



Beschlussvorlage Nr. 2019/006

14.12.2018

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für das geplante Sanierungsgebiet
"Heberlesgraben"**

Beratungsfolge:

| | | | |
|-------------|------------|--------------|------------|
| Gemeinderat | 22.01.2019 | Entscheidung | öffentlich |
|-------------|------------|--------------|------------|

Stand der bisherigen Beratung:

--

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt,

- das Sanierungsverfahren für das Gebiet „Heberlesgraben“ (vgl. Abgrenzungsplan vom 12.12.2018, Anlage 1) vorzubereiten und
- die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Absatz 3 BauGB im Bereich „Heberlesgraben“ einzuleiten.

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzungsplan VU Heberlesgraben

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

| HHJ | Kostenstelle / PSP-Element | Sachkonto | Planansatz |
|-------|-------------------------------|-----------|------------|
| | | | EUR |
| | | | EUR |
| | | | EUR |
| Summe | | | EUR |

| | | | |
|--|-----|---|-----|
| Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | | Bereits verfügt über | EUR |
| - in Höhe von | EUR | Somit noch verfügbar | EUR |
| - Ansatz VE im HHPI. | EUR | Antragssumme lt. Vorlage | EUR |
| - üpl. / apl. | EUR | Danach noch verfügbar | EUR |
| | | Diese Restmittel werden noch benötigt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | |
| | | Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von | EUR |
| | | Deckungsnachweis: | |

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

Vorbemerkung

Im Sommer 2017 wurden bei dem Besuch von Wirtschaftsministerin Frau Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut MdL die Absichten ein neues Sanierungsgebiet in der Rottenburger Altstadt auszuweisen, dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vorgestellt. Der erfolgreiche Verlauf und die positive Rückmeldung seitens der Landesregierung von diesem Orts-termin mündete in der Erarbeitung einer Grobanalyse für das Untersuchungsgebiet „Heberlesgraben“, um für das Programmjahr 2018 einen Antrag zur Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung stellen zu können. Dieser Bereich war bisher noch von keinem Sanierungsverfahren in der Altstadt erfasst (mit Ausnahme vom Bereich beim Sulzauer Hof).

Mit Bescheid vom 15. Juni 2018 wurde die geplante Maßnahme vom Regierungspräsidium Tübingen bewilligt. Nach Vorliegen des Bewilligungsbescheids ist es nun notwendig, für das Gebiet „Heberlesgraben“ gemäß § 141 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen.

1. Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Absatz 3 BauGB

Vorbereitende Untersuchungen sind nach § 141 BauGB erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Dazu gehören eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken.

Bei den vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- a) Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?
- b) Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden?
- c) Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar?

Die Ergebnisse werden in Text, Bildern, Grafiken und Plänen dargestellt. Es erfolgen dabei unerlässliche Aussagen zur Abgrenzung, erforderlichen Maßnahmen, Kosten und Finanzierung und zur Verfahrenswahl. Sie sind die Entscheidungsgrundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Das festzulegende Untersuchungsgebiet umfasst ca. 3,83 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 12.12.2018 (Anlage 1) dargestellt.

2. Städtebauliche Missstände im Bereich „Heberlesgraben“

Im geplanten Untersuchungsgebiet sind Anzeichen städtebaulicher Missstände zu erkennen, insbesondere in Bezug auf:

- Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum (Stadtlanggasse, Gartenstraße).
- Mangelhafte Gestaltung der öffentlichen Grünbereiche im Bereich des Stadtgrabens sowie fehlende barrierefreie Zugänge.
- Gestaltungsdefizite in privaten Hofbereichen, insbesondere im Bereich Amannhof.
- Vereinzelte, teilleerstehende, leerstehende bzw. mindergenutzte Gebäude in zentraler Lage.
- Erhebliche bis substanzielle Mängel in der Bausubstanz an zahlreichen Gebäuden.
- Gestaltungsmängel an Gebäudefassaden.
- Mangelhafter energetischer Gesamtzustand von zahlreichen Gebäuden.
- Fehlende Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sowie wildes bzw. ungeordnetes Parken, insbesondere in der Stadtlanggasse.

Aus den angeführten Gründen sind städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in den beschriebenen Bereichen vorgesehen, so dass die für die Sanierung erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet werden sollen.

3. Vorgesehene Sanierungsabsichten

Übergeordnetes Sanierungsziel ist es, das historische Stadt- und Straßenbild eines zusammenhängenden Altstadtgefüges als Abbild der baugeschichtlichen Entwicklung Rottenburgs für die Zukunft beizubehalten und entsprechend den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans „Rottenburg am Neckar 2020“ sowie des Einzelhandelskonzepts „Lebendiges Zentrum 2020“ zu entwickeln. Insbesondere wird eine Stärkung der Stadtlanggasse und der Gartenstraße angestrebt, um die Lücke zwischen den Sanierungsgebieten „Altstadt“ und „Bahnhof und östliche Königstraße“ zu schließen, sowie neue Anreize und Impulse für ein attraktives, zeitgemäßes Stadtleben zu setzen. Es ist darüber hinaus erklärte Absicht, die notwendige Infrastruktur bereitzustellen, um die Funktionen der Kernstadt zu stärken. Dazu zählen unter anderem die Modernisierung und Erweiterung der Volkshochschule inklusive Neubau einer Kindertagesstätte sowie die Erweiterung des innenstadtnahen Stellplatzangebots durch die Errichtung von zusätzlichen Parkraummöglichkeiten.

Mit der Bündelung der Zielsetzungen in folgende Entwicklungsschwerpunkte sollen positive Effekte genutzt werden und eine zügige Umsetzung angestrebt werden.

Entwicklungsschwerpunkt Volkshochschule / Musikschule / Kindergarten

- Modernisierung und Erweiterung der Volkshochschule.
- Neubau für die Bereiche Musikschule und Kindergarten.
- Optimierung der Parkmöglichkeiten.
- Neugestaltung des angrenzenden Straßenraums.

Entwicklungsschwerpunkt „Stadtlanggasse“

- Gestalterische Aufwertung/Anpassung des Straßenraums an angrenzende Innenstadtbereiche (Marktplatz / Marktstraße / Metzelpfad / Bahnhofstraße).
- Aufwertung der Einzelhandelslagen.
- Fußgängerfreundliche Neugestaltung des Straßenraums.

Entwicklungsschwerpunkt „Gartenstraße“

- Gestalterische Aufwertung/Anpassung des Straßenraums.
- Bessere Verknüpfung der Innenstadt mit dem angrenzenden Schänzle-Park.
- Fußgängerfreundliche Neugestaltung des Straßenraums.

Entwicklungsschwerpunkt „Bei der Eich / Sulzauer Hof“

- Abbruch nichterhaltenswerter Bausubstanz.
- Maßvolle Neubebauung unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der Altstadtsatzung.
- Dienstleistungs- bzw. einzelhandelsfreundliche Gestaltung der Erdgeschosszone.
- Aufwertung des unmittelbaren Umfeldes und der Aufenthaltsqualität.

Entwicklungsschwerpunkt „Auftakt Stadtgraben“

- Aufwertung des öffentlichen Grünbereichs zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.
- Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Stadtgraben.
- Inszenierung der historischen Stadtstruktur.

Alexander Braun