

### Vorbemerkung:

Zum 01.01.2012 wurde die Stadt Rothenburg ob der Tauber vom Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ übergeleitet.

Die Begründung zur Erfordernis des Sanierungsgebietes wird durch diese Änderung nicht berührt.

---

### **Begründung der Sanierungsbedürftigkeit, der Sanierungsfähigkeit, Abgrenzungsvorschlag sowie Rechtfertigung der förmlichen Festsetzung als Sanierungsgebiet**



Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt u.a. voraus, dass gemäß § 136 Baugesetzbuch (BauGB) Städtebauliche Missstände nachgewiesen werden, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (Abs. 2 und 3) und die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegt (Abs. 1).

#### **Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit**

Aus den Vorbereitenden Untersuchungen mit sozialräumlicher Analyse geht eindeutig hervor, dass im Untersuchungsgebiet „Altstadt mit Umgriff“ zusammengefasst insbesondere folgende **Misstände bzw. Defizite** bestehen:

- „Einseitige Bevölkerungsstruktur“ in der historischen Altstadt mit einem sehr hohen Maß an Überalterung (Verhältnis der unter 18-Jährigen zu den über 65-Jährigen = 0,52; gegenüber 0,80 in der Vorstadt bzw. 0,65 in der Gesamtstadt).
- Überdurchschnittlicher Ausländer- bzw. Migrantenanteil (Migranten = Ausländer + Personen mit 2. Staatsbürgerschaft) im Teilgebiet „Innenstadt“ (Altstadt + Vorstadt) 11,8% / 15,7 % und im Teilgebiet „An der Erlbacher Straße - Falckstraße“ von 25,0% / 27,2% gegenüber 8,8% / 13,2% in der Gesamtstadt.
- Gravierende Leerstände und Mindernutzung in der historischen Altstadt v.a. in den oberen Geschossen aber auch bei Läden und Nebengebäuden; 18,9% der Gesamtfläche stehen leer, das sind 79.155m<sup>2</sup> BGF.
- Teilweise gravierende Modernisierungs- und Gestaltungsdefizite bei Gebäuden und privaten Freiflächen v.a. im Teilgebiet „Altstadt“ sowie „An der Erlbacher Straße - Falckstraße“ (Sanierungsbedürftige Bebauung beidseitig der Falckstraße).
- Ausbleibende Innenentwicklung seit Jahrzehnten in der Altstadt, v.a. in Obergeschossen, in den rückwärtigen Blockbereichen bzw. abseits der durch die Touristenströme frequentierten Hauptachsen.

