

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

### Sanierungsgebiet Rohrbach Beschluss des Sanierungskonzeptes und Fortschreibung

# Beschlussvorlage

#### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 19. November 2009

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	13.10.2009	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bauausschuss	04.11.2009	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	05.11.2009	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	17.11.2009	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Rohrbach, der Haupt- und Finanzausschuss und der Bauausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

- 1. Der Gemeinderat schließt sich dem Ergebnis der Abstimmung des Runden Tisches vom 27.07.2009 zum Sanierungskonzept an und stimmt den in der Anlage 2 aufgeführten Sanierungszielen Nummer 1 bis 6 zu.*
- 2. Das Sanierungskonzept, städtebauliche Leitlinien (Entwurf Planungsbüro Prof. Lothar Götz, Fassung für den 8. Runden Tisch) soll entsprechend dem Abstimmungsergebnis (Anlage 2) fortgeschrieben werden und stellt die planerische Grundlage für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen durch den Sanierungsträger (GGH) dar.*
- 3. Der Gemeinderat schließt sich dem Wunsch des Runden Tisches an und beschließt, bei den Maßnahmen für den öffentlichen Raum, mit der Umgestaltung des Rathausplatzes zu beginnen.*
- 4. Um eine einheitliche Gestaltung des Ortskerns sicherzustellen, soll die Planung angrenzende Straßenabschnitte, die unter Umständen erst später realisiert werden, (Heidelberger Straße, Einmündung Amalienstraße und obere Rathausstraße) sowie die Freilegung des Rohrbachs bereits mit berücksichtigen.*
- 5. Die den Rathausplatz flankierenden Gebäude (Altes Rathaus, Seckenheimer Gässchen 1) sollten saniert und in die Konzeption zum Rathausplatz eingebunden werden. Eine öffentlichkeitswirksame Nutzung im Sinne eines Bürgertreffs soll realisiert werden.*
- 6. Die Verwaltung wird beauftragt, weiterhin nach Lösungen zu suchen, die die Verkehrssituation in Alt-Rohrbach verbessern. Das Ergebnis ist dem Gemeinderat vorzulegen.*

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 01	Sanierungskonzept, Architekturbüro Götz,, Stand 8. Runder Tisch 27.07.09
A 02	Abstimmung Runder Tisch 27.07.2009
A 03	Überarbeitete Kosten- und Finanzübersicht, Stand 08.09.2009
A 04	Entwurf Freiflächengestaltung Sprachheilkindergarten Stand 31.08.2009

## Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 13.10.2009

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 13.10.2009

### 4 Sanierungsgebiet Rohrbach Beschluss des Sanierungskonzeptes und Fortschreibung Beschlussvorlage 0296/2009//BV

Die oben genannte Beschlussvorlage wurde mit der Einladung zur heutigen Sitzung übersandt.

Bezirksbeirat Fuchs-Sander, Kinderbeauftragte Hirscher, Bezirksbeirat Kaltschmidt und Bezirksbeirätin Winter zeigen Befangenheit an und verlassen den Beratungstisch.

Frau Baier und Frau Merkel vom Stadtplanungsamt erläutern anhand einer Powerpoint-Präsentation die wesentlichen Punkte der Beschlussvorlage und beantworten die Fragen des Bezirksbeirates.

#### Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Schestag, Bezirksbeirat Richter, Bezirksbeirat Stein, Bezirksbeirat Stoll, Bezirksbeirätin Weidenheimer, Bezirksbeirat Dr. Buhl, Bezirksbeirat Klouda, Bezirksbeirätin Hackbusch, Bezirksbeirat Knauber, Bezirksbeirätin Ziegler.

