

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Sanierungsgebiet Rohrbach
Beginn vorbereitender Untersuchungen
nach § 141 Baugesetzbuch**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Rohrbach	06.07.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	20.09.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	28.09.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	13.10.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Rohrbach, der Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Rohrbach werden nach § 141 BauGB eingeleitet.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der GGH einen Vertrag über die Sanierungstreuhänderschaft abzuschließen.

Der im Treuhandvermögen Sanierung ausgewiesene Erfolgsplan 2005/2006 für das Sanierungsgebiet Handschuhsheim wird in den Erfolgsplan für das Sanierungsgebiet Rohrbach geändert. Die dort veranschlagten Mittel können entsprechend verwendet werden.

Anlagen zur Drucksache:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Plan "Vorschlag Untersuchungsgebiet"

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Ziel/e:

- SL 1 Einzigartigkeit von Stadt- u. Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren
- SL 2 Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren
- SL 3 Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken
- SL 11 Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern

Begründung:

Durch die Sanierungsmaßnahme soll das historisch gewachsene und erhaltenswerte Ortsbild von Alt-Rohrbach bewahrt, die stadtgestalterische und Aufenthaltsqualität verbessert und die zentrale Versorgungsfunktion ausgebaut werden.

Ziel/e:

- WO 6 Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten
- WO 7 Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur

Begründung:

Wohnungs- und Wohnumfeldverbesserungen sollen durch gezielte Sanierungsmaßnahmen ebenso vorangebracht und gefördert werden wie die Weiterentwicklung der entsprechenden Infrastruktur.

Ziel/e:

- MO 1 Umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr fördern
- MO 2 Minderung der Belastungen durch den motorisierten Verkehr

Begründung:

Maßnahmen zur Minderung der erheblichen Lärm- und Immissionsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr sind Ziele der Sanierungsmaßnahme.

Begründung:

Im Bereich des Ortskernes von Rohrbach soll entsprechend beiliegendem Abgrenzungsvorschlag (Fläche ca. 26 ha) eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden.

Vorgeschichte:

Im Juli 2004 wurden Bezirksbeirat Rohrbach, Bauausschuss und Gemeinderat in einer Informationsvorlage (Drucksache 0044/2004/IV) über den Entwurf einer Erhaltungssatzung und die Vorbereitung einer Gestaltungssatzung (auf Antrag der Politik) informiert. Abschließend wurde darin auf damals laufende Untersuchungen zur Aufnahme von Alt-Rohrbach in das Sanierungsprogramm hingewiesen. Es wurde vorgeschlagen, nach Aufnahme in das Sanierungsprogramm zuerst eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet zu beschließen. Begründung hierfür war, dass eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB von ihrem Rechtscharakter weitergehend als der Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB (Erhaltungssatzung) sei. Es wurde als sinnvoll erachtet, die Ergebnisse eines Sanierungsverfahrens nach Abschluss der Sanierung in Form einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu sichern. Als Vorteil gesehen wurde dabei auch, dass im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung die Bestandsaufnahme aus Sanierungsmitteln erfolgen kann.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (§ 136 Abs.2 BauGB).

Merkmale einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind hierbei:

- Bezug auf ein bestimmtes Gebiet (siehe Abgrenzungsvorschlag)
- Behebung von städtebaulichen Missständen
- einheitliche Konzeption und Planung (vorbereitende Untersuchungen)
- langfristige Dauer (und zügige Durchführung)
- Bündelung und zielgerichtete Ausrichtung verschiedener Einzelmaßnahmen
- gesteigerte Verantwortung der Gemeinde

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im betreffenden Gebiet (§136 Abs.2 S.1 BauGB). Es reicht jedoch auch aus, wenn die Missstände sich erst abzeichnen und eine Verschlechterung verhindert werden kann.

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs.2 S.2 BauGB bestimmt; dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden:

1. Substanzschwächen (Nr.1):

Diese liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

In § 136 Abs.3 Nr.1 BauGB werden hierfür Kriterien genannt, von denen für Rohrbach dabei folgende zutreffend sind:

- gemäß a) und e): Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen soll künftig so erfolgen, dass gesunde Wohnverhältnisse mit ausreichend Licht, Luft und Sonne geschaffen werden.

- gemäß b): Bei der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen im Bereich Alt-Rohrbach kann von einer Sanierungsbedürftigkeit ausgegangen werden.

- gemäß f): Die Einwirkungen, die von Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm und Schadstoffe, sind vor allem im Bereich der Karlsruher und Rohrbacher Straße sehr negativ in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung.

