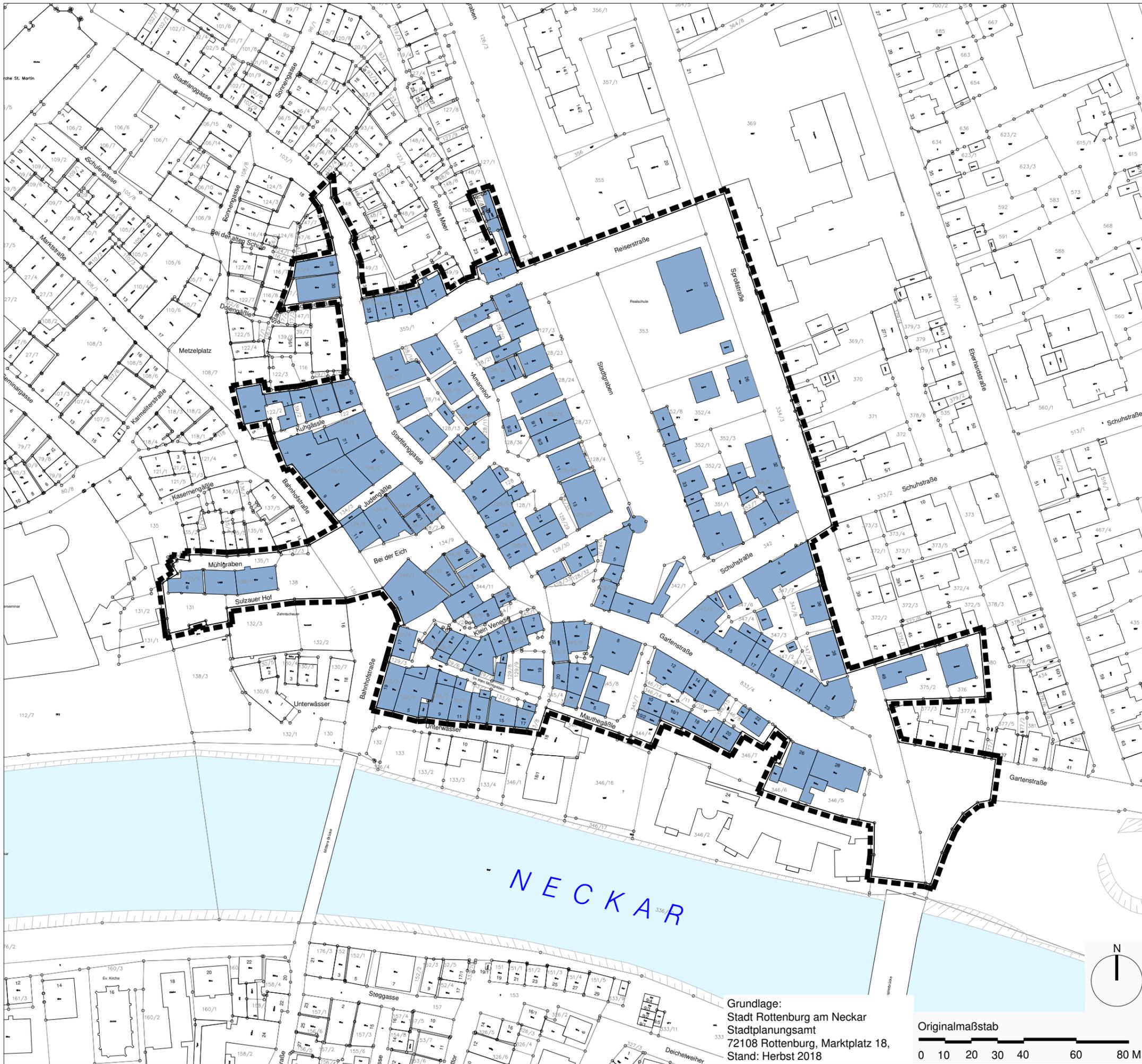


Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen  
"Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

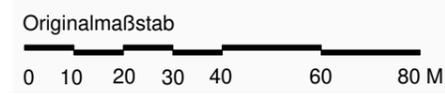


# Stadt Rottenburg am Neckar

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Heberlesgraben"

## ABGRENZUNGSPLAN

Grundlage:  
Stadt Rottenburg am Neckar  
Stadtplanungsamt  
72108 Rottenburg, Marktplatz 18,  
Stand: Herbst 2018



Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85622  
04.06.2019/ht

 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen  
"Heberlesgraben" ca. 3,83 ha