In der anschließenden Aussprache werden folgende Punkte angesprochen:

- Ein wichtiger Aspekt soll die Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit sein. Der Gehweg- und Straßenbereich sollte durch unterschiedliches Straßenmaterial klar zu unterscheiden und rollstuhlfahrergeeignet sein. Der Beirat für Menschen mit Behinderungen sollte bei den Planungen mit einbezogen werden.
- Offenlegung des Rohrbachs:  
Vorteile: Verschönerung des alten Ortskerns, Wasser als lebendiges Gestaltungselement.  
Nachteile: höhere Kosten, Wegfall von 9 Parkplätzen, Erschwernisse für Menschen mit Behinderungen. Folgekosten für Bachlaufreinigung. Einschränkung des Verkehrs durch den Bachlauf.
- Das Verkehrskonzept muss zwingend erarbeitet werden.
- Der Charakter des „Winzerdorfes“ soll erhalten bleiben.

Es folgt eine Sitzungsunterbrechung von 20:30 Uhr bis 20:36 Uhr, um den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

Bezirksbeirätin Weidenheimer stellt den **Antrag**,

...darüber abzustimmen, ob der Rohrbach freigelegt werden soll  
(Punkt 2.5 der Anlage 2).

**Abstimmungsergebnis zu Abschnitt 1: Obere Rathausstraße:  
beschlossen mit 08 : 02 : 01 Stimmen**

**Abstimmungsergebnis zu Abschnitt 2: Rathausplatz:  
beschlossen mit 10 : 00 : 01 Stimmen**

**Abstimmungsergebnis zu Abschnitt 3: Saulauf:  
beschlossen mit 10 : 00 : 01 Stimmen**

Danach erfolgt die Abstimmung über den Beschlussvorschlag der Verwaltung:

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10 : 00 : 01 Stimmen**

gezeichnet  
Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Bauausschusses vom 04.11.2009**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 05.11.2009**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## Sitzung des Gemeinderates vom 17.11.2009

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 17.11.2009

### 8 Sanierungsgebiet Rohrbach Beschluss des Sanierungskonzeptes und Fortschreibung Beschlussvorlage 0296/2009/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Befangenheitsfrage. Befangenheit wird nicht angezeigt. Er weist auf die Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 13.10.2009 hin, wonach der Freilegung des Rohrbachs in den Abschnitten 1 – 3 zugestimmt wurde. Dies entspricht dem Votum des Runden Tisches.

Somit stellt er den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

#### **Beschluss des Gemeinderates:**

- 1. Der Gemeinderat schließt sich dem Ergebnis der Abstimmung des Runden Tisches vom 27.07.2009 zum Sanierungskonzept an und stimmt den in der Anlage 2 aufgeführten Sanierungszielen Nummer 1 bis 6 zu.*
- 2. Das Sanierungskonzept, städtebauliche Leitlinien (Entwurf Planungsbüro Prof. Lothar Götz, Fassung für den 8. Runden Tisch) soll entsprechend dem Abstimmungsergebnis (Anlage 2) fortgeschrieben werden und stellt die planerische Grundlage für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen durch den Sanierungsträger (GGH) dar.*
- 3. Der Gemeinderat schließt sich dem Wunsch des Runden Tisches an und beschließt, bei den Maßnahmen für den öffentlichen Raum, mit der Umgestaltung des Rathausplatzes zu beginnen.*
- 4. Um eine einheitliche Gestaltung des Ortskerns sicherzustellen, soll die Planung angrenzende Straßenabschnitte, die unter Umständen erst später realisiert werden, (Heidelberger Straße, Einmündung Amalienstraße und obere Rathausstraße) sowie die Freilegung des Rohrbachs bereits mit berücksichtigen.*
- 5. Die den Rathausplatz flankierenden Gebäude (Altes Rathaus, Seckenheimer Gässchen 1) sollten saniert und in die Konzeption zum Rathausplatz eingebunden werden. Eine öffentlichkeitswirksame Nutzung im Sinne eines Bürgertreffs soll realisiert werden.*
- 6. Die Verwaltung wird beauftragt, weiterhin nach Lösungen zu suchen, die die Verkehrssituation in Alt-Rohrbach verbessern. Das Ergebnis ist dem Gemeinderat vorzulegen.*

#### **gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

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

Nummer/ n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
<b>QU 1</b>	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen <b>Begründung:</b> Durch Sanierungszuschüsse an privaten Gebäuden und die Neugestaltung Rohrbach Markts wurden Investitionen gefördert. <b>Ziel/e:</b>
<b>QU 3</b>	+	Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern <b>Begründung:</b> Voraussetzung für eine erfolgreiche städtebauliche Sanierung ist eine aktive Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde. Öffentlichkeitsarbeit und Zusammenarbeit aller Beteiligten ist dabei als ständiger Dialog während der Sanierungsmaßnahme zu verstehen. Die Ergebnisse der Arbeitskreise des „Runden Tisch“ aus den Vertretern der Rohrbacher Bürgerinnen und Bürger, die Bürgerversammlungen und den Unterschriftenlisten trugen maßgeblich zum Sanierungskonzept bei. <b>Ziele:</b>
<b>SL 1/2</b>	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren, Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren <b>Begründung:</b> Die städtebauliche Leitidee für das Sanierungsgebiet Rohrbach ist, den Charakter des historischen Winzerdorfes mit seinen Hofstrukturen hervorzuheben. Sie findet sich in der geplanten Neugestaltung des öffentlichen Raumes wieder, wie zum Beispiel der Begrünung der Straßen durch Weinreben, sowie dem Erhalt der ortsbildtypischen und historischen Bausubstanz mit den alten Scheunen, Hofstrukturen und Raumkanten. <b>Ziele:</b>
<b>SL 3/KU 2</b>	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken. Kommunikation und Begegnung fördern. <b>Begründung:</b> Ein Sanierungsziel ist die Aufwertung des Rathausplatzes als historisches Zentrum Rohrbachs. Die den Rathausplatz flankierenden Gebäude (Altes Rathaus, Seckenheimer Gässchen 1) sollten saniert und in die Konzeption zum Rathausplatz eingebunden werden. Eine öffentlichkeitswirksame Nutzung im Sinne eines Bürgertreffs soll realisiert werden. <b>Ziel:</b>
<b>SL 10</b>	+	Barrierefrei bauen <b>Begründung:</b> Bei Maßnahmen im öffentlichen Hochbau, an sonstigen baulichen Anlagen, sowie bei öffentlichen Straßen und Plätzen und Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs soll Barrierefreiheit gewährleistet werden. <b>Ziele:</b>
<b>SL 11/ MO 2 SOZ 6, SOZ 10</b>	+	Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern, Minderung der Belastungen durch den motorisierten Verkehr, Interessen von Kindern und Jugendlichen stärker berücksichtigen, geeignete Infrastruktur für alte Menschen

**Begründung:**

Die Aufenthaltsqualität wird durch die Neugestaltung des öffentlichen Raumes erreicht. Die Nutzungsanforderungen der Fußgänger werden stärker als bisher berücksichtigt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine.

## **B. Begründung:**

### **1. Vorbemerkung**

Die städtebauliche Planung im Sinne des Sanierungsrechts umfasst, ebenso wie die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung, in zeitlicher Hinsicht die gesamte Sanierung. Sie setzt mit der Bekanntgabe des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein und endet mit dem Abschluss der Sanierung. Die städtebauliche Planung ist entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung zu entwickeln. Mit den „Zielen und Zwecken der Sanierung“ bezeichnet der Gesetzgeber das Sanierungskonzept der Gemeinde. Das Sanierungskonzept ist kein starres Instrument. Es kann im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben und konkretisiert werden. In der Anfangsphase sind die Sanierungsziele und –zwecke lediglich allgemein auf eine Verbesserung oder Umgestaltung des Sanierungsgebietes ausgerichtet. Erst im Laufe des Verfahrens werden die Sanierungsziele zunehmend konkretisiert. Eine Änderung beziehungsweise Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung bedarf grundsätzlich nicht zugleich einer Satzungsänderung.

Aus den Sanierungszielen werden Maßnahmen abgeleitet und im Sanierungskonzept in Textform mit begleitenden Plänen dargestellt. Der Gesetzgeber hat für das Sanierungskonzept keinen eigenständigen förmlichen Beschluss durch die Gemeinde vorgesehen. In der Praxis ist ein Beschluss sinnvoll, da das Sanierungskonzept eine Entscheidungsgrundlage eigener Art darstellt und bei der Genehmigung nach §145 Absatz 2 Baugesetzbuch heranzuziehen ist.

