



Beschlussvorlage Nr. 2021/231

22.09.2021

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Lebendiges Zentrum" und Satzung über örtliche Bauvorschriften in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
- Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	19.10.2021	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

-

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Lebendiges Zentrum“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung vom 26.08.2021 (s. Anlage) umgrenzten Bereich.
- beschließt das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - und nach § 4 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Behördenbeteiligung - einzuleiten.

Anlagen:

Abgrenzungsplan vom 26.08.2021 (ohne Maßstab)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen: nein

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
		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	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:

NI-Check:

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
Bebauungsplan beinhaltet nur konzeptionelle Festsetzungen.

NI-Check Team:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung
- Integrationsbeirat
- Behindertenbeirat

Begründung

I. Sachstand

Der Einzelhandel in Rottenburg am Neckar ist eine wichtige Säule der städtischen Wirtschaft. Er prägt in besonderem Maß das öffentliche Leben und das Erscheinungsbild der Stadt. Lebendigkeit, Vielfalt und Anziehungskraft der Innenstadt werden durch den Einzelhandel beeinflusst. Für Rottenburg am Neckar sind das gesteigerte Interesse am Stadtbild und die touristischen Anziehungspunkte wichtige zusätzliche Faktoren für eine lebendige Innenstadt. Einzelhandel und Stadtentwicklung sind in diesem Spannungsfeld von jeher eng miteinander verzahnt und aufeinander angewiesen. Sie brauchen für die Zukunft einen stabilen und entwicklungsfähigen Orientierungsrahmen.

Die Einzelhandelsbranche befindet sich seit Jahren in einem Prozess tiefgreifender struktureller Veränderungen. Große Einzelhandelsketten leisten sich mit ihrem breiten Angebotsspektrum einen harten Preiskampf mit Konkurrenten und benötigen hierfür meist große Verkaufs- und Parkplatzflächen, die in historischen Innenstädten nicht vorhanden sind. Um die Innenstadt attraktiv zu halten müssen aber Leerstände vermieden werden.

Diese allgemeine Marktentwicklung betrifft auch Rottenburg am Neckar. In den letzten Jahren konnte jedoch ein guter Ausgleich zwischen Einzelhandelsunternehmen im Gewerbeumfeld und der Ladenstruktur der Innenstadt gefunden werden.

Es gilt, die stadt- und versorgungsstrukturellen Qualitäten sicherzustellen und gleichzeitig Entwicklungsspielräume für den Einzelhandel zu eröffnen, damit sinnvolle neue Einzelhandelsprojekte verträglich in die städtischen Strukturen integriert werden können. Die Attraktivität der Stadt ist auf ein gelungenes Zusammenspiel des Einzelhandels mit allen wichtigen Angeboten aus Kultur, Dienstleistungen, Wissenschaft und Bildung, Wohnen und Gewerbe sowie deren Erreichbarkeit angewiesen.

Die Rottenburger Altstadt ist geprägt durch einen attraktiven Mix aus Handel, Wohnen und Gewerbe. Dies ist aus der Historie so entstanden und der Stadtverwaltung ist es ein großes Anliegen, diese Strukturen zu erhalten. Denn nur dieser Mix macht die Stadt lebendig. In den vergangenen Jahren haben Gemeinderat und Verwaltung deshalb immer wieder an Konzepten gearbeitet, um diese Lebendigkeit zu erhalten und an den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Insbesondere durch mehrere Stadtsanierungsprogramme konnte zusammen mit der Einrichtung der Fußgängerzonen der lebendige Mix durch eine gute Aufenthaltsqualität erhöht werden.

In den beiden letzten Innenstadtkonzepten wurde auf die Fortführung der Einkaufsstraße nach Westen, jenseits des NORMA Marktes verwiesen. In diesem Bereich soll auch durch die Umgestaltung der Straßenflächen zukünftig eine bessere Qualität für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zulasten des PKW Verkehrs geschaffen werden. Momentan wird ein Fußverkehrskonzept auch für die Rottenburger Innenstadt erstellt. Auch hieraus erhofft sich die Stadt gute Ansätze, die Bewegungsräume für Fußgänger*innen soweit zu erhöhen, dass insbesondere die Erdgeschosszonen in den Hauptlagen von Rottenburg weitere Attraktivität erhalten werden.