## Stadt Rottenburg am Neckar

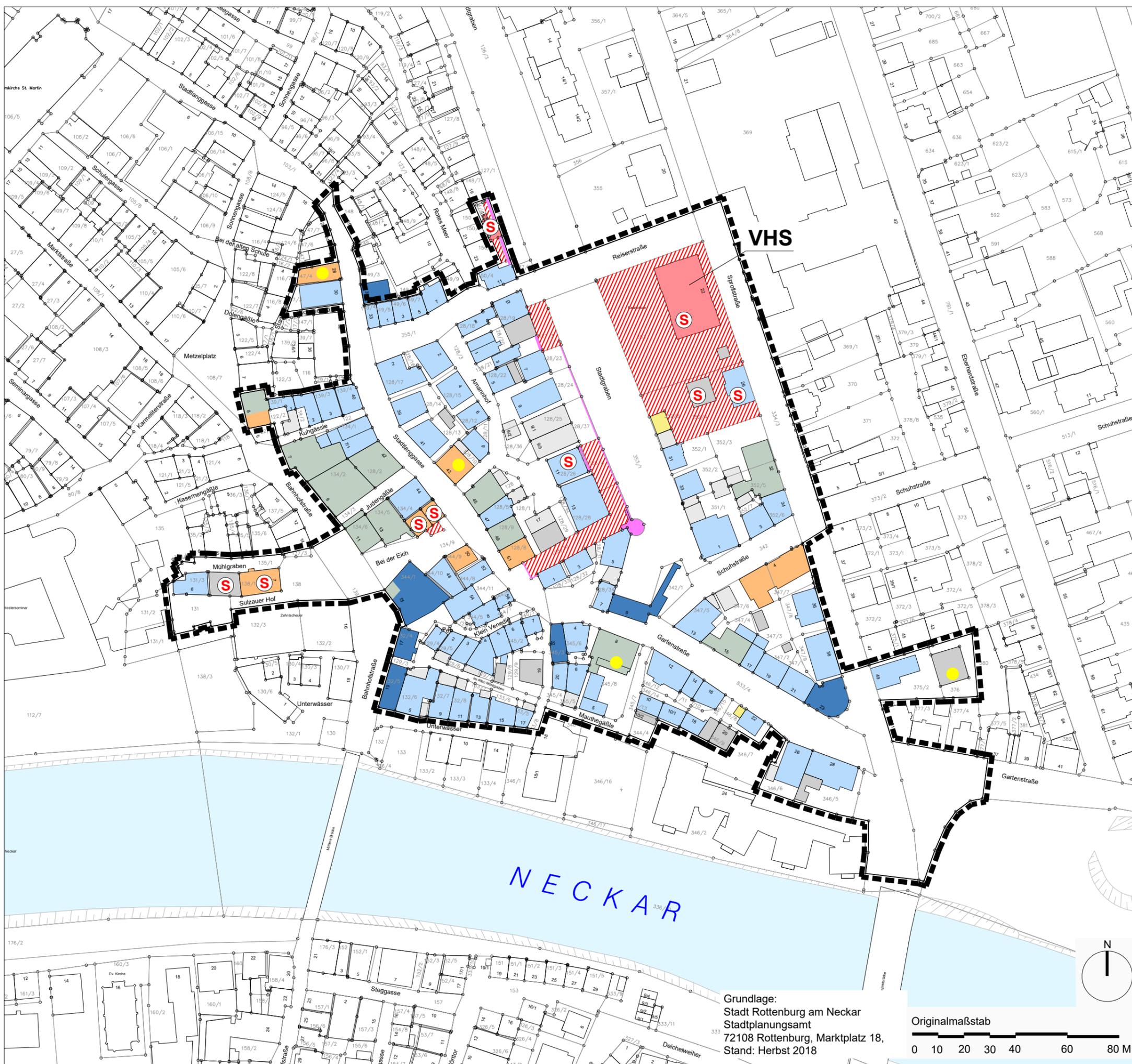
Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
**"Heberlesgraben"**

LUFTBILD

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen  
"Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

**EG-Nutzung**

- Wohnen (einschließlich Nebenräume)
- Öffentliche Einrichtung
- Handel
- Gastronomie
- Dienstleistung
- Leerstehend, teilweise leerstehend oder vom Leerstand bedroht
- Nebennutzung
- Garagen / Tiefgaragen / Carport / Unterstand für Fahrräder
- Versorgungsanlagen (Elektrizität)
- Städtische Fläche / Gebäude
- Stadtmauer



VHS

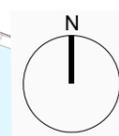
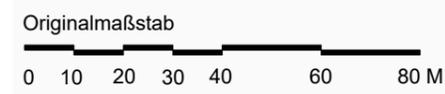
NECKAR

**Stadt  
Rottenburg am Neckar**

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Heberlesgraben"