Eine erste Konkretisierung des Sanierungskonzepts liegt nunmehr vor. Es stellt Vorschläge des Planungsbüros von Herrn Professor Götz dar. Das vorliegende (vorläufige) Sanierungskonzept wurde am Runden Tisch in Rohrbach diskutiert. Nicht alle Vorschläge fanden dort die Zustimmung. Auf eine Aktualisierung der Broschüre wurde zunächst verzichtet, um so dem Bezirksbeirat, dem Bauausschuss und dem Gemeinderat die Vorschläge von Herrn Professor Götz zugänglich zu machen.

Abhängig vom Beschluss des Gemeinderats wird die Broschüre entsprechend inhaltlich aktualisiert und fortgeschrieben.

### **2. Vorbereitende Untersuchungen und Sanierungssatzung**

Die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) hat zusammen mit der Stadtverwaltung die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechend der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) öffentlich ausgeschrieben. Als Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens wurde das Architekturbüro Professor Götz im April 2006 mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Rohrbach beauftragt. Das Ergebnis lag im August 2006 vor, es wurde in drei Broschüren dokumentiert:

1. Vorbereitende Untersuchungen
2. Die Ergebnisse der Befragung der betroffenen Bevölkerung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen
3. Dokumentation aller bebauten Grundstücke des Untersuchungsgebietes, bestehend aus Fotos, einer Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Absatz 2 Baugesetzbuch fand im August 2006 statt. Die Träger öffentlicher Belange konnten ihre Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen abgeben, ihre Stellungnahmen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

Das Sanierungsgebiet Rohrbach umfasst eine Fläche von 14,5 Hektar. In den vorbereitenden Untersuchungen wurden als Sanierungsziele formuliert:

- die Aufwertung des öffentlichen Raums mit seinen Straßen und Plätzen,
- der Erhalt und die Modernisierung historischer, ortstypischer Gebäude, auch solcher, die nicht unter Denkmalschutz stehen,
- die Sanierung und Aufwertung der öffentlichen Grünflächen im Sanierungsgebiet,
- die Verbesserung des Verkehrs- und Fußwegenetzes, insbesondere durch die Anlage von Radwegen und Entwicklung eines Konzeptes für den ruhenden Verkehr und
- die Verbesserung an Gemeinbedarfseinrichtungen, vor allem Kinderspielflächen.

Der Gemeinderat hat am 08.02.2007 die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes (Drucksache 0392/2006/BV) beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14.03.2007 ist das Sanierungsgebiet rechtskräftig. Am 04.10.2007 wurde die Sanierungsmaßnahme auf 15 Jahre befristet (Drucksache 0325/2007/BV). Mit der Befristung wurde der Neuregelung durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 Rechnung getragen. Ziel der Neuregelung ist, zukünftig überlange Verfahrensdauern und die damit verbundenen Belastungen der betroffenen Bürger und Verwaltungen zu vermeiden. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist erfolgen, kann die Sanierung durch Beschluss verlängert werden, sofern ausreichende Gründe vorliegen.

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Rohrbach wurde in der Sanierungssatzung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 - § 156a Baugesetzbuch) ausgeschlossen. Die Durchführung erfolgt somit im vereinfachten Sanierungsverfahren.

### **3. Öffentlichkeitsarbeit**

#### **3.1. Bürgerversammlungen**

Auf der ersten Bürgerversammlung am 31.07.2006 wurden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt und über die allgemeinen Ziele der Sanierung sowie den Ablauf und das Verfahren einer Sanierungsmaßnahme informiert.

Auf der zweiten Bürgerversammlung am 02.04.2008 erfolgte der Zwischenbericht zum Stand des Sanierungskonzeptes.

Im Laufe der Arbeiten am Sanierungskonzept fanden viele Besprechungen und informelle Treffen mit Rohrbacher Bürgerinnen und Bürgern statt, bei welchen Informationen aufgenommen und über das Fortschreiten der Sanierung berichtet wurde.

