

## **Begründung zur Sanierungssatzung Gemeinde Röttenbach (Anlage 2 zur Satzung)**

### A) Begründung für die Wahl des vereinfachten Verfahrens:

Die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts („klassisches Verfahren“, §§ 152 ff BauGB) ist nicht erforderlich. Es sind keine außergewöhnlichen Wertsteigerungen zu erwarten. Die Finanzierung der vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen kann auch auf anderer Rechtsgrundlage erfolgen.

Die Sanierung wird durch die Nichtanwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts nicht erschwert. Die für die Sanierung notwendigen Rechtsgrundlagen sind in § 144 Abs. 1 und 2 BauGB geregelt, der in vollem Umfang angewendet werden soll.

### B) Begründung für die Anwendung der Vorschriften des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB:

Da im Sanierungsgebiet umfangreiche Grundstücksneuordnungen und gebietsweise Nutzungsänderungen vorgesehen sind, ist es zweckmäßig, gemäß § 144 Abs. 1 Punkt 1 und Punkt 2 die Durchführung von Vorhaben und sonstiger Maßnahmen sowie den Abschluss von Vereinbarungen (...) von der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde abhängig zu machen. Andernfalls könnten wesentliche Sanierungsziele nicht erreicht werden.

Aus den vorgenannten Gründen bedürfen auch die unter § 144 Abs. 2 Punkt 1 bis einschließlich 5 aufgeführten Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Besonders die für die Sanierung erforderliche Erschließung und Nutzungsänderung bei großen, ungünstig zugeschnittenen Grundstücken ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe erfordert die Anwendung dieser Vorschriften. Belastungen, ungünstige Teilungen etc. könnten andernfalls die Durchführung der Sanierung erschweren. Diese Rechtsvorgänge können auch nicht anderweitig (z.B. durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, Veränderungssperre o.ä.) ausgeschlossen werden.

### C) Städtebauliche Gründe für die Sanierung:

Der städtebauliche Zusammenhang der Bebauung im Ortskern, insbesondere entlang der Hauptstraße ist in Röttenbach gut erhalten. Die Raumkanten der Gebäude zeigen ein weitestgehend geschlossenes Bild, lediglich an einzelnen Punkten weist die städtebauliche Kante offene Stellen auf.

Die historische Bausubstanz Röttenbachs ist weitgehend überformt, eine markante städtebauliche Struktur sind alte Sandsteingebäude, insbesondere die sog. „Mühlbergsiedlung“ sowie Scheunen in zweiter Reihe entlang der Hauptstraße. Diese liegen v.a. im südlichen Bereich der Straße. Die Sandsteinscheunen wollen durch Sanierung und Umnutzung z.B. zu Wohnraum zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Bewusstseinsbildung bezüglich des Erhalts grauer Energie beitragen.

Entlang der Hauptstraße ist neben Gewerbebetriebe, Dienstleistungen und Gaststätten auch Wohnnutzung vorhanden. Die Belastung der Anwohner und Nutzer des Raums durch Lärm, Erschütterungen und Emissionen entlang dieser Verkehrsachse hält bis zur Umsetzung verkehrsberuhigender Maßnahmen an. Mit einer temporären Einführung einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30km/h wird gerade ein erster Schritt in diese Richtung begangen. Für etliche der ansässigen Betriebe bedeutet diese Verkehrsader eine gute Erreichbarkeit und eine hohe Kundenfrequenz.

Eine hohe Relevanz erhält die Entwicklung der „Lebensader Röttenbach“. Diese sieht die Schaffung eines attraktiven, linearen Grünraums parallel zur Hauptstraße vor. Entlang des Verlaufs des

Röttenbachs und zwischen den vorhandenen Weihern soll eine naturnahe Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr geschaffen werden. Zugleich sollen mehrere Bereiche als Lebensraum für Natur und Tiere erhalten oder umgestaltet werden. Der Grünraum übernimmt neben den Erholungs- und Verbindungsfunktionen auch eine wichtige kleinklimatische Rolle ein, da die großen begrünten Flächen im Sommer kühle Luft bis an den Ortskern herantragen.

Nutzbare Grün- und Freiflächen abseits des Röttenbachs sind bisher im Sanierungsgebiet nur wenig vorhanden. Ausnahmen bilden der bereits mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln umgestaltete Rathausplatz sowie der Spielplatz hinter der Kirche. Daher ist die Schaffung von grünen Aufenthaltsbereichen, z.B. entlang des Röttenbachs, aber auch innerhalb der bebauten Bereiche mit Aktiv- und Ruhepunkten eine der wesentlichsten Maßnahmen des Sanierungskonzepts. Auch in baulich neu zu ordnenden Bereichen ist die Anlage von durchgrüntem Bereich vorgesehen.

Maßnahmen zum Klimaschutz, zur ökologischen Verbesserung, zur Regenrückhaltung und zur Temperaturreduzierung im Ortskern sind als Sanierungsziele aufgenommen worden. Diese Maßnahmen greifen an vielen unterschiedlichen Punkten und sind bei allen funktionalen und gestalterischen Maßnahmen zu beachten.