STÄDTEBAULICHE ANALYSE /  
ERDGESCHOSSNUTZUNG

Grundlage:  
Stadt Rottenburg am Neckar  
Stadtplanungsamt  
72108 Rottenburg, Marktplatz 18,  
Stand: Herbst 2018



Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85622  
04.06.2019/ht  
19.06.2019/ht

### Bauliche Mängel inkl. energetische

- Mängel in der Bausubstanz - keine Mängel
  - Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
  - Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
  - Mängel in der Bausubstanz - substanzielle Mängel
- Sonstiges**
- Standorte Altlasten
  - Konturlinie / Überflutungsfläche HQ<sub>100</sub> + HQ<sub>extrem</sub> nach Daten- und Kartendienst der LUBW (2019)
  - Wasserschutzgebiet Rottenburg - Kiebingen - Zone III und IIIA

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen "Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

### Funktionale Mängel

- Hohes Verkehrsbelastung (Lärm, Schadstoffe, Feinstaub)/ Konfliktbereiche Durchgangsverkehr/ Immissionen/ Konfliktbereich Verkehrsteilnehmer
- Kreuzungsbereich verkehrstechnische Anpassungsbedarf
- unausgeprägte und/ oder fehlende Fuß- und/ oder Gehwege
- fehlende Querungshilfe Konfliktbereich – Fahrverkehr/ Fußgänger
- mangelhafte Gestaltung im öffentlichen Grünbereich

### Strukturelle Mängel

- Teilleerstand/ Leerstand/ mindergenutztes Gebäude mit Umnutzungspotenzial
- Eingeengte Lage

