



**Sitzungsvorlage**  
**610/455/2017**

|   |                                 |                |                   |
|---|---------------------------------|----------------|-------------------|
| Amt/Abteilung:<br>Abteilung Stadtplanung und<br>Stadtentwicklung<br>Datum: 24.04.2017 | Aktenzeichen:<br>61_40/610-St10 |                |                   |
| An:   | Datum der Beratung              | Zuständigkeit  | Abstimmungsergeb. |
| Stadtvorstand   | 24.04.2017                      | Vorberatung N  |                   |
| Bauausschuss  | 02.05.2017                      | Vorberatung Ö  |                   |
| Hauptausschuss  | 09.05.2017                      | Vorberatung Ö  |                   |
| Stadtrat  | 23.05.2017                      | Entscheidung Ö |                   |

**Betreff:**

Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt,; Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich des „Rosenplatzes“

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB für das in der Anlage gekennzeichnete, ca. 2,8 ha große, Gebiet „Rosenplatz“.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und dabei auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

**Begründung:**

Der Bereich rund um den ehemaligen Rosenplatz bildet eine Scharnierfunktion im innerstädtischen Raumgefüge. Er ist ein wichtiger Orientierungspunkt in Nord-Süd-Richtung (Ostring) und in Ost-West-Richtung (Ostbahnstraße).

Der bogenförmige Verlauf des Ostrings und die nach Süden verschwenkende Ostbahnstraße orientieren sich am Verlauf der ehemaligen Festungsanlagen und bilden einen dreieckigen Stadtraum, welcher mit dem Ostringpavillon bebaut ist. Vor Errichtung des Ostringpavillons befand sich dort der ehemalige Rosenplatz.

Im Zuge der Stadterweiterung nach Aufhebung der Festung sind im Bereich der ehemaligen Festungswälle und –mauern schmucke und repräsentative Häuser entstanden. Die Ausweisung einer Denkmalzone im Bereich zwischen Ostbahnstraße, Mahlastraße, Moltkestraße und Rheinstraße unterstreicht die stadthistorische Bedeutsamkeit dieses Bereiches. Weitere denkmalgeschützte repräsentative Wohn- und Geschäftshäuser befinden sich entlang von Ostring und Ostbahnstraße.

Stadtbildprägend ist der denkmalgeschützte Gebäudekomplex Ostbahnstraße 14, 16 und Ostring 18, 20 aus der Zeit des Jugendstils. Der mächtige mehrteilige Sandstein-Klinkerbau tritt keilförmig im Kreuzungsbereich von Ostring und Ostbahnstraße in Erscheinung und präsentiert seine Schauffassade in Richtung Hauptbahnhof (Ostbahnstraße).

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.

Leider werden die aus der historischen Entwicklung resultierenden Potenziale dieses Stadtraums derzeit weder in städtebaulicher noch in denkmalpflegerischer Sicht genutzt. Insgesamt betrachtet erfüllt der Stadtraum um den ehemaligen Rosenplatz lediglich die Funktion eines innerstädtischen Verkehrsknotens. Die Gestaltung der Oberflächen und des Mobiliars befindet sich auf einem niedrigen Niveau. Eine Ausnahme bildet hier der bereits sanierte Abschnitt der Ostbahnstraße zwischen Schlachthofstraße und Ostring.

In den Jahren 2017 und 2018 wird die Ostbahnstraße vom Quartier Chopin bis zur Weißquartierstraße saniert. Somit hinterlässt der Stadtraum um den ehemaligen Rosenplatz künftig eine gestalterische und funktionale Lücke im Gesamtkonzept „Stadtboulevard Ostbahnstraße“.

Der „Stadtboulevard Ostbahnstraße“ bildet das städtebauliche Rückgrat zwischen Hauptbahnhof und Hauptgeschäftszentrum. Durch seine hohe gestalterische Qualität wurden bisher viele Synergiewirkungen für die Gestaltung der angrenzenden Stadträume und Hochbauten erzielt. Der Ankauf und Rückbau des Ostringpavillons ist ein wichtiges Projektziel zur durchgängigen baulichen Umsetzung des Gesamtkonzeptes.

Im Bereich des ehemaligen Rosenplatzes fehlen derzeit bauliche Verflechtungen zwischen dem öffentlichen Raum und den angrenzenden Hochbauten in weiten Teilen, wodurch die Aufenthaltsqualität des Stadtraumes nachteilig beeinflusst wird. Die gestalterischen und funktionalen Defizite im öffentlichen Raum und der in Teilen festzustellende Sanierungsrückstand in den angrenzenden Hochbauten führen zu einem wechselseitig bedingten Entwicklungsstau. Eine entscheidende Rolle kommt hierbei dem Ostringpavillon zu.

Diese hier grob skizzierten städtebaulichen Missstände nach § 136 BauGB sollen durch eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 Abs. 3 BauGB näher ermittelt werden.

Die vorbereitende Untersuchung stellt gemäß § 141 Abs. 1 BauGB die Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets dar.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung unter Hinweis auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB finden die Rechtsfolgen nach § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger, Auskunftspflicht, Zurückstellung von Baugesuchen, Zurückstellung der Beseitigung baulicher Anlagen). Die Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB wird dabei in Form einzelner Anschreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie einer ergänzenden Information (Eigentümerversammlung) erfolgen.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen zur Erfassung der städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB, der Beurteilung der grundsätzlichen Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme sowie dem hierfür geeigneten Verfahrensweg. Auf dieser Beurteilungsgrundlage besteht die Möglichkeit, für einen Stadtraum, der für die Innenstadtentwicklung eine wichtige Vernetzungs- und Aufenthaltsfunktion darstellt, ein Sanierungsgebiet als Satzung zu beschließen.

### **Auswirkung:**

Produktkonto: 5113.56254

Haushaltsjahr: 2017 und 2018

Betrag: 2017: 30.000,00 €, 2018: 30.000,00 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja

Sonstige Anmerkungen: Der städtische Eigenanteil für die Förderung beträgt 12.000,00 € (20 % von 60.000,00 €).

Im Haushalt sind die 60.000,00 € auf die Jahre 2017 (30.000,00 €) und 2018 (30.000,00 €) verteilt.

**Anlagen:**

Lageplan Räumlicher Geltungsbereich „Rosenplatz“

**Beteiligte Ämter:**

BGM

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

