

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0154/2020/BV**

Datum:  
14.05.2020

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Rohrbach-Hasenleiser- Bereich zwischen Erlenweg,  
Baden-Badener Straße, Kolbenzeil, Freiburger Straße,  
Karlsruher Straße und Dohlweg sowie Teile der  
Hangäckerhöfe  
hier: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
„Rohrbach-Hasenleiser“**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	26.05.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	30.06.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	09.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	23.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Rohrbach, der Bau- und Umweltausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*1. Die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets für das Gebiet Rohrbach-Hasenleiser (Anlage 01 zur Drucksache) wird gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.*

*2. Der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat stimmen dem Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Betroffenen und Trägern öffentlicher Belange (TöB's) wird zu Kenntnis genommen. Den Ergebnissen der Abwägung wird zugestimmt.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• Förderrahmen Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“	750.000
• Förderrahmen „Nichtinvestive Städtebauförderung“ (NIS)	100.000
gesamt	850.000
<b>Einnahmen:</b>	
• Fördermittel Bund und Land	450.000
• Fördermittel Bund und Land	60.000
gesamt	510.000
<b>Finanzierung:</b>	
• Finanzierungsmittelanteil Bund und Land	510.000
• Eigenanteil Stadt, in den Haushalten künftiger Jahre bereit zu stellen	340.000
gesamt	850.000
<b>Folgekosten:</b>	
• Die Abschätzung der jährlichen Folgekosten kann der Kosten und Finanzierungsübersicht, siehe Anlage Nummer 7 entnommen werden.	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Im Winter 2019/20 wurden die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. In diesem Rahmen wurden städtebauliche Missstände festgestellt sowie Möglichkeiten und Ziele der Sanierung formuliert, um diese zu beheben. Voraussetzung für die Förderung der notwendigen Maßnahmen ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach dem Baugesetzbuch.

## Begründung:

### 1. Hintergrund

Im Jahr 2018 wurde mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe dem Antrag der Stadt Heidelberg auf Aufnahme des Gebiets „Rohrbach-Hasenleiser“ in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt (SSP) stattgegeben. Zwischenzeitlich wurde das Gebiet in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ überführt.

Insgesamt wurde das Sanierungsverfahren mit einem Zuwendungsbetrag in Höhe von 450.000 Euro ausgestattet. Dies entspricht unter Einberechnung des kommunalen Eigenanteils in Höhe von 40 Prozent einem Gesamtförderrahmen in Höhe von 750.000 Euro. Der Bewilligungszeitraum wurde zunächst auf die Zeit vom 01.01.2018 bis zum 30.04.2027 festgelegt. Zusätzlich wurden Fördermittel aus dem Programm „Nichtinvestive Städtebauförderung“ (NIS-2018) in Höhe von 60.000 Euro bewilligt.

Voraussetzung für die Förderung ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Die Stadt beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Absatz 3 BauGB).

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 22.11.2018 wurden für das Gebiet "Rohrbach-Hasenleiser" vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Absatz 3 BauGB durchgeführt (siehe Anlage 3 und 4).

### 2. Vorgehensweise und Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erarbeitet. Grundlage sind eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele und die Prüfung eventueller nachteiliger Auswirkungen für die unmittelbar Betroffenen.

Die vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass auf Grund der festgestellten städtebaulichen Missstände hinsichtlich der städtebaulichen, der baulichen und der sozialen Kriterien die Vorgaben des Baugesetzbuches zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes grundsätzlich vorliegen.

Die Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse fand im Rahmen von Begehungen sowie anhand vorliegender Planunterlagen und des Integrierten Handlungskonzepts „Teil 1 (Bestandsaufnahme und Analyse)“ sowie „Teil 2 („Perspektive 2028“, Ziele und Maßnahmen)“ statt. Die integrierten Handlungskonzepte sind unter folgendem Link einzusehen.

Teil 1: [https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg\\_ROOT/get/documents\\_E-1490440711/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/Soziale%20Stadtteilentwicklung/12\\_pdf\\_IHK%20Rohrbach-Hasenleiser%20Teil%201.pdf](https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E-1490440711/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/Soziale%20Stadtteilentwicklung/12_pdf_IHK%20Rohrbach-Hasenleiser%20Teil%201.pdf)

Teil 2: [https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg\\_ROOT/get/documents\\_E355839551/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/Soziale%20Stadtteilentwicklung/12\\_pdf\\_IHK\\_Teil%202\\_Hasenleiser.pdf](https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E355839551/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/Soziale%20Stadtteilentwicklung/12_pdf_IHK_Teil%202_Hasenleiser.pdf)

Für die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange wurden Abwägungsvorschläge erarbeitet. Die Anregungen wurden bei der Erstellung des

Maßnahmenkonzepts miteinbezogen. Die Abwägungsvorschläge sind der Anlage Nummer 6 zu entnehmen. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden hier zusammengefasst.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen zudem dazu, die Abgrenzung des Sanierungsgebietes vorzunehmen. Es ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können und die der Sanierungsmaßnahme zugrunde gelegte Konzeption umgesetzt werden kann. In der Sanierungssatzung (siehe Anlage 1) ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf darzustellen.

