

Abteilung 4.1 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Edmund Schäfer  
23.04.2024

| <b>Beratungsfolge</b>                            | <b>Sitzungstermin</b> |
|--|-----------------------|
| Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich) | 15.05.2024            |
| Gemeinderat (öffentlich)                         | 05.06.2024            |

## **Sanierungsgebiet "In der Au" – 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes - Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes „In der Au“ auf Grundlage des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) von Baden-Württemberg.
2. Die Abgrenzung der zweiten Erweiterung ergibt sich aus dem Lageplan der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung vom 22.04.2024 im Maßstab 1:3.000. Die zweite Erweiterung umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche und umfasst ca. 2,43 ha. Der Lageplan ist Bestandteil der Erweiterungssatzung.
3. Die Sanierungssatzung ist gemäß § 143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt dem Grundbuchamt gemäß § 143 Abs. 2 die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen.

### **Vorgang:**

- 20.02.2019 Vorlage Nr. 029/2019 Rottweil "In der Au" - Einleitungsbeschluss Beginn der vorbereitenden Untersuchungen.
- 23.10.2019 Vorlage Nr. 159/2019 Sanierungsgebiet „In der Au“ Rottweil VU (Voruntersuchung) Bericht
- 20.05.2020 Vorlage Nr. 073/2020 Sanierungsgebiet "In der Au" – Satzungsbeschluss
- 14.04.2021 Vorlage Nr. 057/2021 Sanierungsgebiet "In der Au" – Beschluss über Förderrichtlinien
- 14.04.2021 Vorlage Nr. 069/2021 Energetische Sanierung des Sanierungsgebiets "In der Au" Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 09.04.2021
- 06.07.2022 Vorlage Nr. 110/220 Sachstandsbericht zum Sanierungsgebiet „In der Au“
- 26.10.2022 Vorlage Nr. 182/2022 Sanierungsgebiet "In der Au" – Fortschreibung

Neuordnungskonzept, Aufstockungsantrag 2023

Die Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes wird beschlossen.

Die Verwaltung wird ermächtigt für das Jahr 2023 einen Aufstockungsantrag zu stellen.

19.07.2023 Vorlage Nr. 142/2023 Sanierungsgebiet "In der Au" – 1. Erweiterung des Sanierungsgebietes - Satzungsbeschluss

19.07.2023 Vorlage Nr. 144/2023 Sanierungsgebiet "In der Au" – Aufstockungsantrag 2024

### **Begründung:**

Mit dem Satzungsbeschluss am 19.07.2023 über die 1. Gebietserweiterung des Sanierungsgebietes „In der Au“ wurde der Geltungsbereich um die Schindelbrücke, das Alte Schützenhaus und um einen Bereich östlich der Dreher`schen Mühle erweitert. Mit der 2. Gebietserweiterung sollen nun Flächen, die derzeit noch von der ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG genutzt werden und Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Rottweil befinden, in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden. Die neue Gebietsabgrenzung schließt die Betriebsgebäude der ENRW „In der Au 5, 7 und 9“ südlich der Schindelbrücke am Neckar und am Fuß des Tafelbergs gelegen mit ein. Flächen, auf denen vorrangig Maßnahmen mit Fördermitteln aus dem Landesprogramm „Natur in Stadt und Land“ realisiert werden sollen, wurden in die Gebietsabgrenzung nicht aufgenommen. Diesbezügliche Abstimmungen zur Sanierungsgebietserweiterung sind im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium erfolgt.

Das Sanierungsgebiet „In der Au“ ist in das Bund-Länderprogramm „Lebendige Zentren“ (LZP) der Städtebauförderung aufgenommen. Fördermittel aus dem Bund-Länderprogramm LZP können grundsätzlich nur für Maßnahmen eingesetzt werden, die sich innerhalb der Abgrenzung des Sanierungsgebietes befinden. Mit der Erweiterung soll der Entstehung einer Gewerbebrache auf dem am Neckar gelegenen Betriebsflächen der ENRW vorgebeugt werden. Die ENRW wird ihren Standort nach Neufra verlegen und gibt den Standort „In der Au“ auf. Mit der Aufnahme dieser Flächen in das Sanierungsgebiet können Fördermittel für geeignete Nachnutzungen bereitgestellt werden. Maßnahmen der Stadterneuerung, wie die Modernisierung von Bestandsgebäuden, Grunderwerbe und die Herstellung von Parkplatzflächen sind dann im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig. Auch die Vögelinsmühle „In der Au 6“, ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg wird mit der zweiten Gebietserweiterung Teil des Sanierungsgebietes „In der Au“.

