DRUCKSACHE - NR. 2025-025

ÖFFENTLICH

Anlagen: 3

Entwicklung der „Neuen Ortsmitte“ Oberjesingen

- **Grundsatzbeschluss zur Entwicklung einer „Neuen Ortsmitte“**
- **Zustimmung zur Ausarbeitung notwendiger Entwicklungsschritte und Projektbausteine für die Realisierung einer „Neuen Ortsmitte“**

Kontakt: Frau Anne Zahn I Büro der Baubürgermeisterin
Tel: 07032 924-4140 I E-Mail: a.zahn@herrenberg.de

Bezug:	Nr.	Termin	Ö/N	Art
Gemeinderat	**2022-143**	20.12.2022	Ö	zur Beschlussfassung
Technischer Ausschuss	**2022-143**	13.12.2022	Ö	zur Vorberatung
Ortschaftsrat Oberjesingen	**2022-143**	07.12.2022	Ö	zur Vorberatung
Ortschaftsrat Oberjesingen	**2025-025**	26.03.2025	Ö	zur Vorberatung
Gemeinderat	**2025-025**	08.04.2025	Ö	zur Beschlussfassung

Zahn

I. Beschlussantrag

1. Dem Vorgehen zur Entwicklung der Neuen Ortsmitte Oberjesingen anhand der Bausteine 1 bis 5 wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt die aufgeführten Bausteine und Projekte auszuarbeiten und zum jeweiligen Projektbeginn in den Ortschaftsrat Oberjesingen zur Vorberatung sowie in den Gemeinderat zur Beschlussfassung einzubringen.

II. Das Wesentliche im Überblick

- Auf Initiative des Ortschaftsrates Oberjesingen soll eine neue Ortsmitte als kultureller, kirchlicher und gesellschaftlicher Mittelpunkt entwickelt werden. Diverse Nutzungen wie z.B. die evangelische Kirchengemeinde, Vereine, das Bezirksamt oder Möglichkeiten der Nahversorgung werden dort verortet.
- Als Grundlage zur Gestaltung der neuen Oberjesinger Mitte liegt bereits ein Raumprogramm vor, welches in Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet wurde.
- Unterschiedliche Projektbausteine sind notwendig um eine Entwicklung realisieren und finanzieren zu können.
- Die Umsetzung der unterschiedlichen Projektbausteine wird jeweils anhand separater Drucksachen beschlossen und steht in Abhängigkeit der personellen und finanziellen Ressourcen der Fachämter. Die Umsetzung der Projektbausteine ist zwingende Voraussetzung für die Realisierung der neuen Ortsmitte in Oberjesingen.

Notizen

Zahn

III. Sachverhalt

1. Leitbild Herrenberg 2035 / Beteiligung

Handlungsfeld	Leitsatz
1: Wohnen und Wohnumfeld	Wohnangebote für alle Lebensphasen und Einkommensverhältnisse.
5: Stadtbildpflege	Stadtraum mit Atmosphäre.
9: Kultur, Sport und Freizeit	Kulturelle Vielfalt mit Strahlkraft.

Ziele/Projekte

HF1 – Z2: Förderung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zur Minimierung des Flächenverbrauchs.

HF1 – Z6: Förderung von differenzierten Wohnangeboten für Menschen im hohen Alter.

HF5 – Z1: Aufwertung und Pflege des Stadtbildes mit seinen Stadträndern, Straßen, Gassen und Plätzen zum Erhalt und zur Verbesserung des prägenden Charakters und der besonderen Atmosphäre der Kernstadt und der Ortsteile.

HF9 – Z4: Sicherstellung und Unterstützung der vielfältigen Vereinslandschaft.

2. Erläuterungen zum Sachverhalt

Auf Initiative des Ortschaftsrates Oberjesingen entstand der Wunsch nach einer Entwicklung einer neuen Ortsmitte in Oberjesingen, die als attraktives und belebtes Zentrum fungieren soll. Um soziale Begegnungen zu fördern, kulturelle Angebote zu schaffen und zu stärken sowie allgemein eine Steigerung der Lebensqualität zu forcieren, ist eine attraktive und funktionale Ortsmitte von hoher Bedeutung. In einer neuen Oberjesinger Mitte könnten diverse Nutzungen, die diese Ziele verfolgen, verortet werden. Insbesondere kulturelle Angebote, Räumlichkeiten und Vereine, die evangelische Kirchengemeinde, das Bezirksamt Oberjesingen und Angebote der Nahversorgung sollen untergebracht werden. Soweit möglich sollen zudem Wohneinheiten geschaffen werden, um der Möglichkeit der Innenentwicklung bei der Schaffung von Wohnraum nachzukommen. Gleichzeitig wird eine hohe Aufenthalts- und Verweilqualität angestrebt, um die neue Ortsmitte als einen kulturellen, kirchlichen und gesellschaftlichen Mittelpunkt zu prägen.