Insgesamt zielt die Sanierung im Bereich „Rohrbach-Hasenleiser“ auf ein behutsames und überwiegend bestandserhaltendes Verfahren ab, das entsprechend den aktuell zugrundeliegenden Erkenntnissen keine großflächigen Umstrukturierungsmaßnahmen erwarten lässt. Ziel ist vielmehr die Stärkung und Verbesserung der vorhandenen Strukturen. Der Fokus liegt auf den Maßnahmen im sozialen Bereich. Es wird daher empfohlen das Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Die ausführliche Abwägung der Verfahrenswahl ist dem Ergebnisbericht der VU (siehe Anlage 3) zu entnehmen.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB soll in sämtlichen Abschnitten Anwendung finden, um eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens zu ermöglichen und der Stadt Eingriffsmöglichkeiten zu sichern. Das bedeutet, dass unter anderem für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt besteht.

Die ausführliche Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen erfolgt in einem detaillierten Ergebnisbericht, welcher aus einer Textdatei und separaten Planunterlagen besteht (Anlage Nummer 3 und 4), die in einer Broschüre nach Gemeinderatsbeschluss zusammengeführt werden.

### **3. Sanierungssatzung Befristung**

Gemäß § 142 Absatz 3 BauGB ist die Stadt verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierungsmaßnahme nicht innerhalb der Frist abgeschlossen werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Es wird empfohlen, die Durchführungsfrist über den derzeitigen Bewilligungszeitraum hinaus auf insgesamt 15 Jahre ab Rechtskraft festzusetzen.

### **4. Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Der für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption und wird in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt. Diese enthält momentan die prioritären Maßnahmen. In Abhängigkeit von der Haushaltslage und anhaltender Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Gebiet können weitere Maßnahmen hinzukommen, die dem Gemeinderat dann zur Beratung und Entscheidung vorgelegt werden. Die Kostenentwicklung wird jährlich im Sachstandsbericht fortgeschrieben.

## **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Rahmen von öffentlichen Baumaßnahmen beteiligt. Es erfolgte bereits eine aktive Mitwirkung an der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes, daher wurden die Belange der Menschen mit Behinderung bereits aufgegriffen. Im Rahmen der Sanierungsumsetzung erfolgt eine weitere Beteiligung

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
QU 1		<b>Ziel/e:</b> Solide Haushalt <b>Begründung:</b> Über die Fördermittel können zentrale und gesellschaftlich wichtige Projekte der vorbereitenden Untersuchungen für den Hasenleiser umgesetzt werden.
QU 3		<b>Ziel/e:</b> Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern <b>Begründung:</b> Durch die Aktivitäten des Quartiersmanagements können Beteiligungsangebote für die Umsetzung der Maßnahmen angeboten werden
SL 3		<b>Ziel/e:</b> Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken <b>Begründung:</b> Durch das Sanierungsgebiet soll u.a. das Nahversorgungszentrum in der Freiburger Straße gestärkt und aufgewertet werden.
SL 11		<b>Ziel/e:</b> Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern <b>Begründung:</b> Im Sanierungsgebiet werden zentrale Orte und Straßen zu Gunsten einer höheren Aufenthaltsqualität umgestaltet
UM 4		<b>Ziel/e:</b> Klima- und Immissionsschutz vorantreiben <b>Begründung:</b> Erneuerungsmaßnahmen an Gebäuden und im öffentlichen Raum tragen zum Klimaschutz bei und verringern die Immissionsbelastung
MO 7		<b>Ziel/e:</b> „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern <b>Begründung:</b> Mit der Erneuerung des Nahversorgungszentrums bleibt das fußläufige Nahversorgungsangebot erhalten und wird künftigen Bedarfen angepasst.
SOZ 12		<b>Ziel/e:</b> Selbstbestimmung auch alter, behinderter oder kranker Menschen gewährleisten <b>Begründung:</b> Durch die Fördermittel können Projekte umgesetzt werden, die die Selbstständigkeit eingeschränkter Menschen erhöhen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Satzungstext „Sanierungsgebiet Heidelberg-Rohrbach Hasenleiser“
02	Satzungsplan „Sanierungsgebiet Heidelberg-Rohrbach Hasenleiser“
03	Vorbereitende Untersuchungen
04	Pläne der vorbereitenden Untersuchungen
05	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
	<b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
06	Abwägungsvorschlag
07	Kosten und Finanzierungsübersicht