

Stadt Heidelberg

**Vorbereitende Untersuchungen (VU)
für den Bereich „Rohrbach-Hasenleiser“
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

ENTWURF, 22.04.2020

**Vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Bereich
„Rohrbach-Hasenleiser“**

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Nach dem besonderen Recht des Baugesetzbuches (BauGB)

Auftraggeber: Stadt Heidelberg
Marktplatz 10, 69117 Heidelberg

Auftragnehmer: die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Bearbeitung: Dr. Christine Ott
Wiebke von Wietersheim
Marie-Luise Bischof
Ebru Yalcin
Daniel Schwörer
Simon Stegeman

Veröffentlichung: April 2020

Alle enthaltenen Fotoaufnahmen stammen, soweit nicht anders angegeben, von der STEG Stadtentwicklung GmbH.



Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	5
1.1	Inhalt des Berichts.....	5
1.2	Das Untersuchungsgebiet	6
1.3	Rechtsgrundlage	6
1.4	Ablauf und Methodik.....	7
2	Rahmenbedingungen	9
2.1	Entwicklung.....	9
2.2	Bau- und Planungsrecht.....	9
2.3	Bevölkerung	12
2.4	Stadtentwicklungsplanung.....	13
2.5	Bisherige Erneuerungs- und Sanierungsaktivitäten	16
2.6	Weitere geplante oder bereits umgesetzte Projekte	16
3	Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse des Untersuchungsgebiets	18
3.1	Lage in der Stadt und Gebietsbeschreibung.....	18
3.2	Gebäude und Nutzungen	19
3.3	Erschließung und öffentlicher Raum.....	21
3.4	Mobilität.....	23
3.5	Grün- und Freiflächen	25
3.6	Denkmalpflegerische Belange.....	27
4	Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet	29
4.1	Vorbemerkungen.....	29
4.2	Zusammenfassung der vorliegenden Erhebungen	29
4.3	Weitere Beteiligung in der Sanierungsdurchführung.....	30
4.4	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (TöB)	30
5	Städtebauliche Missstände	45
5.1	Funktionale Mängel.....	45
5.2	Gestalterische Mängel, Beeinträchtigung des Ortsbilds.....	46
6	Städtebauliche Ziele und Sanierungskonzept	49
6.1	Städtebauliche Ziele.....	49
6.2	Maßnahmen- und Neuordnungskonzept	51
7	Sozialplan	58
7.1	Vorbemerkungen.....	58
7.2	Die Sanierungsbetroffenen.....	58
7.3	Grundsätze für den Sozialplan	59
7.4	Empfehlungen für das Untersuchungsgebiet.....	60

8	Kosten und Finanzierung der Sanierung	61
9	Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung	63
9.1	Sanierungssatzung und Gebietskulisse.....	63
9.2	Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens.....	63
9.3	Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.....	67
9.4	Befristung der Sanierungsdurchführung (§ 142 Abs. 3 BauGB).....	68
9.5	Förderung privater Einzelmaßnahmen	68
10	Pläne	69
10.1	Abgrenzungsplan	69
10.2	Abgrenzungsplan - Luftbild.....	69
10.3	Analyse: Erdgeschossnutzungen	69
10.4	Analyse: Verkehrsinfrastruktur	69
10.5	Analyse: Grün- und Freiflächen.....	69
10.6	Analyse: Eigentumsstrukturen.....	69
10.7	Bauliche und energetische Mängel.....	69
10.8	Städtebauliche Missstände.....	69
10.9	Maßnahmenkonzept.....	69
10.10	Neuordnungskonzept	69
10.11	Förmliche Festlegung.....	69
11	Anhang: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB)	69

1 Einführung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten, sind gemäß § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen erforderlich. Innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Dazu gehört eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken, falls solche vorhanden sind.

Gemäß § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Rohrbach Hasenleiser“ am 22.11.2018 beschlossen und am 10.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde im Oktober 2019 beauftragt, die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen und Vorbereitung der Sanierung durchzuführen.

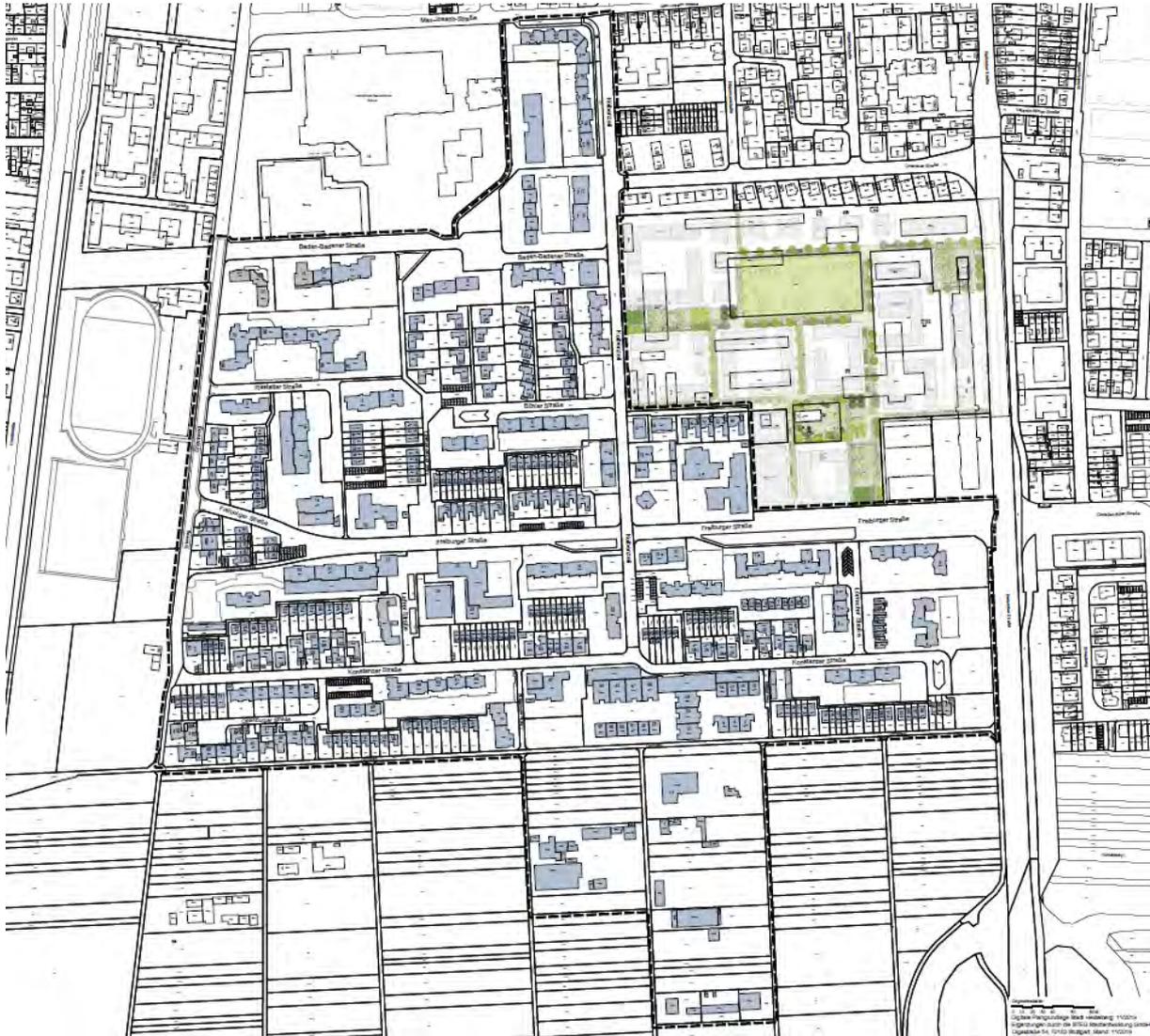
Die nach § 141 des Baugesetzbuches geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung werden mit diesem Bericht vorgelegt. Mit dem vorliegenden Gesamtergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Basis erarbeitet, auf deren Grundlage weitere Entscheidungen zur Entwicklung des Bereichs „Rohrbach Hasenleiser“ getroffen werden können. Die vorbereitenden Untersuchungen werden mit dem Vortrag im Gemeinderat und der sich anschließenden förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch Gemeinderatsbeschluss am 23.07.2020 abgeschlossen.

1.1 Inhalt des Berichts

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet:

- Aussagen zu den städtebaulichen Verhältnissen und Zusammenhängen im Untersuchungsgebiet (Kapitel 3)
- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel (Kapitel 5),
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenplans sowie eines Abgrenzungsvorschlags des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (Kapitel 6),
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten (Kapitel 4, 8),
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Kapitel 4.4),
- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches (Kapitel 9).

1.2 Das Untersuchungsgebiet



Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Stadtteil Rohrbach und hat eine Fläche von ca. 39,08 ha. Das Gebiet erstreckt sich über Rohrbach-Hasenleiser zwischen Erlenweg, Baden-Badener Straße, Kolbenzeil, Freiburger Straße, Karlsruher Straße und Dohlweg sowie Teile der Hangäckerhöfe.

1.3 Rechtsgrundlage

Gesetzliche Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen bildet das 2. Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB), das Besondere Städtebaurecht, sowie die Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung in der jeweils gültigen Fassung.

Nach § 140 Baugesetzbuch ist die Vorbereitung der Sanierung Aufgabe der Stadt und umfasst:

1. die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB),
2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
3. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
4. die städtebauliche Planung; hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist,

5. die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,
6. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,
7. einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.

Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch sind städtebauliche, soziale, wirtschaftliche sowie ökologische Aspekte. Zudem sollen Aussagen zu den anzustrebenden allgemeinen Zielen und die Durchführbarkeit der Sanierung herausgearbeitet werden. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Die vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und Grundlage für die Festsetzung des Sanierungsgebiets und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme. Im Ergebnis liegt der Nachweis der Erforderlichkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gem. § 142 Baugesetzbuch vor. Die vorbereitenden Untersuchungen werden unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (vgl. § 137 Baugesetzbuch) sowie der öffentlichen Aufgabenträger (vgl. § 139 Baugesetzbuch) durchgeführt.