Aufgrund der Belastungen der Anwohner durch Verkehr sollen die abseits der Hauptstraße liegenden Bereiche des Ortskernes aufgewertet und das Wohnumfeld gestalterisch und funktional verbessert werden. Die Wohnquartiere sollen durch Maßnahmen wie Mobilitätspunkte (Anbieten von Sharing-Modellen für Autos, Scooter und (Lasten-)Räder), Begrünung und Entsiegelung des Straßenraums und Schaffung von durchgrüntem ruhigen Aufenthaltsbereichen aufgewertet werden.

Im öffentlichen Raum ist die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Dies betrifft hinsichtlich der Begrünung auch bereits umgestaltete Bereiche. Der barrierefreie Ausbau aller Straßen und Wege ist fortzuführen.

Zur Stärkung der Innenentwicklung zeigt der städtebauliche Rahmenplan Potentiale für Nachverdichtung auf. Zu beachten ist dabei die neben dem baulichen Aspekt auch die Begrünung (doppelte-) und Mobilität (dreifache Innenentwicklung). Bei Nutzungsänderungen und baulicher Verdichtung im Sanierungsgebiet ist die Schaffung von privaten und öffentlichen Stellplätzen und ggfs. das Anbieten alternativer Mobilitätsangebote entscheidend für erfolgreiche Sanierung.

Ergänzend dazu soll ein Netzwerk aus kurzen Wegen im Ortskern geschaffen werden, der sichere Wegeverbindungen abseits der stark befahrenen Wege ermöglicht und an bestehende Rad- und Wanderwege anknüpft. Überall sollen ausreichend breite, alten- und behindertengerecht nutzbare Gehwege geschaffen oder miteinander verknüpft werden. Dies kommt sowohl der ortsansässigen Bevölkerung als auch Besuchern zugute.

Für die Stärkung der lokalen Versorgungsfunktion sind ein (Wochen-)Markt am Rathausplatz sowie die Einrichtung eines kleinen Ladens mit regionalen Produkten im Ortskern vorgesehen. Vorhandenen Läden und Dienstleistungen sollen erhalten und gestärkt werden.

Die historisch bedeutsamen Bauten bedürfen teilweise dringend einer Sanierung und einer denkmalgerechten Gestaltung. Darüber hinaus sind trotz bereits durchgeführter öffentlicher und privater Sanierungsmaßnahmen weitere Gebäude vorhanden, die mit Hilfe des Kommunalen Förderprogramms (vorher „Fassadenprogramm“) ganz wesentlich zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes und zu einer Verstärkung des Charakters des gesamten Ortskerns beitragen werden.

Über den Ortskern verteilt findet man leerstehende Gebäude. Der Anteil an leerstehender Bausubstanz kann nicht exakt genannt werden, da manchmal nur Teile eines Anwesens leer stehen oder gering genutzt werden.

Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft werden gerade die vorhandenen Hofflächen und Nebengebäude ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe kaum wirklich genutzt. Es bietet sich ein erhebliches Neustrukturierungspotential für mehr Wohnraum, mehr Begrünung, die stellenweise Ansiedlung von Kleingewerbe und für mehr Stellplätze.

Landwirtschaften mit Tierhaltung über den Eigenbedarf hinaus sind 2024 im Ortskern nicht mehr vorhanden.

Die Altersstruktur in Röttenbach zeigt eine deutliche Überalterung der Bevölkerung und dokumentiert die Notwendigkeit den bereits geschilderten Strukturwandel in Richtung Wohnen und Arbeiten zu unterstützen.

Da praktisch keine kleinen Wohnungen vorhanden sind bedeutet dies eine weit unterdurchschnittliche Nutzung von vorhandenem Wohnraum (meist ganze Häuser). Absehbar ist, dass in den nächsten Jahren ein erheblicher Anteil der Häuser im Untersuchungsgebiet durch das Ableben der heutigen Bewohner leer fallen wird. Es fehlen aber auch andere Wohnformen z.B. für jüngere Menschen (z.B. „Singlehäuser“ oder auch generell kleine Wohnungen). Abhilfe könnte die Errichtung z.B. einer Tagespflege oder eines Mehrgenerationenhauses mit Wohnnutzung schaffen, das sich an den Erfahrungen aus der Gemeinde Langenfeld orientieren könnte.

#### Zusammenfassung:

Der gesamte Ortskern bedarf weiterhin einer umfassenden ökologischen, strukturellen und gestalterischen Verbesserung. Mit der Betonung charakteristischer Bauweisen und einzelner Elemente kann ein einheitlicheres und markantes Gesamtbild hergestellt werden.

Die Entwicklung und Erschließung des Talraums des Röttenbachs ist ein wichtiger Schritt für die Entwicklung der Gemeinde in vielerlei Hinsicht.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimavorsorge sind verstärkt in die künftigen Maßnahmen einzubeziehen. Wege sind neu zu schaffen oder zu verknüpfen.

Neue Mobilitätsüberlegungen sollen Röttenbach als Wohn- und Ausflugsstandort attraktiver machen. Private Freiflächen sind neu zu gestalten und insbesondere ökologisch aufzuwerten und zu entsiegeln.

Die Aufwertung des Wohnumfeldes (öffentlich und privat) wird sowohl den Röttenbacher Bürgern wie auch Besuchern zugutekommen.

Stand 10.04.2024

STADT & LAND  
Matthias Rühl  
Constantin Rühl  
Krassolzheim 39  
91484 Sugenheim