- Strukturelle Defizite bei mehreren Gewerbe-Arealen im Innenstadtbereich mit entsprechendem Neuordnungsbedarf (Bahnhofsumfeld, Brauhaus-, HASA-, Hepp-, Mollgelände, Korngelände Galgengasse etc.).
- Defizite bei der Nahversorgung von Bewohnern der Altstadt (insbesondere im Lebensmittel-Bereich).
- Existenzprobleme für Teile des Einzelhandels in der Innenstadt (tägliches Bedarf, aperiodischer Bedarf) aus unterschiedlichen Gründen (Strukturwandel, Nachfolgeproblematik, saisonale Schwankungen etc.), zum Teil auch wegen der Standort-Konkurrenz zu Läden mit touristischen Angeboten in touristisch frequentierten Laufwegen;
- Nicht ausgeschöpftes Kaufkraftpotential aus dem fränkisch / hohenloischen Umland.
- Qualitäts- und Gestaltungsdefizite im öffentlichen Straßenraum insbesondere in der historischen Altstadt (fehlende Barriere-Freiheit, z.T. „geflickter“ Straßenbelag, Begrünungs- und Ausstattungsdefizite etc.).
- Strukturelle und gestalterische Defizite bei den die Alt- bzw. Innenstadt umgebenden Grünbereichen (Grüngürtel) und insbesondere auch am Hangbereich zur Tauber mit veralteter bzw. fehlender Wege-Struktur sowie Qualitäts-, Infrastruktur- und Ausstattungsdefiziten (Toilettenanlagen, Bänke, Wegweiser etc.). Nutzungskonkurrenzen zwischen dem v.a. für die Altstadtbewohner wichtigen und gut genutzten Wegenetz, der Kulturlandschaft, dem Weinbau sowie naturnahen Flächen, die teilweise neu geordnet und gestärkt werden müssen.
- Von den gegenüberliegenden Hängen und dem Taubertal nur noch ungenügende Blickbeziehungen auf die historische Stadt-Silhouette bzw. aus der Stadt heraus in die umgebende Kulturlandschaft. Hintergrund ist die „Verwilderung“ von Teilen des Hangbereichs wodurch eine geordnete Pflege der Bereiche erschwert wird. Damit Störung des „Stadtensembles“, das aus der engen Verbindung von gebauter historischer Altstadt, dem in großen Teilen durch die Altstadtnähe geprägten Hangbereich sowie den Mühlen im Taubertal besteht.
- Wildbad-Komplex mit baulichen Defiziten (Treppenanlage, Eingangs-Pavillon, Teile der Fassade, Nebengebäude etc.); Parkähnliches Areal des Wildbades mit strukturellen und Gestaltungsdefiziten, bislang ungenügend an Altstadt angebunden, Potentiale bei weitem nicht ausgeschöpft;
- Ungenügende gestalterische Anbindung des Bahnhofs mit Umfeld an die Altstadt;
- Infrastrukturdefizite bezüglich der Ausstattung des öffentlichen Raumes (fehlendes Leitsystem, z.T. veraltete Straßenbeleuchtung, „in die Jahre gekommene“ bzw. ungenügend ausgestattete öffentliche Toilettenanlagen sowie defizitäre Spiel- und Bolzplätze in der Innenstadt).

Aufgrund der **detaillierten Untersuchungen des Büros Moser und Ziegelbauer** (Ende 2003) bestand in der **Rothener Altstadt** ein akuter Sanierungsbedarf bei Gebäuden in der Höhe von 24,5 Mio. Euro. In der dazugehörigen Abbildung (eingearbeitet in die Rahmenpläne der vorliegenden Untersuchung) ist zu erkennen, dass die Gebäude mit schweren und sehr schweren Mängeln über das gesamte Untersuchungsgebiet gestreut liegen; allenfalls punktuelle Häufungen sind zu erkennen. Eine Deckung von schlechtem Bauzustand mit Nicht- bzw. Nebennutzungen ist festzustellen. Die Häufung von Gebäuden mit schweren bis sehr schweren baulichen Mängeln ist, nach der Aussage des untersuchenden Büros, ein eindeutiger Sanierungsindikator. Die Ergebnisse für die historische Altstadt belegen, dass dieser Bereich zu Recht bereits als Sanierungsgebiet festgesetzt worden war. Die damals bereits festgestellten Sanierungsmerkmale auf Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenraum bestehen auch heute noch zum überwiegenden Teil, was aktuelle Begehungen der Planungsgruppe in 2008 bestätigen.

Die ergänzend, im Rahmen der Begehungen zwischen Mai und September 2008, von der Planungsgruppe erhobenen **baulichen Zustände auf Privatgrundstücken in der Vorstadt** von

Rothenburg o.T. belegen einen Sanierungsbedarf auf 15% der Flurstücke (Gebäude und/oder Fassaden und/oder private Freiflächen) in diesem Bereich.