Zahn

Als Standort der neuen Ortsmitte ist der ehemalige Farrenstall, Flst. Nr. 2958/2, in Verbindung mit den südlich angrenzenden Flst. Nr. 2959/2 und 2959/3, welche gegenwärtig als Wiese genutzt werden, vorgesehen (siehe Anlage 1). Dieser städtische Standort ist zum einen in einer zentralen Lage von Oberjesingen. Zum anderen fungiert der ehemalige Farrenstall als Merkmal mit kultureller und historischer Bedeutung, sodass er im Rahmen eines öffentlichen Stadtteilrundgangs als potenzieller Ort einer Stadtteilentwicklung kartiert wurde.

3. Umsetzung

Die Umsetzung der Entwicklung der neuen Oberjesinger Mitte wurde bereits initiiert und gestartet. Weitere Bausteine der Entwicklung sind noch durchzuführen. Beide Aspekte werden im Folgenden bündig erläutert.

3.1 Rückblick auf bereits erfolgte Schritte zur Entwicklung der neuen Ortsmitte

Um die Entwicklung einer neuen Ortsmitte durchzuführen, wurden bereits einige Schritte, vor allem durch den Ortschaftsrat Oberjesingen, unternommen.

Im Zuge des OR-Antrag Nr. 02/2019 wurde eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des ehemaligen Farrenstalls durchgeführt. Um die Gestaltungsmöglichkeiten der neuen Ortsmitte räumlich zu erweitern wurde 2020 das an den ehemaligen Farrenstall südlich angrenzende Grundstück Flst. Nr. 2959/2 zur perspektivischen Entwicklung durch die Stadt Herrenberg erworben (vgl. DS Nr. 2019-051 und DS Nr. 2020-102). Dem folgend wurde, im Zuge des OR-Antrags Nr. 01/2021, eine Vorentwurfsplanung für die Bebauung der Grundstücke Flst. Nr. 2958/2, 2959/2 und 2959/3 der Gemarkung Oberjesingen beauftragt. Im Rahmen dieser Vorentwurfsplanung durch das Architekturbüro hessarchitektur wurde ein Raumprogramm erstellt, welches an einem öffentlichen Informationsabend im April 2024 öffentlich vorgestellt wurde (siehe Anlage 2). Die Erstellung des Raumprogramms verlief in Beteiligung mit der Öffentlichkeit und ansässigen Vereinen, bei welchem beispielsweise ein Workshop zum Raumprogramm durchgeführt wurde. Das Raumprogramm bildet somit eine wichtige Arbeitsgrundlage in der Entwicklung und Gestaltung der neuen Oberjesinger Mitte. Auf diese Grundlagen soll nun aufgebaut werden sowie die Entwicklung der Ortsmitte in die Umsetzung gebracht werden.

Im Dezember 2022 beschloss der Gemeinderat zudem die städtebauliche Neuentwicklung des Grundstücks Rheinstraße 77 in Oberjesingen mit Wohnbebauung und einer Ganztagesbetreuung (vgl. DS Nr. 2022-143.

Im Dezember 2024 informierte die Stadtverwaltung den Ortschaftsrat Oberjesingen und den Technischen Ausschuss anhand eines Sachstandsberichts zum Status Quo und zum weiteren Vorgehen des Projekts (siehe Anlage 3).

3.2 Ausblick auf anstehende Projektbausteine zur Entwicklung der neuen Ortsmitte

Für die Entwicklung einer neuen Ortsmitte ist die Durchführung unterschiedlicher nachfolgender Bausteine zwingend notwendig. Diese sollen für alle Beteiligten eine verträgliche Entwicklung als auch eine Finanzierungsgrundlage für den Neu- oder Umbau des ehemaligen Farrenstalls darstellen. Die Reihenfolge der Bausteine stellt dabei keine zeitliche Abfolge dar. Zudem ist die Umsetzung der einzelnen Bausteine in Abhängigkeit zu personellen und finanziellen Ressourcen der Fachämter zu betrachten.

Baustein 1 – Entwicklung der neuen Oberjesinger Mitte
Den ersten Baustein bildet die Entwicklung der neuen Oberjesinger Mitte am Grundstück des ehemaligen Farrenstalls und der südlich angrenzenden Wiese. Wie zuvor bereits erläutert soll hier eine Ortsmitte entstehen, die diverse Räumlichkeiten und Nutzungen beherbergt und eine hohe Aufenthaltsqualität vorweist. Die Entwicklung soll voraussichtlich durch einen externen Investor realisiert werden. In diesem Zuge ist eine Entscheidung über die Anmietung oder den Erwerb von Räumlichkeiten für u.a. das Bezirksamt durch die Stadt Herrenberg zu treffen. Beide Optionen sind grundsätzlich denkbar. Eine bauliche Umsetzung soll ab 2027/2028 beginnen.

