

Öffentliche Bekanntmachung

Stadt Adelsheim, Sanierung „Stadtkern II“

Beginn der vorbereitenden Untersuchungen

Der Gemeinderat der Stadt Adelsheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.03.2026 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch wie folgt beschlossen:

Beschluss des Gemeinderats der Stadt Adelsheim nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zum Zweck der Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit

1. Das Gebiet „Stadtkern II“ wurde als städtebauliches Problemgebiet ermittelt. Der Gemeinderat beschließt deshalb zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Gebiet Sanierungsgebiet „Stadtkern II“ durchführen zu lassen. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:
 - **Schaffung von Wohnraum** durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien,
 - **Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel** sowie zur ganzheitlichen ökologischen Erneuerung, unter anderem in den Handlungsfeldern Optimierung der Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe in den festgelegten Gebieten, Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen; Maßnahmen zur Unterstützung des Holzbaus stehen im Fokus. Die erforderliche Anpassung an die Folgen des Klimawandels soll im öffentlichen Raum sowie bei privaten und kommunalen Liegenschaften umgesetzt werden,
 - **Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit** der Adelsheimer Innenstadt als Unterzentrum erfolgen insbesondere durch die Sicherstellung der Nahversorgung und Daseinsvorsorge sowie durch die Belebung innenstadtnaher Räume. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Aufwertung des öffentlichen Raums, unter anderem durch die Neugestaltung von Straßenräumen und Plätzen. Durch die gezielte Vernetzung von Grünflächen und blauer Infrastruktur mit der Innenstadt sowie durch klimaangepasste Begrünung und Verschattung sollen multifunktionale Grün- und Freiräume geschaffen werden, sie sowohl der Aufenthaltsqualität als auch der Klimaanpassung dienen.
 - **Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen** und baulich vorgenzuter Brachflächen, insbesondere der Potentialflächen auf den Auwiesen sowie ortsbildprägender und leerstehender Gebäude, z. B. für den Wohnungsneubau, Gewerbe und immer wichtiger werdende Infrastrukturprojekte wie Ärztehäuser, Einrichtungen zur Kinderbetreuung und Pflegeheime. Besonders im Bereich der Turmgasse / Brunnenrain sowie auf dem Areal Auwiesen (Flst. Nr. 671) besteht Optimierungsbedarf, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen sowie die Neuordnung der Stadtmittle zu realisieren. Zukünftige Wohnbauprojekte sollten

gezielt auf diese Potenzialflächen ausgerichtet werden, um den Innenbereich zu entwickeln. Ein Fokus auf Innen- vor Außenentwicklung wird grundsätzlich angestrebt,

- **Sicherung und Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenhalts** sowie Profilierung der kommunalen Identität. Durch Integration Aller in den Stadtteilen sowie durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes in Wohnquartieren mit negativer Entwicklungsperspektive und besonderem Entwicklungsbedarf, hierzu gehören auch Maßnahmen zur Unterstützung/Schaffung kindgerechter Stadt- und Ortskerne,
 - **Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz** sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude, Stabilisierung und Aufwertung bestehender Gewerbegebiete, insbesondere im Hinblick auf eine effiziente Flächenausnutzung und qualitätsvolle öffentliche Räume, um zukunftsfähige Entwicklungen zu ermöglichen und den Wirtschaftsstandort Baden-Württemberg zu stärken,
 - **Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel** (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen). Der Ausbau von barrierefreien Fuß- und Radwegen und den öffentlichen Verkehrsmitteln soll zur Verbesserung der Erreichbarkeit und zu kurzen Wegen führen.
2. Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan vom März 2026 umgrenzt, dieser Plan wird zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt.

Der Lageplan ist im Rathaus, Flur des 2. Obergeschosses vom **30.03.2026 bis 07.05.2026** ausgelegt und kann dort während den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Hinweise:

1. Der Beschluss über vorbereitende Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets. Dieses bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.
2. **Auskunftspflicht nach § 138 BauGB:**

Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte, sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Stadt Adelsheim oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden (§ 138 Abs. 1 BauGB). Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann ein Zwangsgeld wiederholt androht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 i.V.m. § 208 Satz 2 bis 4 BauGB).

Adelsheim, den 25.03.2026

Wolfram Bernhardt, Bürgermeister