### **3.2. Einrichtung eines Runden Tisches**

Infolge einer Anregung aus der Bürgerversammlung wurde ein Runder Tisch durch das Stadtplanungsamt mit den Vertretern von verschiedenen Rohrbacher Gruppierungen gegründet. Am Runden Tisch sind Mitglieder des Bezirksbeirates, des Stadtteilvereins, des Gewerbevereins, des Obst- und Weinbauvereins, der Kinderbeauftragten und des örtlichen Nachrichtenblatts „Punker“ vertreten. Es sind weiterhin Vertreter der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz, einzelner Fachämter der Stadtverwaltung (projekt- und themenbezogen) sowie des Planungsbüros Götz anwesend.

## **4. Erarbeitung des Sanierungskonzepts**

### **4.1. Gliederung nach städtebaulichen Themen**

Im Auftrag der Stadt Heidelberg und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz begann im August 2007 das Planungsbüro Götz aus Heidelberg mit der Erarbeitung des Sanierungskonzepts, gegliedert nach einzelnen städtebaulichen Themen.

Der Schwerpunkt wurde aufgrund der vorbereitenden Untersuchungen auf den öffentlichen Raum gelegt und auf den Erhalt der ortsbildtypischen Gebäudestruktur.

Als Bausteine liegen derzeit vor:

- Sanierungsziele für Baumaßnahmen und Werbeanlagen,
- die Bodenordnung,
- das Beleuchtungskonzept
- das Spielraumkonzept sowie eine
- Bestandsaufnahme des vorhandenen Stadtmobiliars.

Die Ergebnisse sind in verschiedenen themenbezogenen Planungsbroschüren dokumentiert.

Zusätzlich wurden durch das Planungsbüro Götz folgende Entwürfe ausgearbeitet:

- Freiflächenkonzept
- Rathausplatz
- Obere Rathausstraße
- Schulhof Eichendorffschule
- Verschiedene Fotomontagen (Nördlicher und Südlicher Bereich des Rathausplatzes, obere Rathausstraße mit und ohne Freilegung des Rohrbachs, Freilegung des Rohrbachs am Müllenberg, Freilegung des Rohrbachs im Bereich des Saulaufs).

In den Sitzungen des Runden Tisches wurden die bis zu dem jeweiligen Zeitpunkt ausgearbeiteten Teilergebnisse des Sanierungskonzepts besprochen und diskutiert. Diese waren:

Sanierungsziele für private Baumaßnahmen	1. Runder Tisch am 02.06.2008 2. Runder Tisch am 23.06.2008
Werbekonzept	3. Runder Tisch am 14.07.2008
Öffentlicher Raum	4. Runder Tisch am 10.09.2008 5. Runder Tisch am 13.10.2008 6. Runder Tisch am 08.12.2008 7. Runder Tisch am 11.02.2009 8. Runder Tisch am 27.07.2009

Als Zwischenergebnisse wurden in den Gremien vorgestellt:

Drucksache 0019/2008/IV: Information zum Planungsstand	Bezirksbeirat Rohrbach	21.02.2008
	Bauausschuss	11.03.2008
Drucksache 0136/2008/IV: Information zum Planungsstand, Sanierungsziele Baumaßnahmen, Sanierungsziele Werbung	Bezirksbeirat Rohrbach	22.10.2008
	Bauausschuss	02.12.2008

#### **4.2. Abstimmung des Sanierungskonzepts am 8. Runden Tisch am 27.07.2009**

Insgesamt wurde das Sanierungskonzept als Zusammenfassung von August 2007

bis zum Sommer 2009 bearbeitet. Das in dieser Broschüre vorgestellte Sanierungskonzept fasst erstmals die einzelnen Bausteine zusammen und gibt die städtebaulichen Leitlinien für die anstehenden Sanierungsmaßnahmen vor.

Die wesentlichen Inhalte wurden im Vorfeld in den Sitzungen des Runden Tisches diskutiert. Es war bekannt, dass zu verschiedenen Punkten kontroverse Auffassungen bestanden. Um für den weiteren Planungsprozess Klarheit über das Meinungsbild am Runden Tisch zu bekommen, lag der Schwerpunkt der 8. Sitzung auf der Abstimmung des vorläufigen Sanierungskonzepts von Herrn Professor Götz.