Baustein 2 – Erwerb und Entwicklung der Rheinstraße 77
Das evangelische Gemeindehaus in der Rheinstraße 77 in Oberjesingen stellt den zweiten Baustein dar. Die evangelische Kirche beabsichtigt aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit des Gemeindehauses eine Veräußerung dessen. Die Stadtverwaltung ist in fortgeschrittenen Gesprächen mit der evangelischen Kirche und intendiert einen Zwischenerwerb. Die evangelische Kirche wird in den Räumlichkeiten in der neuen Oberjesinger Mitte verortet und beabsichtigt somit eine teilweise Reinvestition des Erlöses in die Entwicklung der neuen Oberjesinger Mitte. Die Rheinstraße 77 soll für ‚Wohnen im Alter' und, wie im Masterplan Schulen vorgesehen, für die Unterbringung der Ganztagesbetreuung entwickelt werden. Diese Entwicklung soll durch einen Investor geschehen und mittels eines städtebaulichen Wettbewerbs ausgelobt werden. Voraussichtlich wird mit dieser Entwicklung auch die Notwendigkeit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans einhergehen. Der Zwischenerwerb durch die Stadt Herrenberg ist für das Jahr 2025 vorgesehen. Die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs soll von Ende 2025 bis Ende 2026 stattfinden und daran anschließend die Änderung Bebauungsplans. Der Erwerb der Rheinstraße 77 wie auch die teilweise Reinvestition der evangelischen Kirche in die Entwicklung der neuen Ortsmitte sind zwingende Voraussetzung für die Realisierung der neuen Ortsmitte.

Baustein 3 – Interim für das evangelische Gemeindehaus
Im Zuge der Durchführung des Bausteins 2 – Entwicklung der Rheinstraße 77 wird für die dort verorteten Nutzungen eine Interimslösung benötigt werden. Die Dauer und Kosten des Interims sind auf ein Minimales zu begrenzen. Die Suche der Interimslösung wird gemeinschaftlich durch die Stadtverwaltung und die evangelische Kirche in Abstimmung mit den betroffenen Vereinen passieren und hat Anfang 2025 bereits begonnen.

Baustein 4 – Veräußerung Calwer Str. 8 und Kocherstr. 1
Zur Finanzierung der Entwicklung der neuen Oberjesinger Mitte wird angestrebt insgesamt drei Grundstücke zu veräußern. Baustein 4 bildet somit die Veräußerung von zwei Grundstücken: das Flst. Nr. 64/3 in der Calwer Str. 8 sowie das Flst. Nr. 12/4 in der Kocherstr. 1 (vgl. DS Nr. 2024-123 und DS Nr. 2024-125). Die Ausschreibung der beiden Grundstücke ist jeweils für Mitte 2025 vorgesehen und die Veräußerung im ersten Halbjahr 2026 intendiert. Die Erlöse sollen zweckgebunden in die Entwicklung der Ortsmitte in Oberjesingen reinvestiert werden.

Baustein 5 – Veräußerung des Alten Rathauses
Den letzten Baustein stellt die Veräußerung des Alten Rathauses in Oberjesingen, Flst. Nr. 194/3, in der Kocherstr. 20 dar. Eine Ausschreibung des Grundstücks ist für 2027 vorgesehen sowie die Veräußerung für 2027/2028. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Ausschreibung des Grundstücks erst nach Fertigstellung der Neuen Oberjesinger Mitte und nach einem Umzug des Bezirksamtes in die neuen Räumlichkeiten erfolgen kann. Somit ist sichergestellt, dass keine Interimslösung für die Verortung des Bezirksamtes benötigt wird. Auch könnte das Alte Rathaus als Teil der Interimslösung für die Rheinstraße 77 dienen und Räumlichkeiten für die evangelische Kirche oder Vereine vorweisen. Analog zu Baustein 4 dient dieser Baustein der Finanzierung der Entwicklung der Oberjesinger Mitte.

Die Stadtverwaltung wird zu den unterschiedlichen Bausteinen und den jeweiligen Projektmeilensteinen separate Drucksachen erarbeiten und in den Ortschaftsrat Oberjesingen zur Vorberatung und in den Gemeinderat zur Beschlussfassung einbringen.

4. Ressourceneinsatz

Mit Beschluss dieser Drucksache fallen keine Ressourcen an. Die Ressourcen und Haushaltsmittel der Bausteine und Projektmeilensteine werden in den jeweiligen, noch einzubringenden Drucksachen enthalten sein. Zwingende Voraussetzung für die Realisierung der neuen Ortsmitte Oberjesingen sind der Erwerb der Rheinstraße 77 und die Reinvestition der evangelischen Kirchengemeinde sowie die Veräußerungen der aufgeführten Grundstücke, welche die Finanzierungsgrundlage bilden.

IV. Anlagen:

Anlage: 1:	Ö	Anlage 1_Verortung Oberjesinger Ortsmitte
Anlage: 2:	Ö	Anlage 2_Präsentation Raumprogramm neue Ortsmitte
Anlage: 3:	Ö	Anlage 3_Sachstandsbericht_Ortsmitte Oberjesingen

Zahn

Susanne Schreiber Baubürgermeisterin	Anne Zahn Persönliche Referentin der Baubürgermeisterin