- gemäß d): Die im Zentrum von Rohrbach vorhandene Mischung von Wohn- und Einzelhandels-/Dienstleistungsnutzung ist im Sinne der Zentrenfunktion entsprechend erweiterungsfähig.

2. Funktionschwächen (Nr.2):

Diese liegen vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

In § 136 Abs.3 Nr.2 BauGB werden hierfür Kriterien genannt, von denen für Rohrbach dabei folgende zutreffend sind:

- gemäß a): In Bezug auf den fließenden und auch auf den ruhenden Verkehr gibt es im vorgesehenen Gebiet von Rohrbach starke Beeinträchtigungen. Die Barrierewirkung der den Stadtteil durchschneidenden B 3 behindert die gesamte Entwicklung. Durch das hohe Verkehrsaufkommen wird der attraktive Wohnstandort erheblich beeinträchtigt.

- gemäß b): Das vorgesehene Gebiet ist im Bezug auf seine Zentren- und Versorgungsfunktion durchaus noch entwicklungsfähig. Auf eine verträgliche Gestaltung der unterschiedlichen Nutzungen ist dabei hinzuwirken.

- gemäß c): Auch die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen etc. ist noch entwicklungsfähig, um eine Verbesserung der Wohnverhältnisse zu erreichen; ebenso wie eine Gestaltung des Ortsbildes, um die unbefriedigende stadtgestalterische Situation zu verbessern.

Diese vorhandenen Missstände sollen durch entsprechende Maßnahmen im Sanierungsgebiet gemindert bzw. behoben werden.

Das hierzu erforderliche Verfahren gliedert sich dabei in folgende Schritte:

1. Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs.3 S.1 BauGB)
2. Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung (§ 141 Abs.3 S.2 BauGB)
3. Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (§141 Abs.1 BauGB)
4. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§ 142 Abs.1 BauGB) als Sanierungssatzung (§ 142 Abs.3 BauGB) mit Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)
5. Rechtsverbindlichkeit mit Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§ 143 Abs.1 BauGB)
6. Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit an Grundbuchamt zur Eintragung von Sanierungsvermerken (§ 143 Abs.2 BauGB)
7. Genehmigungspflicht bei bestimmten Vorhaben und Rechtsvorgängen (§§144 und 145 BauGB)
8. Durchführung von Maßnahmen (§§ 146 ff. BauGB)

Es ist beabsichtigt, die als nächsten Schritt anstehende Durchführung der umfangreichen vorbereitenden Untersuchungen im Auftrage der GGH als Sanierungsträgerin der Stadt Heidelberg und unter fachlicher Begleitung des Stadtplanungsamtes durchführen zu lassen.

Dabei wird auf die im geplanten Untersuchungsgebiet bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne hingewiesen:

05.03.1: „Beiderseits der Römerstraße – Änderung“ (04.07.1975)

06.01.0: „Rohrbach – Nord“ (18.10.1958)

06.02.1: „Saulauf“ (29.09.1961)

06.04.0: „Rohrbach – Süd“ (01.10.1960)

06.09.0: „Gewann See“ (30.06.1978)

06.10.0: „Rathausstraße / Herrenwiesenstraße“ (10.03.1978)

06.11.0: „Teilbebauungsplan Achim-von-Arnim-Straße“ (15.01.1982)

06.12.0: „Rohrbach-Mitte–Teilbereich Seckenheimer Gässchen / Winzerstraße“ (25.03.1993)

Ziel ist es, ein ausgewiesenes Büro für Stadtplanung / Sanierung mit den vorbereitenden Untersuchungen zu beauftragen.

Als Ergebnis daraus wird ein Untersuchungsbericht vorgelegt, der dann Grundlage für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet Rohrbach sein wird.

Dabei ist zu beachten, dass das jetzt vorgeschlagene Untersuchungsgebiet noch nicht das durch Beschluss des Gemeinderates endgültig als Sanierungssatzung festgelegte Gebiet ist. Eine genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird erst nach Abschluss und Erkenntnissen aus den vorbereitenden Untersuchungen festgelegt.

Im Treuhandvermögen Sanierung sind in 2005/2006 für ein Sanierungsgebiet Rohrbach keine Mittel vorgesehen. Dagegen sind für das ursprünglich geplante Sanierungsgebiet Handschuhsheim in 2005 170.000 € und in 2006 200.000€ zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen veranschlagt.

Da das Sanierungsgebiet Handschuhsheim zeitlich verschoben wird, können die dort veranschlagten Mittel für das Sanierungsgebiet Rohrbach verwendet werden.

Der Erfolgsplan 2005/2006 für das Sanierungsgebiet Handschuhsheim wird deshalb in den Erfolgsplan für das Sanierungsgebiet Rohrbach geändert.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg