geschaffen werden.



Plan 5: Strategien zur Deckung des Wohnflächenbedarfs bis 2025

► Arrondierungspotenzial Park- und Freiraumränder (Fokus 2)

Eine wesentliche Entwicklungschance geht von Arrondierungen an den Park- und Freiraumrändern aus. Fokussiert werden Potenzialflächen mit hoher bis mittlerer Dichteerwartung und einer, bedingt durch ihre Lage am Freiraum gegebenen hohen Wohnumfeldqualität. Die angestrebte hohe bzw. mittlere Dichte kann gerade durch diese unmittelbar angrenzenden attraktiven Freiflächenangebote (u.a. Landschaftsraum Wiese, Waldflächen) kompensiert werden. Zu den Potenzialen zählen die Fläche „Tennisplätze +“ (Im Grütt), die Nordstadt und die Flächen Lerchengrund, Salzert Süd und Neumatt Brunnwasser. Durch eine frühzeitige Aktivierung und Steuerung können hier kurz- bis mittelfristig insgesamt bis zu **1.165 Wohneinheiten** entstehen.

► Vorbereitung relevanter Transformationsflächen

Für die weitere Bedarfsdeckung wendet sich der Blick auf mögliche Umstrukturierungsflächen im Umfeld des Stadteingangs Teichstraße. Durch die bevorstehende Verlagerung des Kreiskrankenhauses stehen hier zusätzliche Flächenpotenziale zur Verfügung. Dazu zählen u.a. das Quartier Ötlinger Straße, der Bereich Teichstraße/Kanderner Straße (TTL-Fläche) und Kreiskrankenhaus. Im Zuge einer bereits mittelfristigen Aktivierung erster Teilflächen können bis zum Jahr 2025 bis zu **340 Wohneinheiten** realisiert werden. Für den weiteren langfristigen Umstrukturierungsprozess ist eine frühzeitige konzeptionelle Vorbereitung baulicher Entwicklungsperspektiven wesentlich.

► Deckung des mittelfristigen Wohnflächenbedarfs bis 2025

Mit einer zielgerichteten Steuerung und Entwicklung der vorhandenen Potenzialflächen können dem Lörracher Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2025 bis zu **2.600 zusätzliche Wohneinheiten** zur Verfügung gestellt werden.

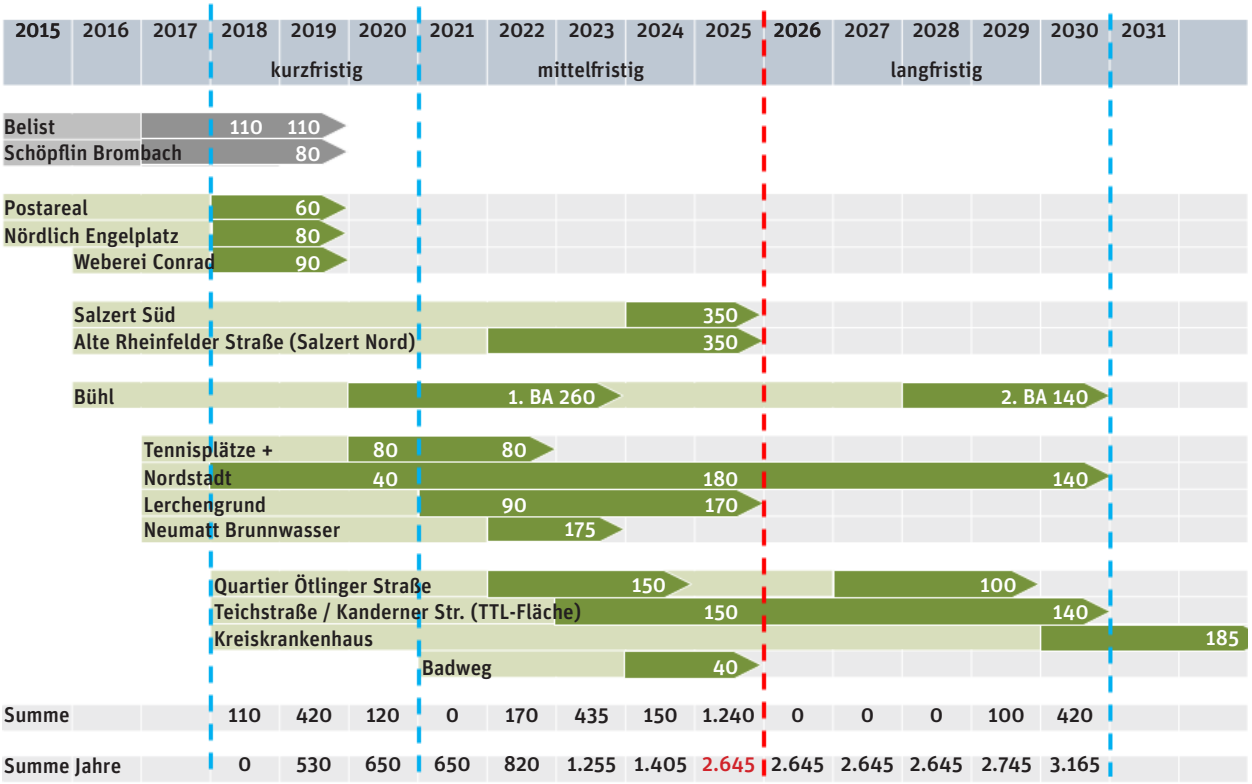


Tabelle 3: Darstellung des Wohnflächenpotenzials (in Wohneinheiten) pro Jahr

Abbildungsverzeichnis

Pläne und Tabellen:
pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Die Pläne sind im vorliegenden Ergebnisbericht in verkleinerter unmaßstäblicher Darstellung als Abbildungen wiedergegeben.

Seite 5: Plan 1 Räumliche Schwerpunkte
Seite 7: Plan 2 Zielplanung - Dichtebereiche
Seite 10: Plan 3 Potenzialflächen - Auswertung quantitativ (* Flächen mit Priorität I-III)
Seite 12: Plan 4 Potenzialflächen - Auswertung qualitativ (* Flächen mit Priorität I-III)
Seite 14: Plan 5 Strategien zur Deckung des Wohnflächenbedarfs bis 2025

Anlagen

Anlage 1: Präsentation Endbericht März 2017