

1 Ausgangslage

Die Stadt Bad Rappenau beabsichtigt die seit Jahren im Hauptort sowie in den Ortsteilen Fürfeld, Bonfeld und Obergimpfern betriebene städtebauliche Sanierung fortzuführen. Hierzu soll ein Antrag zur Aufnahme eines neuen Sanierungsgebietes im **Ortskern von Obergimpfern** in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung für das Programmjahr 2019 gestellt werden. Am 21.02.2018 (Besprechung im Rathaus) und 15.03.2018 (Begehung des Gebiets) wurden zwischen der Bauverwaltung der Stadt und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) potenzielle Bereiche mit einem Sanierungsverdacht eingegrenzt bzw. Themenschwerpunkte der städtebaulichen Sanierung abgestimmt.

Der Fokus der Bemühungen soll nach der 2008 begonnenen und voraussichtlich Ende 2018 abgeschlossenen Strukturförderung ELR in den kommenden Jahren in der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum, der Wiedernutzung untergenutzter bzw. leerstehender Gebäude, dem Entgegenwirken der Überalterung des Ortskerns sowie einer Verbesserung der Fußwegebeziehungen v.a. in Verbindung mit der Überwindung der Trennwirkung der Freizeitbahn bestehen.

Die Stadt beabsichtigt daher in Kürze einen Beschluss über den Beginn von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB für das Untersuchungsgebiet mit bestehendem Sanierungsverdacht (siehe anliegender Abgrenzungsvorschlag) zu fassen.

1

Seit der Ausschreibung für das Programmjahr 2013 fordert das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg, seit dem Programmjahr 2017 das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, für die Programme der städtebaulichen Erneuerung ein sogenanntes „Gesamtörtliches Entwicklungskonzept“ (GEK). Daraus wird die Ausarbeitung eines sogenannten „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)“ zur Lokalisierung und Begründung eines geeigneten Sanierungsgebietes abgeleitet. Im Zusammenhang mit dem Sanierungsverfahren im „Ortskern Bonfeld“ wurde im November 2015 ein GEK erstellt. Aus diesem soll als informelle Planung das ISEK für das Untersuchungsgebiet abgeleitet werden, um auf dieser Grundlage im Rahmen der Antragstellung ein geeignetes Erneuerungsgebiet abzugrenzen und für dieses geeignete Entwicklungsstrategien und Sanierungsziele zu formulieren.

Die nachfolgende Grafik stellt die unterschiedlichen Planungsansätze und Begriffe der Stadtentwicklung gegenüber:

GESAMTGEMEINDE		GEBIETSBEZUG	
STEP Stadtentwicklungsplan	GEK Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept	ISEK Gebietsbezogenes integriertes städteb. Entwicklungskonzept	VU Vorbereitende Untersuchungen VU Teil 1 / Grobanalyse VU Teil 2
- informelle Planung - strukturelle und räumliche Betrachtung - unabhängig von Stadterneuerung - mit Bürgerbeteiligung - nicht förderfähig	- räumliche Betrachtung - mit Bürgerbeteiligung - nicht förderfähig	- integrierte Betrachtung - kann VU ersetzen - mit Bürgerbeteiligung - mit VU-Beschluss förderfähig	- Darlegung städtebaulicher Missstände - Beteiligung Eigentümer - mit VU-Beschluss förderfähig

Im Gegensatz zum Stadtentwicklungsplan, der strategische Ziele für alle Themen der Stadtentwicklung beschreibt, stehen im GEK raumwirksame und städtebauliche Themen im Vordergrund.

Aus diesem gesamtstädtischen / gesamtörtlichen Bild wird, bei einer Antragstellung in ein Programm der Städtebaulichen Erneuerung, das auf das künftige Erneuerungsgebiet bezogene ISEK abgeleitet. Die Konzepte sollen unter maßgeblicher Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstellt werden. Durch die enge Verzahnung mit den gesamtörtlichen Themen und die Einbeziehung der Bürgerschaft schon in der Vorbereitungsphase geht es inhaltlich über eine sogenannte Grobanalyse (VU Teil 1) hinaus.

2

Nach einer erfolgreichen Programmaufnahme schließen sich „Vorbereitende Untersuchungen“ (VU Teil 2) an, die **nicht** Gegenstand des folgenden Leistungsbilds sind, mit dem Ziel des Abschlusses der Vorbereitungsphase der städtebaulichen Sanierung und der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets per Satzung.

2 Leistungen

Das Angebot der KE beinhaltet folgende Teilleistungen:

- **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**
Vor allem der Stellenwert des zu lokalisierenden zukünftigen Sanierungsgebietes im Verhältnis zur Entwicklung der Gesamtgemeinde ist Hauptbestandteil der Untersuchung.
- **Beteiligung der Bürgerschaft**
- **Grobanalyse (VU Teil 1)**
Weiterer zentraler Bestandteil ist die Ausarbeitung eines gezielten Förderantrages für das Programmjahr 2019 in ein geeignetes Programm der städtebaulichen Erneuerung (Bsp. LSP, SUW, etc.) auf Grundlage einer ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Die einzelnen Arbeitsschritte werden in enger Abstimmung mit der Stadt Bad Rappenau durchgeführt. Organisatorische Vorbereitungsschritte, wie z.B. die Bereitstellung von Grundlagen für die Planung und Analyse (Kataster, Luftbilder, historische Karten und Fotos, Flächennutzungsplan, Übersicht der Bebauungspläne, Baulücken, Verzeichnis denkmalgeschützter Objekte und bestehende städtebauliche Konzepte in digitaler Form, Einwohnerdaten, (Zwischen-)Ergebnisse aus abgeschlossenen oder noch laufenden Fachplanungen, insb. dem noch laufenden ELR), werden von der Stadt Bad Rappenau erbracht.