Damit sich die Teilnehmer des Runden Tisches auf diese wichtige Sitzung ausreichend vorbereiten konnten, erhielten sie im Vorfeld diese Planunterlagen:

- Rathausplatz, Vorentwurfsplan M 1:200,
- Rathausplatz, Bestandsplan M 1:200,
- Obere Rathausstraße (mit und ohne Darstellung des freigelegten Rohrbachs),
- Vorentwurfsplan ohne Maßstab
- Perspektive Rathausplatz Nord, Planung und Bestand
- Perspektive Rathausplatz Süd; Planung und Bestand
- Finanzierungsübersicht, Stand 09.09.2009
- Finanzierungsübersicht, Stand 23.07.2009, 1. Änderung
- Broschüre Sanierungskonzept- Städtebauliche Leitlinien, Verfasser Prof. Lothar Götz,
- Stand Januar 2009, überarbeitet im Juli 2009
- Freiflächen Eichendorffschule, Entwurf M 1:200 mit Längsschnitt und Querschnitt M 1: 200,
- Vorschlagsliste mit den für die Abstimmung geplanten Punkten.

Die Abstimmung erfolgte in zwei Stufen. Sanierungsziele mit besonderer Auswirkung auf das Stadtteilleben und / oder solchen, die mit erheblichen Investitionen verbunden sind, wurden zuerst und einzeln abgestimmt. Für alle weiteren Sanierungsziele, die in der vorläufigen Broschüre „Sanierungskonzept – Städtebauliche Leitlinien“ (Seite 82 bis 83) aufgeführt waren, wurde um eine grundsätzliche Zustimmung gebeten.

In folgenden Punkten folgte der Runde Tisch nicht den Planungsvorschlägen von Herrn Professor Götz:

- Einsatz von rankenförmigem Belagsmuster auf den Straßenflächen.  
Ein rankenförmiges Belagsmuster als Mittel, das Motiv der Weinrebe gestalterisch umzusetzen, sollte sich auf die Platzgestaltung des Rathausplatzes beschränken. Für die umliegenden Straßen äußerte der Runde Tisch den Wunsch nach einer eher zurückhaltenden Gestaltung.

*Anmerkung der Verwaltung: Eine solche Oberflächengestaltung wäre auch aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht anzuordnen, weil die verbleibende Verkehrsmenge eine klare Zuordnung der Verkehrsräume erforderlich macht. Nur bei ganz untergeordneten Straßen ohne Erschließungscharakter sind solche normabweichenden Gestaltungen denkbar.*

- Namensgebung für die platzartige Aufweitung östlich der Melanchthonkirche.
- Rückbau der Klinkermauer mit Zaun vor der Eichendorffschule (Vorbereich westlich der Schule) und gestalterische Aufwertung der Vorzone der Schule unter Einbeziehung der Heidelberger Straße.
- Hier folgte der Runde Tisch den Bedenken der Schule, wonach der eingefriedete Vorbereich als geschützte Aufenthaltsfläche für die Grundschüler vor und nach Schulbeginn notwendig ist.
- Herstellung einer Fußwegeverbindung zwischen Kerweplatz und Seckenheimer Gässchen und zwischen Junkergasse und Heidelberger Straße, sobald ein Einvernehmen mit den Anwohnern erreicht werden kann.

Ansonsten wurde das Sanierungskonzept grundsätzlich begrüßt. Die Maßnahme mit den weitreichendsten Auswirkungen auf den öffentlichen Raum, die Freilegung des Rohrbachs, fand überwiegend Zustimmung.

Die Abstimmungsliste des Runden Tisches (Anlage 2) ist Bestandteil der Vorlage.

Es ist geplant, das Sanierungskonzept entsprechend zu aktualisieren, sofern der Gemeinderat den Empfehlungen des Runden Tisches folgt.