Für die Erweiterung eines bestehenden Sanierungsgebietes gilt grundsätzlich dieselbe Verfahrensweise wie für die erstmalige förmliche Festlegung, allerdings kann bei Vorliegen hinreichender Beurteilungsgrundlagen von der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB abgesehen werden. Da sich ein Großteil der Flächen im Eigentum der Stadt Rottweil bzw. der ENRW befinden, liegen hier hinreichende Beurteilungsgrundlagen vor und von der förmlichen Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen konnte abgesehen werden. Um für die an die Gebietserweiterung angrenzenden Grundstücke (In der Au 10 bis 22), die sich im Privateigentum befinden, beurteilen zu können, inwieweit eine Einbeziehung dieser Flächen in das Sanierungsgebiet erforderlich ist, um städtebauliche Missstände und Mängel zu beheben, wurden seitens der Sanierungsstelle Rottweil gemeinsam mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit den betroffenen Grundstückseigentümern Gespräche im Oktober und im November 2023

geführt. Es liegen im Ergebnis keine städtebaulichen Mängel und Missstände vor, die durch eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme behoben werden müssten. Eine Einbeziehung dieser privaten Wohnbaugrundstücke in das Sanierungsgebiet ist daher nicht erforderlich. Somit erfolgt keine Aufnahme der Grundstücke In der Au 10 bis 22 in die zweite Gebietserweiterung. Die Beseitigung der städtebaulichen Mängel und Missstände und die Erreichung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „In der Au“ kann ohne diese Grundstücke erfolgen.

**Hinweis:**

Auf das Mitwirkungsverbot wegen Befangenheit nach § 18 GemO wird ausdrücklich hingewiesen. Danach sind befangen Gemeinderäte und die sonstigen Vertreter im Ausschuss, die selbst oder deren Ehegatten, Verlobte in gerader oder Seitenlinie bis zum dritten Grad Verwandte oder bis zum zweiten Grad Verschwägte Eigentümer, Mieter oder Pächter im Sanierungsgebiet sind (bitte in Zweifelsfällen bei der Geschäftsstelle des Gemeinderats nachfragen).

**Finanzierung:**

Die Kosten für die Erarbeitung der Unterlagen zur Gebietserweiterung mit amtlicher Bekanntmachung betragen ca. 3.500 €.

Im Haushalt veranschlagt:

Ja

Nein

**Zuständigkeit:**

Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs. 2 Hauptsatzung i. V. m. § 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO für den Erlass von Satzungen zuständig. Gemäß § 4 Abs. 2 Hauptsatzung i. V. m. § 7 Abs. 1 Hauptsatzung soll die Vorberatung durch den Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss erfolgen.

**Anlagen:**

- Anlage 01      Lageplan mit Geltungsbereich 2.Gebietserweiterung In der Au, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung vom 22.04.2024
  
- Anlage 02      Ergänzung der Anlage 1 der Förderrichtlinien, Lageplan der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung vom 22.04.2024
  
- Anlage 03      Satzung über die 2. Änderung



## Städtebauliches Erneuerungsgebiet "In der Au"

### Lageplan zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Fest- legung des Sanierungsgebiets "In der Au"

#### Hinweis

Der Lageplan ist Bestandteil der 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "In der Au"

#### Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss: 05.06.2024


Ausgefertigt für die  
ortsübliche Bekanntmachung


Rottweil, den 06.06.2024


Dr. Christian Ruf  
Oberbürgermeister

Pressemitteilung im Schwarzwälder Boten  
am 15.06.2024

Ortsübliche Bekanntmachung auf der  
Homepage und Rechtskraft: 15.06.2024

 Abgrenzung geplante 2. Erweiterung  
Fläche: 2,43 ha

 Abgrenzung 1. Erweiterung  
rechtskräftig seit 26.08.2023 / Fläche: 1,25 ha

 Abgrenzung förmlich festgelegtes  
Sanierungsgebiet / Gesamtfläche: 11,51 ha

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,  
www.lgl-bw.de, Az.: 2851 9-3/336