**Die festgestellten städtebauliche Missstände bzw. Defizite im Sinne des § 136 BauGB rechtfertigt die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet für den im beiliegenden Plan dargestellten Bereich der Innenstadt (Altstadt mit Umgriff), das Teilgebiet „An der Erlbacher Straße - Falckstraße“ sowie Teile des Hangbereichs zur Tauber, einschließlich der Anlage des historisch bedeutsamen „Rothenburger Wildbades“.**

Die festgestellten sozialen, ökonomischen, funktionalen und gestalterischen Defizite bzw. Missstände beeinträchtigen die Funktion des Gebiets. Trotz der vielfältig vorhandenen Potentiale der Rothenburger Innenstadt und ihrer reizvollen Umgebung ist eine Selbstheilung des Gebiets ohne Zutun der öffentlichen Hand in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

### **Beurteilung der Sanierungsfähigkeit**

Den geschilderten Defiziten steht eine Reihe von **Werten und Potentialen** gegenüber, die es in Zukunft besser zu nutzen bzw. zu entwickeln gilt, wie beispielsweise:

- Gutes Stadtimage und weltweite Bekanntheit;
- Einmaliges Stadtbild bzw. Stadtstruktur der historischen Altstadt, mit Entwicklungspotential;
- Nähe zum landschaftlich attraktiven Taubertal bzw. zur umgebenden Kulturlandschaft mit einer entwicklungsfähigen Anbindung an überörtliche Fuß-, Wander- und Radwege;
- Gute Erreichbarkeit von Rothenburg ob der Tauber und insbesondere auch der Innenstadt durch motorisierten Individualverkehr; Lagegunst bzw. Anbindung an / durch BAB 7, Burgenstraße, Romantische Straße;
- Akzeptable und ausbaufähige Erreichbarkeit durch den Öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV, Bus und Bahn); Bahnhof in fußläufiger Entfernung zur historischen Altstadt;
- Großzügig bemessener öffentlicher (Straßen-) Raum mit Platzstrukturen und bereits eingeleiteter Gestaltung, die es weiter zu führen gilt;
- Potentiale an privaten und öffentlichen Grundstücken zur Neubebauung bzw. Neustrukturierung;
- Gute Grundversorgung einer Großen Kreisstadt mit öffentlichen und Gemeinwesen-Einrichtungen (Kommunale Verwaltung, Schulen, VHS, Musikschule, Museen, verschiedene Gemeinwesen-Einrichtungen der Stadt, Diakonie und anderer Träger wie z.B. Rothenburger Tafel);
- Nicht ausgeschöpfte bzw. „gerade noch vorhandene“, überwiegend am Tourismus ausgerichtete, Geschäftsstruktur mit einem Einkaufszentrum in „halbwegs“ integrierter Lage am Innenstadtrand und einem Entwicklungspotential bezüglich der Verbindung zur historischen Altstadt;
- Reges öffentliches Leben einer großen Kreisstadt mit attraktiven kulturellen Angeboten sowie entwicklungsfähigem Bürgerengagement.

Auch wünscht sich ein Großteil der Betroffenen dringend Veränderungen und signalisiert eine entsprechende **Mitmachbereitschaft** („Die Ideen und Bereitschaften, die in der Stadt schlummern, müssen nur geweckt werden. Jeder wartet auf den Startschuss“. *Treffende Aussage eines Multiplikators*). Bezüglich der Einbindung in Planungsprozesse ergibt sich jedoch weiterer, im Rahmen der Befragungen durch die Bürger geäußertes, Verbesserungsbedarf (frühzeitige Information, Stadtteilbüro, Amtsblatt / Stadtanzeiger, Stadtteilbegehungen, Bürgersprechstunden etc.).

Darüber hinaus zeigt sich, dass das Bemühen um die Sanierung von Privatobjekten weiter betrieben bzw. intensiviert werden sollte. Unseres Erachtens sollte zur Intensivierung der Innenentwicklung eine **Stadtentwicklungsgesellschaft** gegründet werden. Das bisherige Vorgehen der Stadt, die Sanierung von öffentlichen Plätzen und Straßenbereichen voranzubringen, wird von Eigentümern und Bewohnern durchaus positiv gesehen und hat eine wichtige **Vorbildfunktion**.