## **5. Bereits umgesetzte oder in Vorbereitung befindliche Sanierungsmaßnahmen**

Im öffentlichen Raum wurden neben dem Umbau von „Rohrbach Markt“ Abbruchmaßnahmen an der Eichendorffschule und die Pflanzung der ersten Weinreben im Straßenraum gefördert.

Im privaten Bereich wurden bisher sieben umfangreiche Bauvorhaben, sowie 22 kleinere Sanierungsmaßnahmen durch Fördermittel unterstützt.

Parallel zur Erarbeitung des Sanierungskonzepts durch das Planungsbüro Götz liefen die städtischen Planungen zur Eichendorffschule und zum Sprachheilkindergarten. Aufgrund der Dringlichkeit konnten diese Planungen nicht zurückgestellt werden. Geänderte Nutzeranforderungen und der vorgegebene Kostenrahmen machten es zum Beispiel notwendig, die Planungen für die Freifläche des Kindergartens anzupassen (siehe Anlage Nummer 4).

Derzeit wird noch geprüft, ob der Vorschlag des Planungsbüros Götz für den oberen Schulhof der Eichendorffschule unter Kostenaspekten in dieser Form so umgesetzt werden kann. Bei der Gestaltung der Spielgeräte ist geplant, diese individuell zu gestalten und gemeinsam mit Kindern Ideen zu entwickeln, die einen Bezug zur Ortsgeschichte haben.

## **6. Noch ausstehende Planungsaufgaben mit Auswirkungen auf das Sanierungskonzept**

Für einzelne Themen wie beispielsweise die Verkehrs- und Parkraumsituation oder Aspekte der Grundstückerschließung konnte noch keine zufriedenstellende Lösung gefunden werden. Diesen Fragen muss im Rahmen der Fortschreibung des Sanierungsprozesses weiterhin besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Die Fortschreibung des Sanierungskonzepts soll den Gremien in regelmäßigen Abständen vorgelegt werden.

### **6.1. Verkehr und Parkraum**

Ziel ist es, durch verkehrslenkende Maßnahmen eine Entlastung einzelner Straßen zu erreichen und so die Aufenthaltsqualität der Straßen und Plätze zu verbessern. Das betrifft vor allem die Rathausstraße, die Leimer Straße und den Bereich am Heiligenhaus. Daher soll ein Verkehrskonzept in Auftrag gegeben werden.

Im öffentlichen Raum gibt es keine Flächenreserven für öffentliche Parkplätze. Das bestätigt eine in Auftrag gegebene Parkraumuntersuchung der Planungsgruppe Nord – PGN im April 2008.

Um den Parkdruck in den Straßen zu mindern, und einen Ersatz für die durch die Freilegung des Rohrbachs entfallenen neun Stellplätze zu finden, sollte bei geeigneten zum Verkauf stehenden Grundstücken geprüft werden, inwieweit dort Freiflächen vorhanden sind, auf denen stadtbildverträglich öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden können. Verkleidete Sandsteinmauern oder Hecken könnten diese Orte gegenüber dem öffentlichen Raum abschirmen. Bei Eignung sollte die Stadt von Ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen.

### **6.2. Vertiefende Untersuchung Freilegung Rohrbach**

Für die Entscheidung, ob die Freilegung des Rohrbachs mit in das Sanierungskonzept aufgenommen werden soll, war es notwendig, zunächst die generelle Machbarkeit einer solchen Freilegung und die daraus entstehenden Kosten zu untersuchen. Das beauftragte Ingenieurbüro Körbler legte im Juni 2009 seine Untersuchung vor. Die Ergebnisse sind im Sanierungskonzept (siehe Seite 44) zusammengefasst.

Sollte der Gemeinderat die Freilegung des Rohrbachs als Sanierungsziel beschließen, ist eine vertiefende Untersuchung für die Rathausstraße und den Rathausplatz mit genauen Angaben zum Bachlauf notwendig.