Im Rahmen der bereits seit über 30 Jahren bestehenden Altstadtsatzung wurden schon Ziele für die Gestaltung der Erdgeschosszonen definiert, da insbesondere die Erdgeschosse für die Allgemeinheit nutzbar sein sollen und gestalterisch, also auch optisch für den sich durch die Stadt bewegenden Menschen eine besondere Bedeutung haben.

Gemeinderat und Verwaltung wünschen nicht ausschließlich Handelsflächen, sondern Flächen, die der Öffentlichkeit oder der Allgemeinheit zugänglich sind und auch optisch so wirken. Das Zuhängen von Fensterflächen ist in der Altstadt nicht erlaubt, um den sozialen Raum auch von außen wirken zu lassen. Wünschenswert sind deshalb Nutzungen, die für die Allgemeinheit möglichst offen und vielfältig erscheinen. Dies können Gastronomie, (Einzel-)Handel, aber auch Manufakturen oder Nutzungen aus dem Bereich der Kreativwirtschaft sein.

II. Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung

1. Planungsanlass

Um diese Ziele umzusetzen, behält sich der Gemeinderat vor, einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald sich Fehlentwicklungen abzeichnen. Nach Aufstellung eines solchen Plans, der insbesondere die Nutzungsmöglichkeiten der Erdgeschosszonen regelt, kann ein Baugesuch zunächst für ein Jahr zurück gestellt werden und/oder eine Veränderungssperre erlassen werden.

Bedingt durch die Pandemie konnte ein starker Nutzungsdruck auf öffentliche Flächen wie die Fußgängerzone oder innerstädtische Grünflächen festgestellt werden. Nachnutzungen für Ladengeschäfte scheitern meist an zu kleinen Gesamtmietflächen, am schlechten baulichen Zustand oder überhöhten Mieterwartungen der Eigentümer*innen. Der Druck auf Leerstände hat sich insofern erhöht, weil verstärkt Nutzungen untergebracht werden sollen, deren Mehrwert für die Einkaufslagen und für die Attraktivität der Innenstadt wegen der geringen Kundenbindung nicht zu erkennen ist (Büros von Versicherungen, Makler usw.).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für die öffentlichkeitswirksamen Erdgeschosszonen in der Innenstadt geregelt werden, dass nur öffentliche oder halb öffentliche Nutzungen zugelassen werden können (z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Handwerker mit angeschlossenen Verkauf, Manufakturen usw.).

2. Übergeordnete Planung und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Plangebiet als bestehendes Mischgebiet dargestellt.

Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechenden Darstellungen.

Im Plangebiet bestehen bereits mehrere Bebauungspläne, deren Festsetzungen weiterhin Bestand haben, da durch den aufzustellenden Bebauungsplan „Lebendiges Zentrum“ lediglich die Erdgeschossnutzungen geregelt werden sollen.

3. Verfahren

Es ist ein Regelverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen.

4. Plankonzeption

Für die im weiteren Verfahren noch genauer zu bestimmenden Erdgeschoss-Zonen im Plangebiet sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die nicht den Funktionen Kultur, Dienstleistung, Wissenschaft, Gastronomie, Einzelhandel und (Kunst-)Handwerk zuzuordnen sind und die Öffentlichkeit ausgrenzen.

5. Gutachten

2010 wurde vom Gemeinderat das „Lebendige Zentrum 2020“ - Entwicklungskonzept zur Stärkung des Einzelhandels in der Kernstadt und in den Stadtteilen beschlossen. Die darin genannten Ziele haben weiterhin Gültigkeit und sollen Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan „Lebendiges Zentrum“ sein.