

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Sanierungsgebiet Rohrbach - Information
zum Planungsstand
Sanierungsziele für Baumaßnahmen,
Sanierungsziele für Werbung**

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Bezirksbeirat Rohrbach	22.10.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Bauausschuss	02.12.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Bezirksbeirat Rohrbach sowie der Bauausschuss nehmen die Information zum Planungsstand des zukünftigen Sanierungskonzeptes zur Kenntnis.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen. Begründung: Durch Zuschüsse werden im Sanierungsgebiet zukünftige private Baumaßnahmen gefördert. Gebäudebestand wird modernisiert.
SL 1/2	+	Ziel/e: Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum, sowie historisches Erbe der Stadtteile bewahren. Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren. Begründung: Alt-Rohrbach soll als Identifikationspunkt in seiner Gestalt erhalten werden. Der erhaltenswerte Bestand im Sanierungsgebiet soll nach dem Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung über eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie einer Werbesatzung gesichert werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Es liegen keine Zielkonflikte vor.



II. Begründung:

Planungsstand Sanierungskonzept Rohrbach

Vorgeschichte

Im März 2006 wurde das Planungsbüro Götz mit den Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Rohrbach von dem Sanierungsträger, der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz, beauftragt.

Die Rohrbacher Bürgerschaft wurde am 31.07.06 in einer Informationsveranstaltung über den Sachstand der Planung informiert.

Der Gemeinderat hat am 08.02.07 die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes (Drucksache Nr. 0392/2006/BV) beschlossen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14.03.2007 ist das Sanierungsgebiet rechtskräftig.

Im August 2007 wurde das Planungsbüro Götz mit der Ausarbeitung des Sanierungskonzeptes beauftragt.

In der Bürgerversammlung am 02.04.08 wurde ein Zwischenstand der Planung vorgestellt und diskutiert.

Ein Arbeitskreis wurde infolge der dort gegebenen Anregung mit den Vertretern der Rohrbacher Bürgerschaft gegründet.

Der Arbeitskreis setzt sich zusammen aus Vertretern des Bezirksbeirates, Vertretern des Stadtteil- und des Gewerbevereins, einem Vertreter des Nachrichtenblattes „Punker“ sowie projekt- und themenbezogenen Vertretern der jeweiligen Fachämter.

Der erste Arbeitskreis tagte am 02.06.08. Zwei weitere Sitzungen folgten am 23.06.08 sowie am 14.07.08. Die Broschüre „Sanierungsziele für private Baumaßnahmen“, sowie das Werbekonzept, aufgestellt vom Planungsbüro Götz wurden mit den Vertretern der Rohrbacher Bürgerschaft und Vertretern des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz zu diesen drei Sitzungsterminen diskutiert.

Erläuterung

Erhaltungs- und Gestaltungsziele, sowie Sanierungsziele Werbung

Die Erhaltung von Ortsteilen umfasst die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden mit städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung. Sie dient auch der Erhaltung der städtebaulichen Struktur eines Bereiches. Diese wird bestimmt durch die Dimension der Baukörper, die öffentlichen Flächen und deren Zuordnung zueinander.

Dies kann auch durch Neubauten erfolgen, die sich in ihren Maßen, ihrem Baumaterial und ihrer architektonischen Gestaltung in die zu erhaltende städtebauliche Struktur einordnen.

Rohrbach ist ein Stadtteil Heidelbergs, in dem der historische Ursprung noch an vielen Stellen erhalten ist, wie zum Beispiel die kleinen Häuschen an der Mauer der Evangelischen Kirche und die historischen Scheunengebäude.

Der rechtliche Beurteilungsspielraum nach § 34 Baugesetzbuch, sowie in Teilbereichen nach § 30 Baugesetzbuch reichte nicht aus, die historische Bausubstanz und Stadtgestalt zu bewahren. Mit der Definition des Sanierungsgebietes wurde eine Grundlage geschaffen, die historische Bausubstanz mit einer Gestaltungsplanung zu erhalten.

Mit dem Antrag der Politik, eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu entwickeln wurde hierzu der politische Grundstein gelegt.

Das Planungsbüro Götz erarbeitet mit den Sanierungszielen für Baumaßnahmen und dem Werbekonzept Festsetzungen zu bestimmten Formen-, Fassaden- oder Dachgestaltungen, sowie eine Auswahl und Begrenzung der zu verwendenden Baustoffe.

Der Arbeitskreis hat diese diskutiert und ein abgestimmtes Ergebnis über die Sanierungsziele für Baumaßnahmen und das Werbekonzept erzielt.

Die Ergebnisse bilden die Grundlage für eine zukünftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie einer Werbesatzung.

Weitere Anregungen sind in dieser Phase der Planung willkommen, bevor die Ergebnisse in das Sanierungskonzept aufgenommen werden.

Weitere Vorgehensweise

Der Gesetzgeber hat für das Sanierungskonzept keinen eigenständigen förmlichen Beschluss durch die Gemeinde vorgesehen.

In der Praxis ist ein Beschluss durch die Gemeinde gleichwohl sinnvoll, da das Sanierungskonzept eine Entscheidungsgrundlage eigener Art darstellt und bei der Genehmigung nach § 145 Absatz 2 Baugesetzbuch heranzuziehen ist.

Der Gemeinderatsbeschluss für das noch zu erstellende Sanierungskonzept ist aufgrund der Abstimmungsrunden für 2009 vorgesehen.

gez.

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Sanierungsziele für Baumaßnahmen
A 2	Sanierungsziele für Werbung
A 3	Plan M 1:2500, Geltungsbereich