### **6.3. Bodenordnung**

Sanierungsziel ist es, dass jedes Flurstück, das jetzt oder zukünftig einer permanenten Wohnbebauung dient, direkt an einem öffentlichen Grundstück angeschlossen werden soll. Dafür sind in Einzelfällen bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) notwendig. Grundlegende Voraussetzung eines Bodenordnungsverfahrens im Sanierungsgebiet ist ein Neuordnungsplan, der gegebenenfalls die späteren rechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan hinreichend konkret vorwegnimmt. Obwohl die Umlegung auch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils Anwendung finden kann (§§ 45 und 46 Baugesetzbuch) empfiehlt sich aus Gründen der Rechtssicherheit und der tatsächlichen Übereinstimmung der neugeordneten Grundstücke mit den Zielvorgaben der Sanierung als Grundlage ein rechtsgültiger Bebauungsplan.

### **6.4. Kunst im öffentlichen Raum**

Von interessierten Rohrbacher Bürgerinnen und Bürgern wurden verschiedene Ideen vorgebracht, inwiefern Kunstobjekte im öffentlichen Raum aufgestellt werden können. Als Beispiele wurden genannt:

- Bachevvers - Rohrbacher Bürger haben am 05.09.2009 dem Stadtplanungsamt die Bronzefigur eines „Bachevvers“ vorgestellt. Die Finanzierung erfolgte aus Spenden der Rohrbacher Bürgerschaft.
- Figur von Joseph von Eichendorff und des „Eichendorffs Käthchens“, eine Rohrbacher Romanze.
- Figur des Han David mit zugehöriger Gruppe

Vorgeschlagen wird, in Zusammenarbeit mit einer Kunstkommission und den Vertretern der Rohrbacher Bürgerschaft, einen Künstler oder Bildhauer zu beauftragen, um an geeigneter Stelle im öffentlichen Raum Figuren aufzustellen. Dem Sanierungsziel „Das Defizit der Bildenden Kunst im Öffentlichem Raum in Rohrbach zu beseitigen“ wird damit entsprochen.

### **6.5. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**

Die Erhaltungs- und Gestaltungsziele sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen werden durch die Beschlussfassung des Sanierungskonzeptes rechtskräftig. Es wird empfohlen, diese Ziele vor Aufhebung der Sanierungssatzung in eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie Werbeanlagensatzung umzuwandeln.

Die Beachtung der Sanierungsziele wird im Baugenehmigungsverfahren überprüft.

## **7. Kosten- und Finanzierungsübersicht und Maßnahmenplan**

§ 149 Absatz 1 BauGB verlangt, dass die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen hat. Mit Konkretisierung der Planung sind auch die Kosten der einzelnen Maßnahmen konkreter darzustellen. Nach Beschluss des Gemeinderats über die Sanierungsziele fließen diese in einen Maßnahmenplan ein, der die Grundlage für eine Kosten- und Finanzplanung darstellt. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird jährlich fortgeschrieben und an die aktuellen Anforderungen angepasst. Die in der Anlage 3 beigefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht ist dabei vorläufig, da der Maßnahmenplan erst nach Beschluss des Gemeinderats über die Sanierungsziele aufgestellt werden kann.

Da die Maßnahmen im öffentlichen Raum sehr umfangreich sind, ist zu erwarten, dass die Sanierung in zeitlichen Abschnitten durchgeführt wird. Die Maßnahmen im öffentlichen Raum müssen sorgfältig aufeinander abgestimmt werden, da unter Umständen die Erneuerung der technischen Infrastruktur mit einhergeht.

Zunächst können nur Maßnahmen durchgeführt werden, die vom bereits bewilligten Förderrahmen in Höhe von 5.000.000 Euro abgedeckt werden. Die Abwicklung darüber hinausgehender Maßnahmen ist abhängig von einer entsprechenden Erhöhung des Förderrahmens.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die Kosten für die Freilegung des Rohrbachs, für den Teil, der außerhalb des Sanierungsgebiets liegt, nach einer groben Kostenschätzung circa 600.000 Euro, nicht enthalten. Die Kosten sind in diesem Fall von der Stadt zu übernehmen beziehungsweise, es sollte versucht werden, andere Fördermöglichkeiten zu finden.

gezeichnet

Bernd Stadel