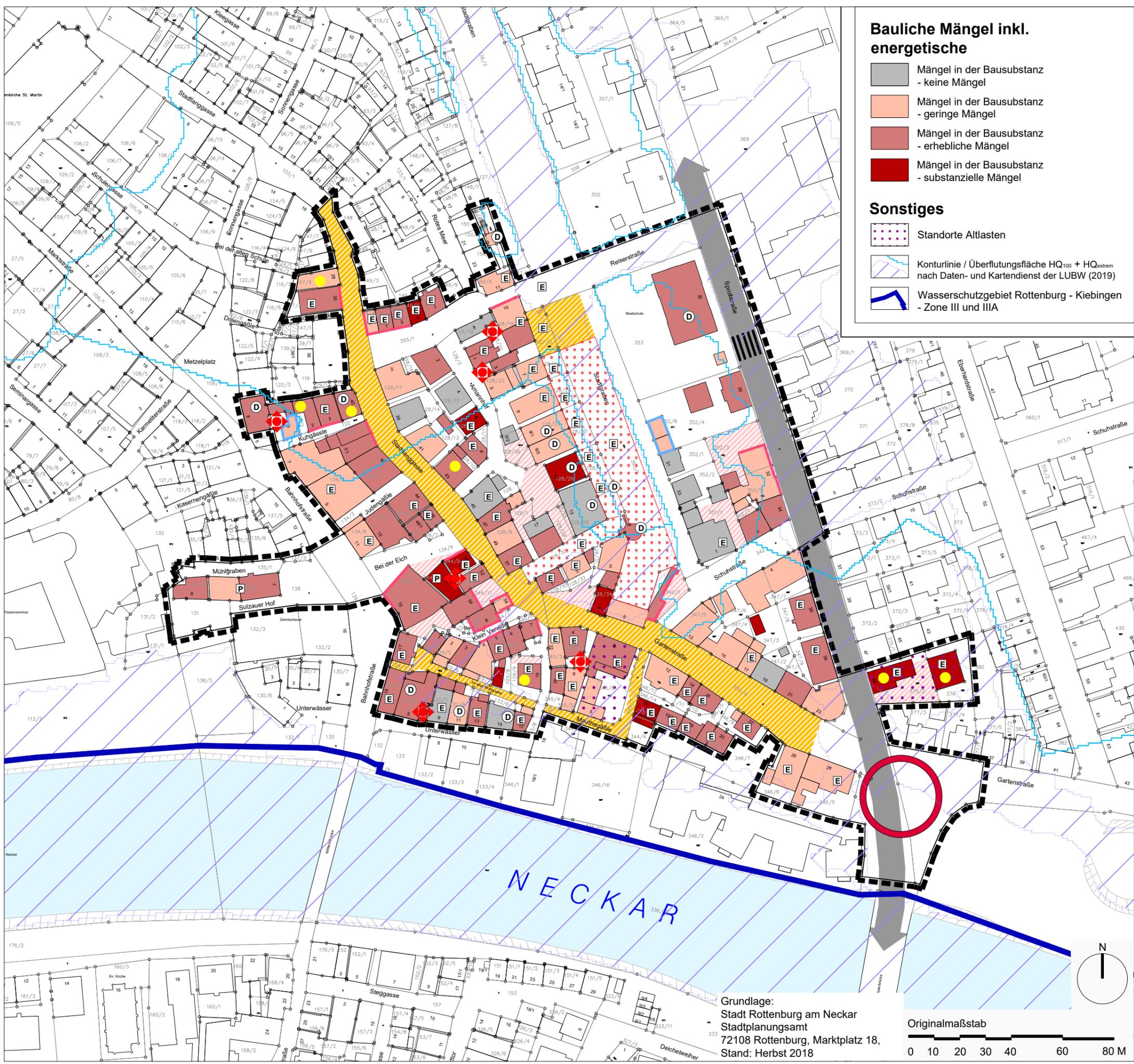
### Räumliche Mängel/ Ortsbild

- Mängel im Fassadenbereich
- Unangepasster Baukörper
- Gestaltungsdefizite in Hofbereichen
- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich/ Öffentlicher Raum
- Kulturdenkmal nach §§ 2 / 12 / 28 DSchG/
- Erhaltenswertes Gebäude / Bauteil / Grünfläche
- Kulturdenkmal - Prüffall

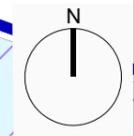
## Stadt Rottenburg am Neckar

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Heberlesgraben"

### STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE



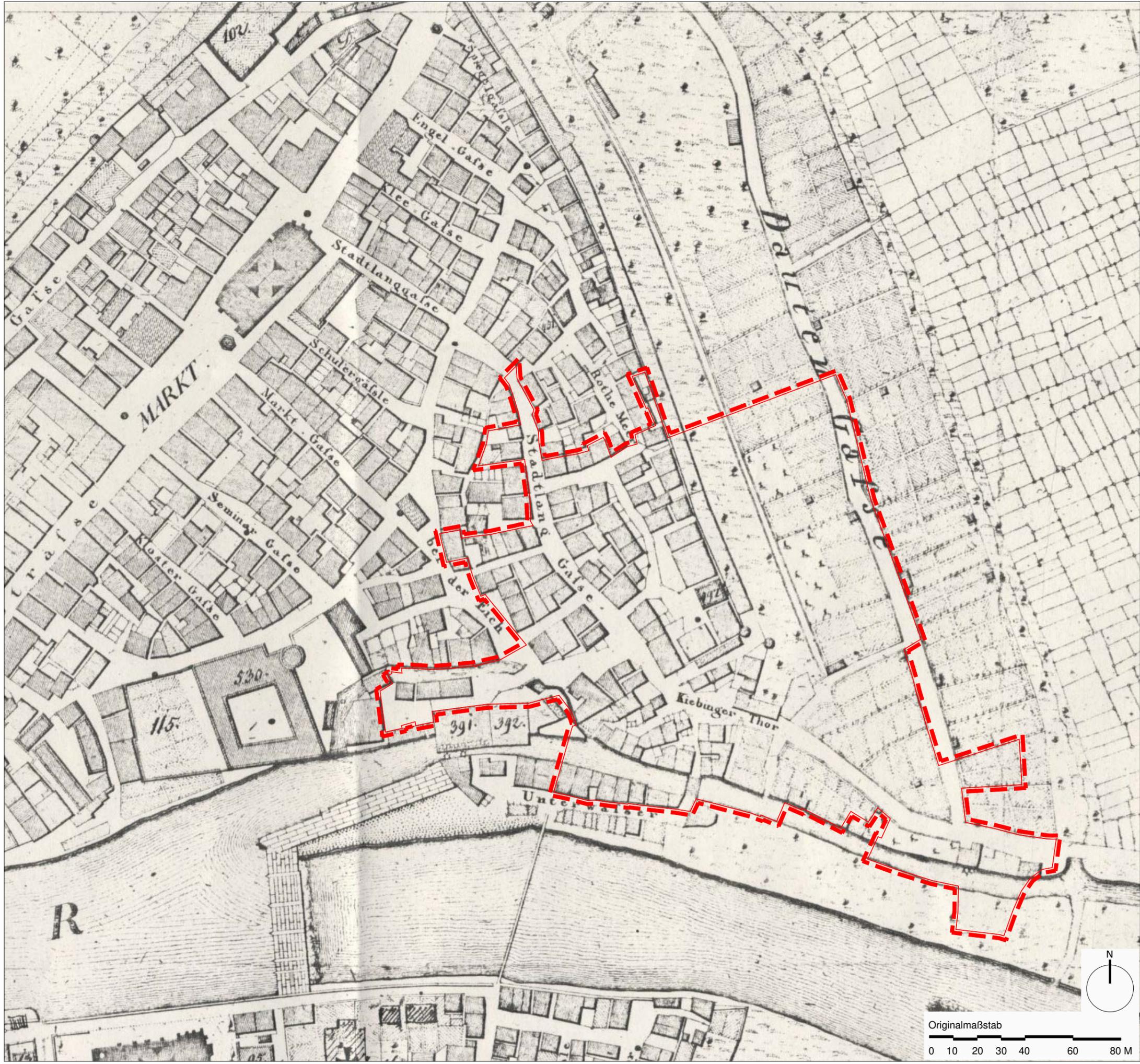
Grundlage:  
Stadt Rottenburg am Neckar  
Stadtplanungsamt  
72108 Rottenburg, Marktplatz 18,  
Stand: Herbst 2018



Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85622  
05.06.2019/ht  
19.06.2019/ht

 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen  
"Heberlesgraben" ca. 3,83 ha



## Stadt Rottenburg am Neckar

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Heberlesgraben"

HISTORISCHER PLAN  
KERNSTADT ROTTENBURG - 1840

Originalmaßstab  
0 10 20 30 40 60 80 M

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85622  
15.03.2019/ht

**Abgrenzung**

 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen  
"Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

**Bau- und Kunstdenkmale**

-  Kulturdenkmale gemäß §§ 2 / 12 / 28 DschG  
- Gebäude
-  Kulturdenkmale gemäß §§ 2 / 12 / 28 DschG  
- Freifläche
-  Kulturdenkmale  
- Prüffall
-  Erhaltenswertes Gebäude
-  Erhaltenswerte Grünfläche

Nachrichtliche Übernahme Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart  
Stand: 17.04.2019

**Archäologische Denkmalpflege**

-  Archäologische Verdachtsfläche  
Nr. 44 - Mittelalterliche Stadtbefestigung  
Nr. 45 - Mittelalterliche Stadt Rottenburg  
Nr. 70 - Stadtgebiet von Sumolocenna (römerzeitliches Rottenburg)

Nachrichtliche Übernahme Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart  
Stand: 17.04.2019

**Sonstiges**

-  Geltungsbereich der Altstadtsatzung

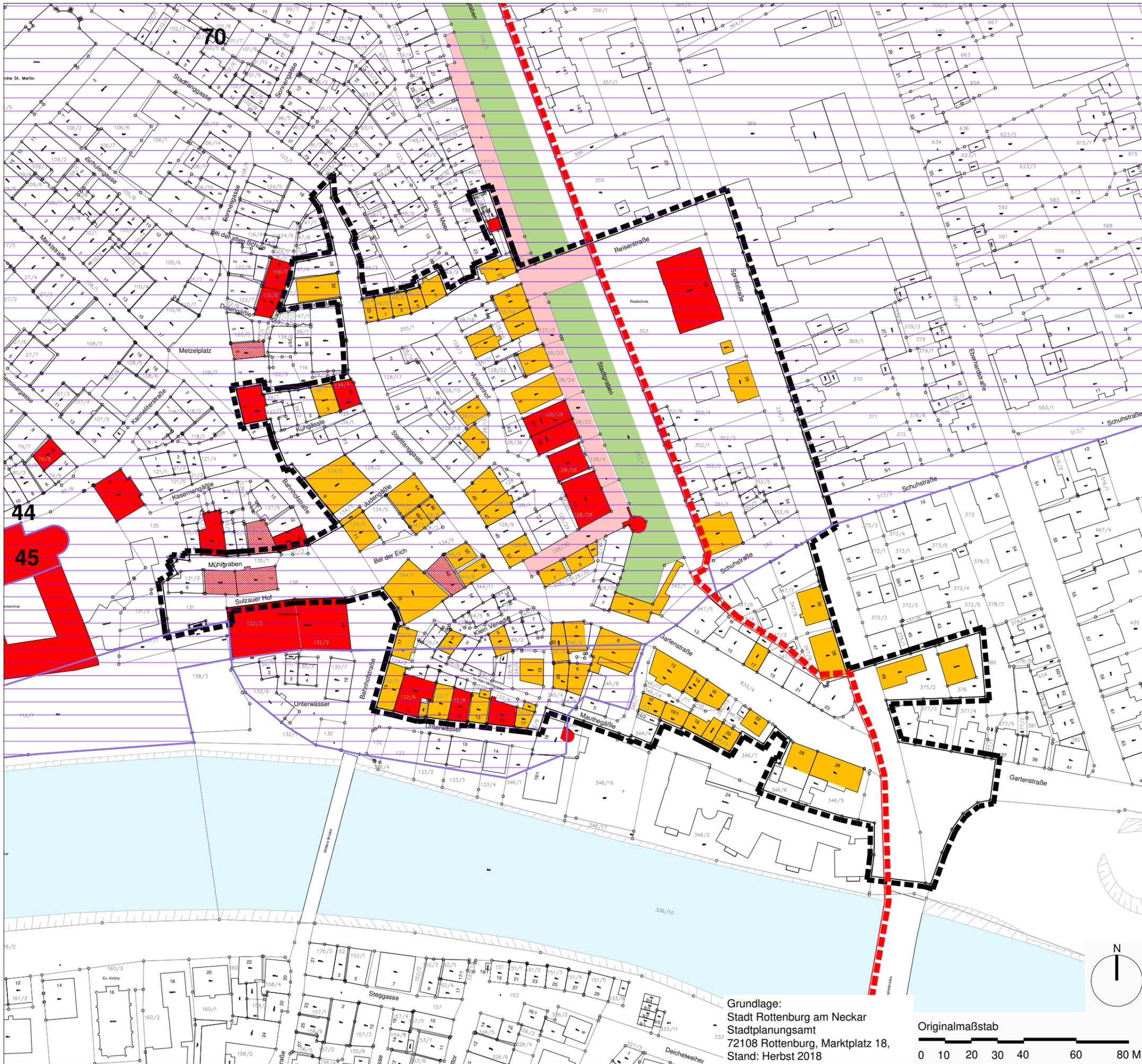
**Stadt  
Rottenburg am Neckar**

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Heberlesgraben"

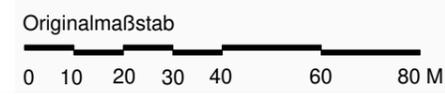
DENKMALPFLEGERISCHER WERTEPLAN /  
ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85622  
04.06.2019/ht



Grundlage:  
Stadt Rottenburg am Neckar  
Stadtplanungsamt  
72108 Rottenburg, Marktplatz 18,  
Stand: Herbst 2018



**Stadtlänggasse**

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

**Areal Volkshochschule und Kindergarten**

- Umbau inkl. umfassender Modernisierung der Volkshochschule
- Neubau Kindertagesstätte und Musikschule
- Aufwertung Reiserstraße

**Auftakt Stadtgraben**

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

**Bei der Eich / Sulzauer Hof**

- Abbruch / Sanierung vorhandener Bausubstanz
- Massvolle Neubebauung unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der Altstadtsatzung
- Dienstleistungs- bzw. einzelhandelsfreundliche Gestaltung der Erdgeschosszonen
- Aufwertung des unmittelbaren Umfeldes und damit der Aufenthaltsqualität

**Gartenstraße**

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

**Abgrenzung**

 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen "Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

**Entwicklungsschwerpunkte**

 Entwicklungsschwerpunkte / Maßnahmenbereich

**Gebäude**

 Bestand

 Umnutzung

 Planung

 Kulturdenkmal nach §§ 2 / 12 / 28 DSchG/

 Erhaltenswertes Gebäude / Bauteil / Grünfläche

 Kulturdenkmal - Prüffall

**Erschließung / Freiflächen**

 Gestalteter Straßenraum mit Gebäudevorbereich

 Neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum

 Ausbau der Querungshilfen

 Hofbereich / gestalteter Hofbereich

 Bäume Bestand  
 Bäume Neupflanzung

 Grünbereich

**Stadt Rottenburg am Neckar**

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
**"Heberlesgraben"**

NEUORDNUNGSKONZEPT /  
STÄDTEBAULICHE ZIELE

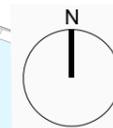
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