1.1 Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Aus dem GEK werden die gebietsbezogenen Ziele und Maßnahmen für die Erneuerung und Entwicklung des geplanten zukünftigen Sanierungsgebiets abgeleitet. Das gebietsbezogene ISEK ersetzt weitgehend die bislang den Anträgen beigelegte Grobanalyse/VU-Teil-1 (Voraussetzung VU-Beschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB).

1.1.1 Bestandserhebung und Bestandsanalyse

Strukturelle Ausgangslage im geplanten Erneuerungsgebiet

- Bevölkerungsstruktur im Gebiet und in den angrenzenden Quartieren, soweit Datenmaterial vorhanden
- Städtebauliche Einbindung

3

Bestandsaufnahme im geplanten Erneuerungsgebiet

- Ermittlung und planerische Darstellung des Bestands sowie der Nutzungsstruktur des vorgesehenen Erneuerungsgebiets im Rahmen von Ortsbegehungen entsprechend den Kriterien Gebäudezustand (Beurteilung des äußeren Erscheinungsbilds), Gebäudenutzung, Verkehrs- und Freiflächen, Leerstrände.
- planerische Darstellung von Eigentumsverhältnissen
- Erstellung einer Fotodokumentation (vor allem der Hauptgebäude sowie der Straßenzüge im Untersuchungsgebiet)
- Auswertung der Bestandsaufnahme (planerische und textliche Darstellung der städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände sowie der Qualitäten und Potenziale des Erneuerungsgebiets).

1.1.2 Neuordnungskonzept

Für das Gebiet werden ein Neuordnungskonzept und daraus abgeleitet ein Maßnahmenplan erarbeitet. Das Neuordnungskonzept beinhaltet die Bausteine:

- Formulierung vorläufiger Sanierungsziele und Prioritäten, abgeleitet aus dem gesamtörtlichen Kontext
- Erstellung eines Neuordnungskonzepts auf Basis der Bestandsanalyse (textliche Beschreibung und planerische Darstellung)

1.2 Beteiligung der Bürgerschaft

Vom Fördermittelgeber wird die Einbindung der Bürgerschaft in die Erarbeitung des ISEK gefordert. So soll sichergestellt werden, dass die Vorstellungen und Ideen aus der Bürgerschaft (Einwohner, Immobilieneigentümer, Einzelhändler, Gastronomen, Gewerbetreibende etc.) Eingang in die Planung finden und die Bürgerschaft die Planungen mitträgt.

Nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung von Bad Rappenau soll die Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerwerkstatt erfolgen. Die inhaltliche Diskussion erfolgt im Rahmen einer Abendveranstaltung unter Moderation der KE.

In den Arbeitsgruppen können die Teilnehmer ihre Vorstellungen und Ideen zur Entwicklung des Ortsteils einbringen. Die zwei Arbeitsgruppen werden jeweils von einem Moderator der KE begleitet.

Die Arbeitsgruppen bestehen aus interessierten Bürgerinnen und Bürgern, dem Ortschaftsrat, Vertretern örtlicher Initiativen und „sachkundigen Bürgern“, die gezielt angesprochen werden. Jede Arbeitsgruppe sollte nicht mehr als 25 Personen umfassen.

1.3 VU Teil 1

1.3.1 Antrag zur Aufnahme in ein Programm zur städtebaulichen Erneuerung

Auf der Grundlage des Neuordnungskonzepts wird der Förderantrag entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg und der Ausschreibung für das Programmjahr 2019 ausgearbeitet.

Die KE erbringt folgende Leistungen:

- textliche Darstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse, des Neuordnungskonzepts und der Bürgerbeteiligung in einem Schlussbericht
- Ableitung der vorläufigen Sanierungsziele aus den Ergebnissen des ISEK und der Bürgerbeteiligung
- Erarbeitung einer ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Ausarbeitung des formalen Antrags zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung

1.3.2 Abstimmung mit Verwaltung und Vorstellung der Ergebnisse in Gremien

In den Leistungen der Ziffern 1.1, 1.2 und 1.3 sind drei Abstimmungstermine mit der Verwaltung inklusive bei Bedarf mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und die Teilnahme an zwei Sitzungen kommunaler Gremien (Gemeinderat, Ausschüsse des Gemeinderats) zur Vorstellung der Ergebnisse enthalten.

5

1.4 Beratung und Betreuung bei der Durchführung und Umsetzung

Die Durchführung der VU Teil 2 mit der Befragung der betroffenen Grundstückseigentümer und Mieter, der Träger öffentlicher Belange, der Erstellung eines Vorschlags zu Abgrenzung eines Sanierungsgebiets, ggfs. einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung, der Festlegung der endgültigen Sanierungsziele und der Förderhöhen auf Grundstücken in privatem Eigentum sowie die Beratung und Betreuung bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen erfolgt **nach** Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung im Rahmen eines separaten Beratervertrages.

Die unter 1.4 dargestellten Leistungen sind daher **nicht** Teil des vorliegenden Angebots.



 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 278 734 m²

**Sanierung /
Städtebauliche Erneuerung**

**Bad Rappenau - Obergimpert
Abgrenzung Untersuchungsgebiet**

0 10 20 50 100
M 1:3000 (A3)
Stuttgart
19.02.2018
Schulz



KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Postfach 10 15 31
70174 Stuttgart