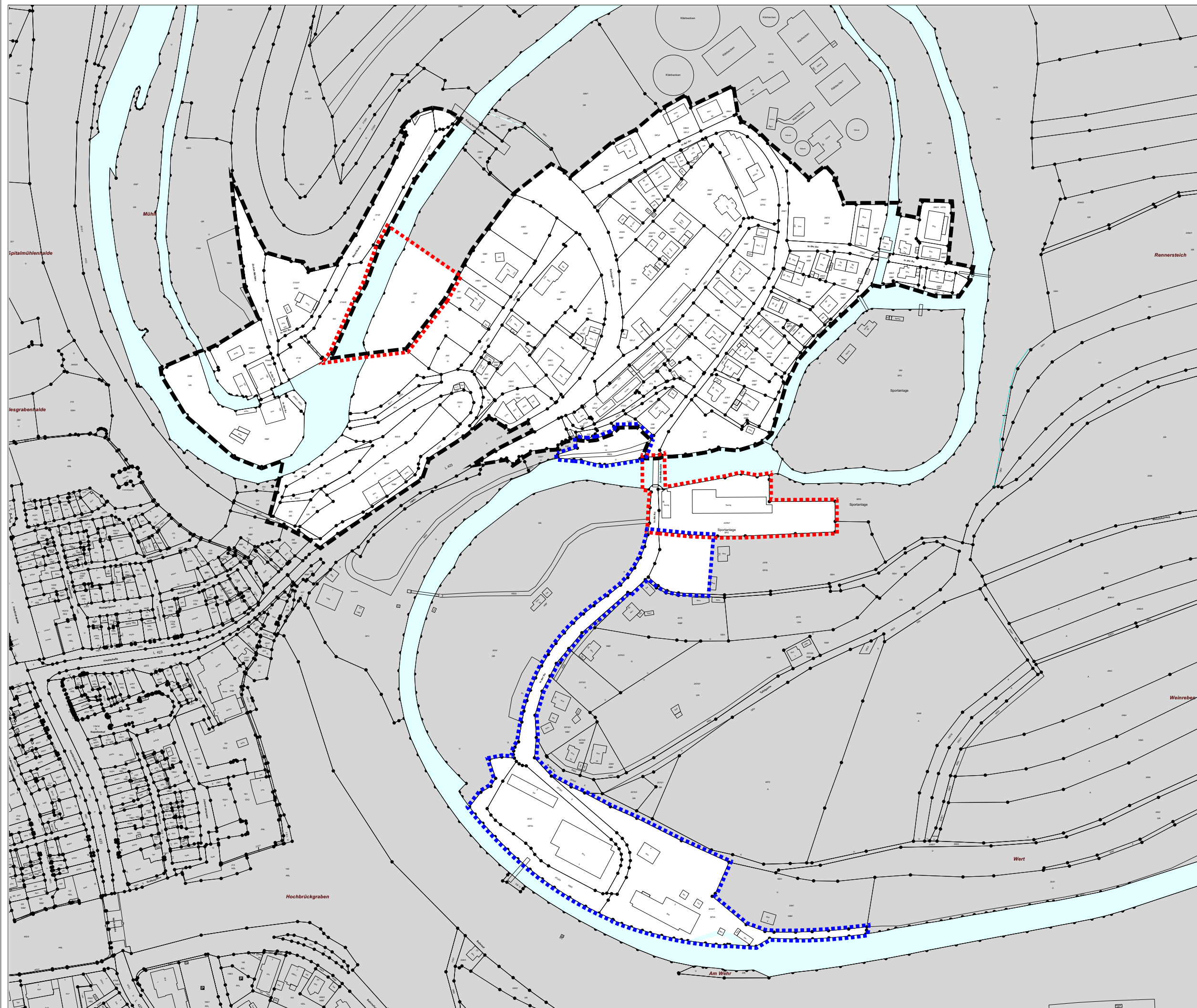
0 10 20 50 100  
M 1:3000

Stuttgart  
22.04.2024

Morar / Konzi / Alt Atmane



**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart













### Städtebauliches Erneuerungsgebiet "In der Au"

#### Anlage zu den Förderrichtlinien

-  Kulturdenkmal
-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Historische Innenstadt  
(Geltungsbereich der Satzung)

 Abgrenzung geplante 2. Erweiterung  
Fläche: 2,43 ha

 Abgrenzung 1. Erweiterung  
rechtskräftig seit 26.08.2023 / Fläche: 1,25 ha

 Abgrenzung förmlich festgelegtes  
Sanierungsgebiet / Gesamtfläche: 11,51 ha

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,  
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/336

