



## Sitzungsvorlage 610/506/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 09.05.2018	Aktenzeichen: 61_40/610-St 10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	22.05.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	29.05.2018	Entscheidung Ö	

### Betreff:

**Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur möglichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes für den Bereich des „Rosenplatzes“ - Offenlagebeschluss**

### Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt den Berichtsentwurf über die Vorbereitenden Untersuchungen „Rosenplatz“ offenzulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des § 141 BauGB und der damit verbundenen §§ 137-139 BauGB vorzubereiten und durchzuführen.

### Begründung:

Der Stadtraum um den ehemaligen Rosenplatz liegt im Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“. Das städtebauliche Entwicklungskonzept zum „Stadtboulevard Ostbahnstraße“ definiert diesen Bereich als wichtigen Entwicklungsbaustein innerhalb der Gesamtmaßnahme. Die Platz- und Straßenraumgestaltung sowie die Neuordnung der Verkehrsbeziehungen bilden dabei wichtige Projektziele. Im Zusammenspiel mit Gebäudesanierung und / oder Fassadenaufwertung kann die Gestaltqualität und die Funktionalität des Stadtraums verbessert werden.

Gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Raum und der in Teilen festzustellende Sanierungsrückstand in den angrenzenden Gebäuden führen jedoch derzeit zu einem wechselseitig bedingten Entwicklungsstau im Gebiet. Zur wesentlichen Verschlechterung der Gesamtsituation trägt auch das Gebäude des Ostringpavillons bei, das sowohl gestalterisch, stadträumlich als auch funktional den oben aufgeführten Projektzielen der Stadtumbaumaßnahme widerspricht.

Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes besteht die Möglichkeit, u. a. durch Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts, die hier grob skizzierten städtebaulichen Missstände im Gebiet zu beheben. Nach § 141 BauGB ist die Gemeinde dazu verpflichtet vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes so genannte „Vorbereitende Untersuchungen“ (VU) als Beurteilungsgrundlage durchzuführen.

Die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen „Rosenplatz“ wurde am 23. Mai 2017 vom Stadtrat beschlossen. Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Büro Gerhardt.Stadtplaner.Architekten aus Karlsruhe beauftragt. In der 2. Jahreshälfte 2017 wurden eine Bestandsaufnahme und –analyse sowie die frühzeitige Beteiligung und Mitwirkung Betroffener gem. § 137 BauGB

durchgeführt (Informationsveranstaltung der Eigentümer im VU-Gebiet, Befragung der Bewohner und Geschäftstreibenden mit Haushalts- und Betriebsfragebogen, Gespräche mit Schlüsselpersonen im Gebiet). Parallel dazu erfolgte die frühzeitige Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sind Diskussionen zum Ankauf und Abriss des Ostringpavillons – als zentraler Baustein im potenziellen Sanierungsgebiet – geführt worden. Zu den wesentlichen Diskussionspunkten zählten der Kostenaufwand für Erwerb und Rückbau sowie der dafür notwendige Eingriff in Privateigentum.

Um die Entscheidungsfindung zu erleichtern und um den gestalterischen Mehrwert, den ein Rückbau des Pavillons bewirken kann, zu visualisieren, wurde im Februar 2018 das Ingenieurbüro Mailänder Consult GmbH aus Karlsruhe mit stadträumlichen Studien beauftragt. Es sollte untersucht werden, wie ein Ausbau des 2. Bauabschnittes der Ostbahnstraße mit Erhalt und mit Rückbau des Ostringpavillons gestalterisch, stadträumlichen und funktional umgesetzt werden kann und welche Vor- und Nachteile sich daraus ergeben. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Abbruch des Pavillons die gestalterischen, stadträumlichen und funktionalen Entwicklungschancen eröffnet, die auch wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption „Stadtboulevard Ostbahnstraße“ sind. Den Stadtratsbeschluss vom 22.05.2018 vorausgesetzt, wird die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Schritte zum Ankauf und Abbruch des Pavillons in die Wege zu leiten.

Mittlerweile sind die Vorbereitenden Untersuchungen so weit vorangeschritten, dass der VU-Bericht im Entwurfsstadium vorliegt. Die Ergebnisse sind im Detail den textlichen und plangrafischen Ausarbeitungen in Anlage 1 zu entnehmen.

Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen im Untersuchungsgebiet vorliegen, die eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes rechtfertigen. Durch den geplanten Abriss von Gebäuden und die dadurch bedingten umfassenden Ordnungsmaßnahmen sowie anzunehmende Wertsteigerungen der Grundstücke sollte das umfassende Sanierungsverfahren zur Anwendung kommen.

Zu den wesentlichen planerischen Kernaussagen für das potenzielle Sanierungsgebiet zählen:

- Abbruch des Ostringpavillons und Herstellung eines Stadtplatzes mit Lenkungsfunktion zwischen Hauptbahnhof und Altstadt und zur klaren Orientierung im Gebiet.
- Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, u. a. durch die Fortführung des Ostbahnboulevards im Gebiet.
- Umlenkung des Verkehrs und Verbesserung der Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer.
- Verbesserung und Neuordnung der Parkplatzsituation im öffentlichen Raum.
- Berücksichtigung von Barrierefreiheit bei allen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum und bei Gebäuden.
- Verbesserung des Kleinklimas im privaten und öffentlichen Raum durch Entsiegelung und Begrünung.
- Erhalt der historischen Bausubstanz.
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden mit schlechter Bausubstanz.
- Aufwertung und neue Adressbildung für das Ostringcenter durch Gestaltung des öffentlichen Raums sowie durch Fassadensanierung.
- Weiterentwicklung des Geschäftsbestandes, Vermeidung und Beseitigung von Leerständen.

Weiteres Vorgehen:

- Offenlage des Berichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Juni/ Juli 2018, parallel dazu Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger
- Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung zu den Ergebnissen aus den Vorbereitenden Untersuchungen am 14. Juni 2018 in der Stadtbibliothek
- Bewertung der eingehenden Stellungnahmen im Rahmen der o. g. Beteiligung
- Abgrenzung des Sanierungsgebiets zur förmlichen Festlegung
- Festlegung der Verfahrensart

Beschlussvorschlag zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes voraussichtlich im September 2018

**Anlagen:**

Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen „Rosenplatz“, Entwurfsfassung, Stand April 2018

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Amt für Recht und öffentliche Ordnung  
Dezernat I - OB  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