Die Untersuchung zeigt auf, dass neben der Förderung von Objektsanierungen weitere Förderaspekte relevant sind. Diesbezüglich ist das Angebot eines so genannten **Sanierungsergänzungsprogramms** mit folgenden Fördergegenständen empfehlenswert:

- Fassadensanierung einschl. der sichtbaren Dachanschlüsse, Aufbauten, Giebel etc.;
- Hofsanierung einschließlich der angrenzenden Mauern, Einfriedungen;
- Anbau von Balkonen (in Einzelfällen im Blockinnenbereich);
- Mauern, Einfriedungen, historischen Zaunanlagen sowie
- Fassaden- bzw. Hauseingangsbegrünungen.

Grundbedingung für die Förderung sollte ein sanierter bzw. zeitgemäßer Zustand der Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten sein, bzw. deren parallel betriebene Modernisierung.

Erfahrungsgemäß sollte der **Prozess** mit seinen beabsichtigten Impulsen und Veränderungen im Stadtgefüge bzw. Stadtleben vor allem über ein **Quartiersmanagement** weiter bekannt gemacht werden. Vorstellbar sind neben der Durchführung öffentlichkeitswirksamer Veranstaltungen (z.B. Werkstattgespräche, thematische Informationsveranstaltungen und Rundgänge) ein Angebot von Informationsmaterial zur aktiven Werbung für Förderprogramme (z.B. Flyer des Quartiermanagements, Förder- und Gestaltungsfibel). Die erweiterten Abschreibungsmöglichkeiten für umfassende Sanierungsaufwendungen innerhalb förmlich festgesetzter Sanierungsgebiete bzw. bei denkmalgeschützten Objekten sind dabei entsprechend hervorzuheben (Anreizförderung).

### **Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

Durch die städtebauliche und sozialräumliche Untersuchung wurden Missstände sozialer, ökonomischer, baulicher sowie funktionaler Art im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Diese verteilen sich mit unterschiedlichen Ausprägungen über das gesamte Untersuchungsgebiet Innenstadt und die ergänzend untersuchten Teilgebiete.

Der **Geltungsbereich** des zukünftigen Sanierungsgebiets „**Altstadt mit Umgriff**“ (siehe **beiliegender Plan**) sollte sich deshalb auf folgende Teilbereiche erstrecken:

- **Innenstadt mit den räumlichen Teilbereichen historische Altstadt (gegenwärtiges Sanierungsgebiet Altstadt), nördliche und östlichen Vorstadt, ergänzt um die beiden Teilflächen:**
- **Stadt- und Landschaftsbild prägender Hangbereich zwischen Altstadt und Tauber einschließlich der historisch bedeutenden Anlage des Rothenburger Wildbades,**
- **Teilgebiet „An der Erlbacher Straße Falckstraße“**

Das **Einbeziehen von Teilen des Tauberhanges im Westen** sowie der Parkanlage des Wildbades in das Sanierungsgebiet erscheint uns insbesondere aus folgenden Gründen empfehlenswert:

- Enger, charakteristischer Zusammenhang des Grüngürtels um die Altstadt sowie von Teilen des Hangbereichs mit der Historischen Altstadt. Der Grüngürtel mit Hangbereich stellt den Rahmen des herausragenden Ensembles von nationaler Bedeutung und internationaler Bekanntheit dar mit den **Funktionen** Kulisse, Schutz, Kultur, Begegnung, stadtnahes Naturerlebnis etc., ohne den die historische Altstadt in dieser Form nicht

funktionieren würde. Dieser Zusammenhang ist ein schützens- und entwicklungswürdiges Gut.

- Der Hangbereich - einschließlich des halböffentlichen und öffentlich zugänglichen Areals des historischen Wildbades - ist Element des geschlossenen Grüngürtels um die historische Altstadt mit in Teilen parkähnlicher Struktur, Funktion und Nutzung traditionell v.a. durch Altstadtbewohner.
- Ausgleichsfunktion des Hangbereiches zur eng bebauten Altstadt im Hinblick auf Ökologie, Stadtklima, Erholung, Bewegung, Spiel und damit Gesundheit der StadtbewohnerInnen.
- Ein weitergehendes Einbeziehen des Wildbad-Areals in das Innenstadtleben, durch entsprechende Nutzung, Frequentierung etc., ist dringend anzustreben. Dabei sind Synergie-Effekte gezielt zu nutzen.