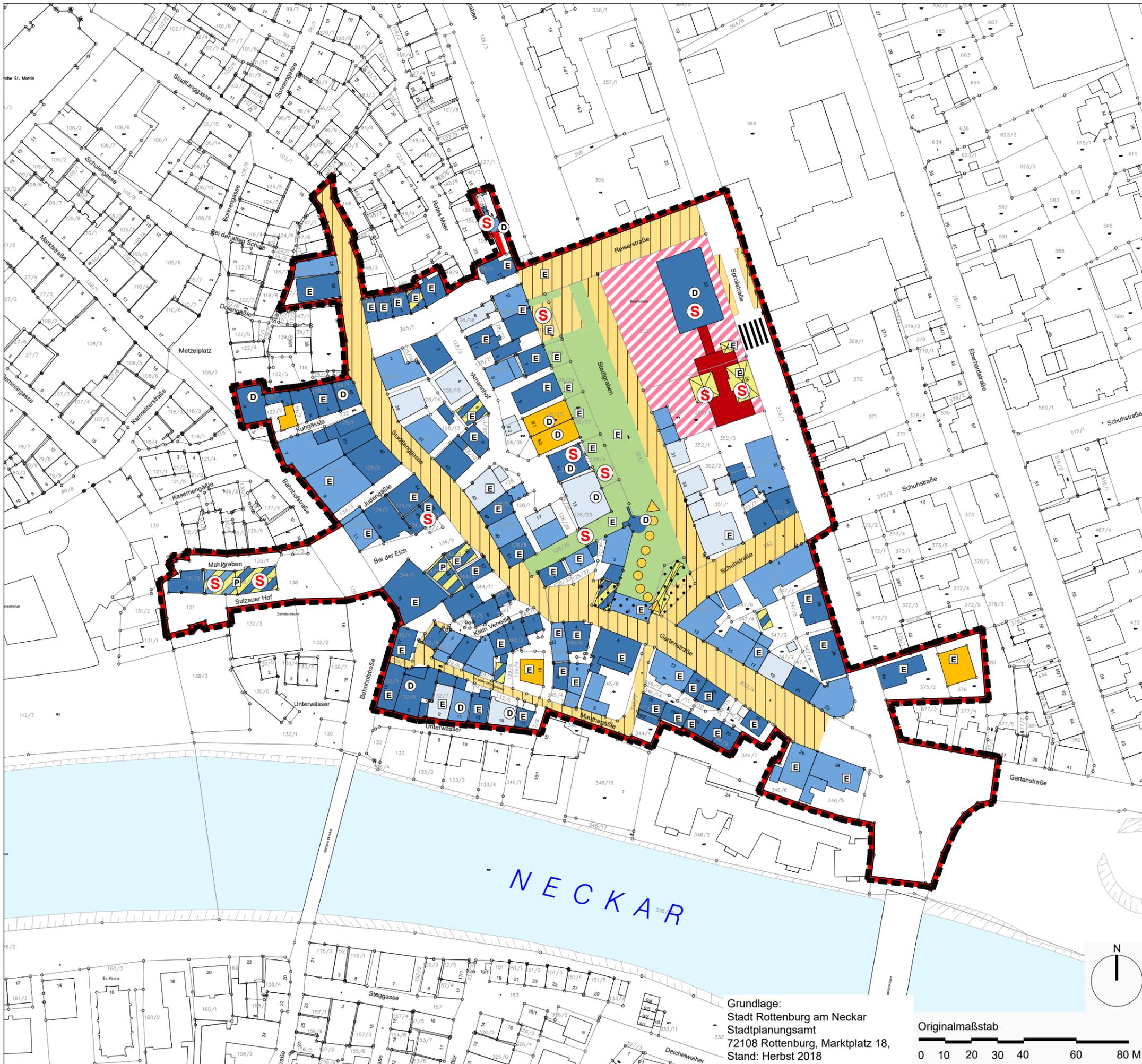
Projekt Nr. 85622  
05.06.2019/ht 12.06.2019/ht  
27.06.2019/ht 04.07.2019/ht

Grundlage:  
Stadt Rottenburg am Neckar  
Stadtplanungsamt  
72108 Rottenburg, Marktplatz 18,  
Stand: Herbst 2018

Originalmaßstab

0 10 20 30 40 60 80 M





**Abgrenzungen**

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen "Heberlesgraben" ca. 3,83 ha
-  Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

**Gebäude**

-  ohne Veränderung
-  Modernisierung / Instandsetzung - geringe Intensität einschl. energetische Sanierung
-  Modernisierung / Instandsetzung - durchgreifende Intensität einschl. energetische Sanierung
-  Abbruch
-  Abbruch prüfen
-  Gebäudeaufstockung / Umnutzung
-  geplanter Neubau

**Grundstück / Erschließung**

-  neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
-  Aufwertung der Fußwegeverbindung
-  Grunderwerb
-  Eigentum der Stadt
-  Aufwertung der historischen Freiflächen / Grünbereiche
-  Ausbau der Querungshilfen
-  weitere städtebauliche Untersuchungen

**Sonstiges**

-  Kulturdenkmal nach §§ 2 / 12 / 28 DSchG/
-  Erhaltenswertes Gebäude / Bauteil / Grünfläche
-  Kulturdenkmal - Prüffall

**Stadt Rottenburg am Neckar**

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
**"Heberlesgraben"**

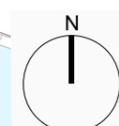
**MASSNAHMENKONZEPT**

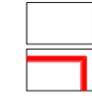
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

