

# Stadt Rottweil will „Südliche Mittelstadt“ neu ordnen

Peter Arnegger (gg)

Die sogenannte südliche Mittelstadt in Rottweil ist ein buntes Sammelsurium aus Gebäude und Nutzungen. Nun möchte die Stadtverwaltung eingreifen – mit dem Ziel offenbar, Wohn- und Gewerbegebiete jeweils zu bündeln. Ein Architekturbüro ist mit den Planungen beauftragt worden. Am Mittwoch werden erste Ergebnisse dem Gemeinderat vorgelegt. Details wurden vorab kaum bekannt.

Es geht um den Bereich Stadionstraße – Heerstraße – Steig – Tuttlinger Straße – Danziger Straße. Der weise eine sehr heterogene städtebauliche Struktur sowohl in Bezug auf die Nutzungen als auch auf die vorhandenen Gebäudetypologien auf, so die Stadtverwaltung. Wie sich das Gebiet weiter entwickelt, möchte jetzt die Stadtverwaltung bestimmen. Denn es zeichneten sich dort vielfältige Veränderungen ab, die „einer abgestimmten planerischen Steuerung bedürfen“. Anders ausgedrückt: Der Zeitpunkt, jetzt kontrollierend einzugreifen, erscheint dem Bauamt günstig.

Es ist eine Vorlage in besonders sperrigem Deutsch. Beispiel:

Mit dem Instrumentarium des Rahmenplans soll eine abgestimmte, hinreichend konkrete städtebauliche Gesamtkonzeption für die unterschiedlichen Bau- und Nutzungsabschnitte definiert werden, die gleichzeitig die notwendige Flexibilität für die weitere planerische Ausformung in den verschiedenen Teilbereichen zulässt.

**Der Rahmenplan soll folgende Bereiche umfassen:**

- Das derzeit gewerblich genutzte städtische **Areal im Kreuzungsbereich Brugger Straße/Stadionstraße/Heerstraße.**
- Das **Betriebsgelände der Firma Hopt** mit den zur Stadionstraße angrenzenden Grundstücken, die teils gewerbliche, teils Wohnnutzung aufweisen.
- Das sogenannte **Moker-Areal**, das durch eine vielfältige Mischung aus Gewerbe-, Verwaltungs- und Lagernutzung sowie zwischenzeitlich etlichen Leerständen geprägt wird.
- Das **Telekom-Areal**, in dem sich weitreichende strukturelle Veränderungen abzeichnen.
- Die **Wald- und Freiflächen** südlich der Danziger Straße in Richtung Holdersbach.
- Das geplante **Wohngebiet „Engelshalde“** und die geplanten Erweiterungsflächen für die **Waldorfschule.**
- Den öffentlichen Straßenraum der **Heerstraße** zwischen Stadionstraße und Steig, der als zentraler Stadtplatz diesem neuen Quartier eine eigene Prägung geben soll.

**Der Rahmenplan soll, so die Verwaltung weiter, Aussagen zur geplanten künftigen Nutzung machen, zur Verkehrsplanung, zur Freiflächengestaltung und zur Gestaltung des öffentlichen Raums.** Später seien dazu Planungsdaten zum spezifischen Bedarf (Wohnen, Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, ...) als auch zur künftigen Versorgungssituation auch im Hinblick auf die sonstige Entwicklung im Stadtgebiet zu erheben und in der Planung zu berücksichtigen.

Die Verwaltung hat mit dem Planungsbüro Steffen Duemler bereits ein erstes Konzept erarbeitet, das in den wesentlichen Zielen mit den hauptsächlich betroffenen Eigentümern vorabgestimmt worden sei, erklärt die Stadtverwaltung, die danach erst in die Öffentlichkeit geht. Der aktuelle Planungsstand des Vorentwurfs wird in der Sitzung vorgestellt und die weiteren Arbeitsschritte werden erläutert.

Die Weiterentwicklung könne sowohl im Rahmen von einem Bebauungsplan als auch über sonstige städtebauliche Entwicklungsinstrumente erfolgen. Dabei wollen die Kosten für die weitere Planung über städtebauliche Verträge den Projektträgern übertragen werden. Deshalb macht die Stadtverwaltung derzeit keine Angaben zu möglichen Kosten des Verfahrens.

**Klar ist, dass die Verwaltung die heterogene Nutzung homogenisieren, vereinheitlichen will. Gewerbe und Industrie sollen sich im Bereich Hopt und Moker konzentrieren, während das weitere Gebiet Richtung Tuttlinger Straße zu einem nahezu reinen Wohngebiet werden soll - mit einem Verwaltungsgebäude auf dem bisherigen Telekomkomplex im Mittelpunkt.**



*Soll hier ein Gastrobetrieb entstehen? Das Farbenhaus Breucha in Rottweil. Archiv-Foto: rottweil.net*

Offenbar soll dort, wo derzeit der Malerbetrieb Breucha angesiedelt ist, ein Hotel beziehungsweise ein Gastrobetrieb entstehen. Einen entsprechenden Eintrag weisen erste Planungsunterlagen auf. Die bestehenden Gebäude sind als abzureißen markiert. Die benachbarte KfZ-Werkstatt und der Getränkemarkt bleiben. Auch ist nicht vorgesehen, neben dem bestehenden Bio-Markt weiteren Lebensmittel-Einzelhandel anzusiedeln.

Gebäude im rückwärtigen Teil des Telekom-Turms sollen dagegen abgerissen werden.

**Der gesamte Bereich soll im Endausbau 740 Menschen in 320 Einheiten Wohnfläche auf 31.200 Quadratmetern bieten - also rund 100 Quadratmeter pro Wohnung, so eine erste Kalkulation. Knapp 800 Autos sollen unterkommen. Und 450 Arbeitsplätze zur Verfügung stehen.**