In Bezug auf die **Abgrenzung im Norden des Untersuchungsgebiets** sollte der Geltungsbereich die in West-Ost-Richtung zu entwickelnde Fuß- und Radwegeachse zwischen Mergentheimer- und Würzburger Straße (Turmseeelein) umfassen. Ihr kommt eine wichtige Verbindungs- und Verteilerfunktion in West-Ost-Richtung sowie zwischen der Innenstadt und den Neubaugebieten an der Peripherie zu. Die im Untersuchungsgebiet befindlichen Flächen nördlich des Philosophenwegs, die als Wohnbaugebiet vorgesehen sind, sollten nicht in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden (siehe Plan).

Das kleine **Teilgebiet an der Erlbacher Straße** ist einerseits durch den Sanierungsbedarf bei Gebäuden und privaten Freiflächen und andererseits durch die überwiegend sozial schwache Bevölkerung geprägt. Der Ausländer- bzw. Migrantenanteil beträgt 25,0% / 27,2% an der Bevölkerung und stellt damit den Spitzenwert innerhalb des Untersuchungsgebiets dar.

Das zukünftige, vorbehaltlich einer Entscheidung des Stadtrates, förmlich festzusetzende Sanierungsgebiet „Innenstadt Rothenburg ob der Tauber“ würde somit ein **Gesamtgebiet von ca. 140 ha** mit einer Wohnbevölkerung von **3939 Einwohnern** umfassen. Der Lageplan mit dem Abgrenzungsvorschlag für die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets ist dem Anhang zu entnehmen.

### Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Sanierung sollte, wie bereits bisher im Sanierungsgebiet „Altstadt von Rothenburg o.T.“ geschehen, im **vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB** durchgeführt werden. Die Anwendung der besonderen Sanierungsvorschriften (Dritter Abschnitt BG §§ 152 – 156a BauGB) ist weder erforderlich, noch würde sie die Durchführung erleichtern. Sollten sich durch die Sanierung Vorteile für die Betroffenen ergeben, ist im Einzelfall zu prüfen, ob und in welcher Höhe Kosten z.B. von Straßenbaumaßnahmen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) auf die Anlieger umgelegt werden können und ob bei Modernisierungen sanierungsbedingte Wertsteigerungen bei der pauschalen Modernisierungsförderung zu berücksichtigen sind.

### Integriertes Handlungskonzept

In der zugrunde liegenden Untersuchung werden die vielfältigen Handlungspotentiale für die Rothenburger Innenstadt anhand von **zehn thematischer Handlungsfelder** dargestellt. Darüber hinaus werden aus fachlicher Sicht umfangreiche Lösungsansätze insbesondere auch zu Entwicklungsschwerpunkten abgegeben. Das im Bericht dargestellte Leitbild umfasst Leitsätze, wichtige Potentiale, Ziele sowie Handlungsansätze/Maßnahmen, die zusammen mit den Akteuren (Bewohnern, Eigentümern, Gewerbetreibenden etc.) in 2008 erarbeitet wurden.

## **10 Handlungsfelder für die Innenstadt von Rothenburg ob der Tauber:**

- 1 Stadtorganisation**
- 2 Stadtimage und Tourismus**
- 3 Wohnen und Arbeiten**
- 4 Lokale Ökonomie**
- 5 Kunst und Kultur**
- 6 Soziales und Zusammenleben**
- 7 Stadtbild, Stadtstruktur und Gebäude**
- 8 Öffentlicher Raum und Grünflächen**
- 9 Klimaschutz und Ökologie**
- 10 Mobilität und Verkehr**