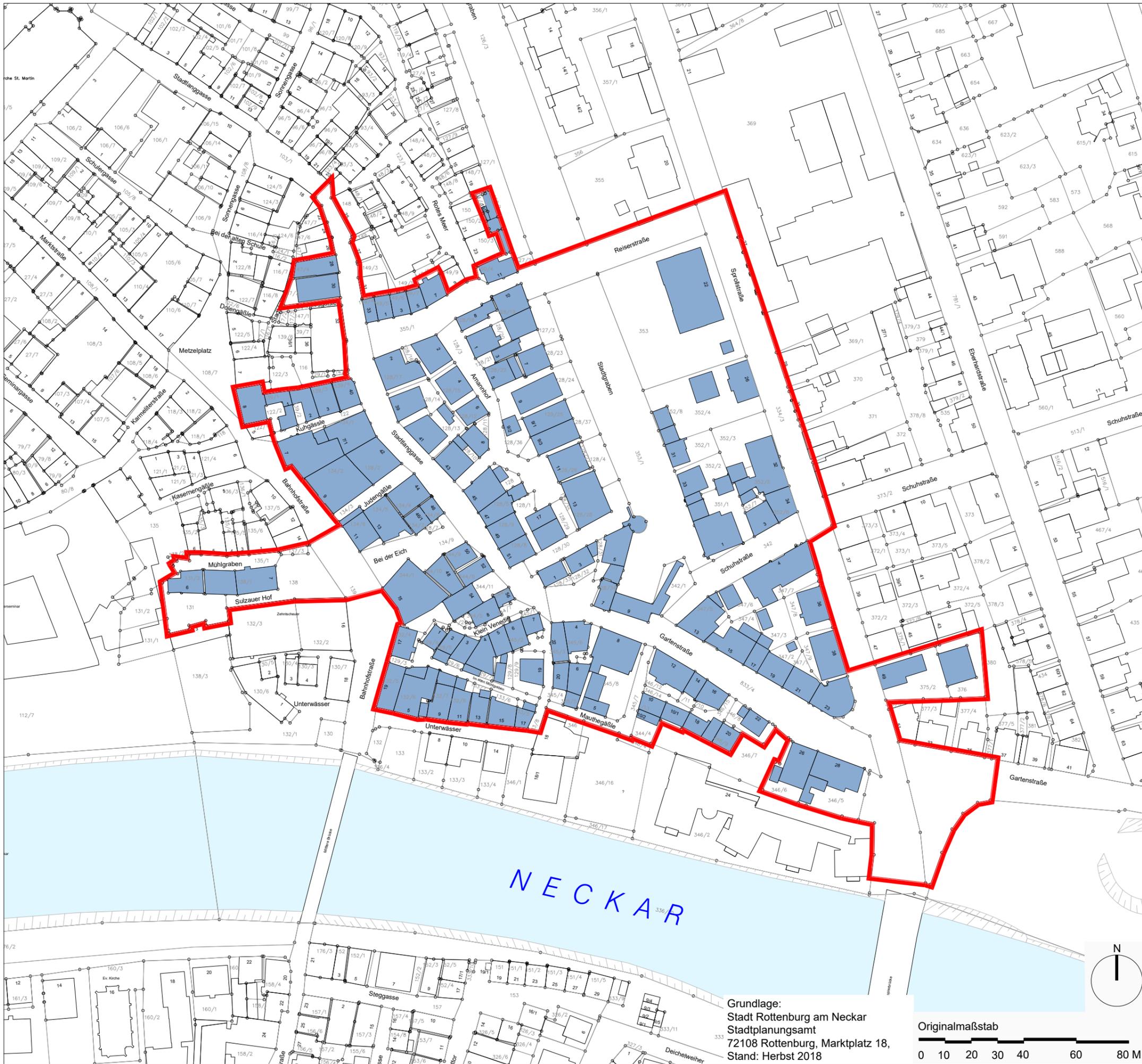
Projekt Nr. 85622  
05.06.2019/ht 12.06.2019/ht  
19.06.2019/ht 27.06.2019/ht  
04.07.2019/ht

Grundlage:  
Stadt Rottenburg am Neckar  
Stadtplanungsamt  
72108 Rottenburg, Marktplatz 18,  
Stand: Herbst 2018

Originalmaßstab



 Abgrenzung förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet  
"Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

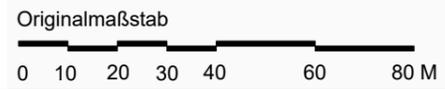


# Stadt Rottenburg am Neckar

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Heberlesgraben"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Grundlage:  
Stadt Rottenburg am Neckar  
Stadtplanungsamt  
72108 Rottenburg, Marktplatz 18,  
Stand: Herbst 2018



Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85622  
25.06.2019/ht