0 10 20 50 100

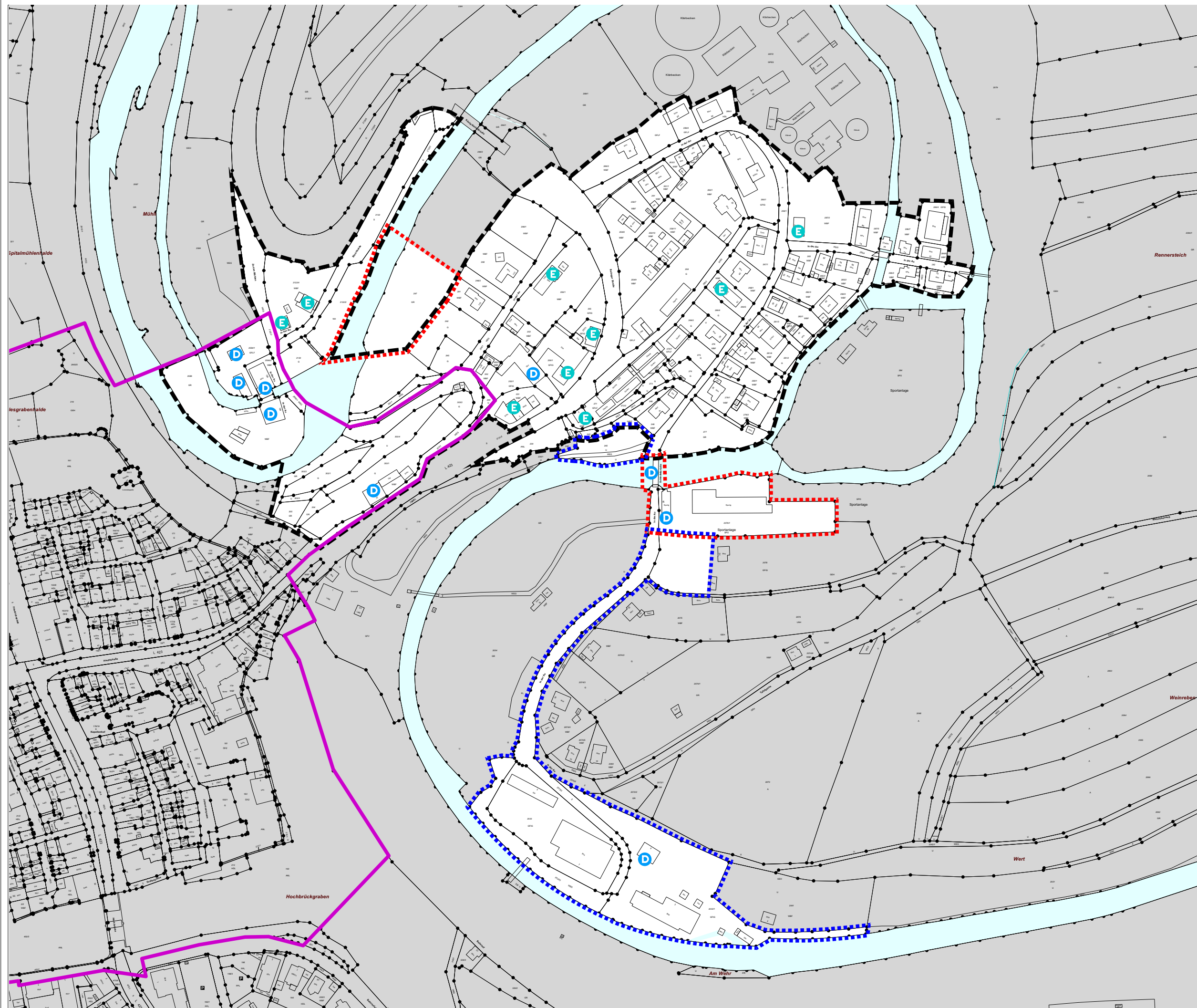
M 1:3000

Stuttgart  
22.04.2024

Morar / Konzi / Alt Atmane



**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart







## SATZUNG

### ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES „IN DER AU“

Nach § 142 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Rottweil am 05.06.2024 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

##### **Gegenstand der Gebietserweiterung**

Das mit Satzungsbeschluss vom 20.05.2020, rechtsverbindlich seit dem 30.05.2020 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „In der Au“, erweitert durch Satzungsbeschluss vom 19.07.2023, rechtsverbindlich seit dem 26.08.2023 wird um die Flurstücke 245, Teilfläche des Flurstücks 2078, eine Teilfläche des Flst. 2075/3 (Straßenfläche), Flst. 2033 (In der Au 7 und 9), Flst. 2033/2 (Weg) und um das Flurstück 2033/1 (In der Au 5 und 6) erweitert.

Der Bereich der Gebietserweiterung ist im beigefügten Lageplan vom 22.04.2024 blau gestrichelt dargestellt.

Maßgebend für die neue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist die im Lageplan der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung vom 22.04.2024 gestrichelt dargestellte äußere Abgrenzungslinie. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb dieser abgegrenzten Fläche.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

#### § 2

##### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß §143 Abs. 1 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: Rottweil, den 06.06.2024

Dr. Christian Ruf  
Oberbürgermeister