1.4 Ablauf und Methodik

Bereits im Vorfeld der vorbereitenden Untersuchungen gab es umfangreiche Untersuchungen des Gebietes sowie eine Vielzahl an Beteiligungsmöglichkeiten. Insbesondere das Integrierte Handlungskonzept Rohrbach-Hasenleiser (IHK), Teile 1 und 2, ist zentrale Grundlage, auf der die vorbereitenden Untersuchungen aufbauen.

Im Rahmen der eigentlichen vorbereitenden Untersuchungen fand die städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse statt. Dabei wurden alle Gebäude nach ihrer baulichen Substanz untersucht sowie die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung und die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert.

Eine Befragung von Beteiligten fand im Rahmen der Erarbeitung des parallel erarbeiteten energetischen Quartierskonzepts „KfW 432: Energetische Stadtsanierung“ statt, ebenso Workshops mit Wohnungsbaugesellschaften.

Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange auf postalischem Weg gebeten, ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vorzutragen. Auf Grundlage der Antworten der Träger öffentlicher Belange und der Fragebogenaktion wurden das Sanierungskonzept mit dem Abgrenzungsvorschlag des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes erstellt sowie die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung vorgenommen und entsprechende Empfehlungen erarbeitet.

Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen

<p>22. November 2018</p> <p>10. Juli 2019</p>	<p>Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen (VU)</p> <p>Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses</p>	
<p>November 2019 bis April 2020</p>	<p>Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung</p>	<p>parallel verlaufendes energetisches Quartierskonzept</p>
<p>Januar bis April 2020</p>	<p>Sanierungs- und Entwicklungskonzept</p>	<p>Maßnahmen- und Sozialplan KuF</p>
<p>März 2020</p>	<p>Einbindung Fachämter / Fachämterrunde</p>	
<p>Mai bis Juli 2020</p>	<p>Bericht über Ergebnisse der VU Bezirksbeirat Rohrbach Bau- und Umweltausschuss Haupt und Finanzausschuss Satzungsbeschluss Gemeinderat</p>	

2 Rahmenbedingungen

Übergeordnete Rahmenbedingungen definieren den Handlungsspielraum der Entwicklung eines Stadtteils und zeigen langfristige Ziele und Entwicklungstrends auf. Zu ihnen zählen formelle Planungen, wie die Regionalplanung und die Bauleitplanung sowie informelle Planungen, wie die Stadtentwicklungsplanung. Durch Einbeziehung demografischer und historischer Analysen können langfristige gesellschaftliche Veränderungen bei der Konzeption neuer Entwicklungsziele berücksichtigt werden.

Mit der Erarbeitung des integrierten Handlungskonzepts Rohrbach-Hasenleiser in den Jahren 2017 und 2018 wurden bereits umfassende Analysen für das Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den nachfolgenden Kapiteln auszugsweise herangezogen.

2.1 Entwicklung

„In den 1960er Jahren herrschte in Heidelberg eine große Wohnungsnot. Der daraus entstandene Wohnungsdruck führte dazu, dass neue Stadtteile wie der Emmertsgrund oder neue Stadtviertel wie der Hasenleiser auf dem Reißbrett geplant wurden. Die jeweiligen Planungen wurden Anfang der 1970er Jahre zügig umgesetzt, was dazu führte, dass der Hasenleiser in einem relativ kurzen Zeitraum besiedelt wurde und wie bei allen geplanten Stadterweiterungen die Einwohnerzahl in kurzer Zeit rasch anstieg.“ (IHK Rohrbach-Hasenleiser, Teil 1)

2.2 Bau- und Planungsrecht

„Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt das Quartier Hasenleiser als „Siedlungsfläche Wohnen“ dar. Die ackerbaulichen Flächen unterliegen der Zielsetzung „Grünzäsur“, sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege und gehören zum Biotopverbund mittlerer Standorte. Der Siedlungsrand ist damit über die Regionalplanung definiert. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg Mannheim aus dem Jahr 2015/16 stellt den größten Teil des Hasenleisers als Wohnbaufläche dar. Die IGH als auch die evangelische Kirche an der Ecke Kolbenzeil / Freiburger Straße sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Als Grünflächen sind im Quartier die Spielplätze Baden-Badener Straße / Breisacher Weg und Waldshuter Weg hervorgehoben. Die Sportanlagen zwischen der Bahnlinie und dem Erlenweg als auch die Reitanlage fallen unter die Kategorie der Sport- und Freizeiflächen. Südlich des Dohlwegs bis zur Bundesstraße 535 und östlich der Bahnlinie bis zur Verlängerung des Erlenwegs stellt der Flächennutzungsplan eine Entwicklungsfläche für eine „Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage“ dar. Diese Entwicklungsfläche der Zeitstufe I wurde bisher nicht umgesetzt.“

Der Bebauungsplan „Hasenleiser“ wurde am 30. Juni 1967 rechtskräftig. Die sechste Änderung trat am 01.07.1977 in Kraft.“ (IHK Rohrbach-Hasenleiser, Teil 1) Die letzte Änderung ist die siebte Änderung im Bereich der Grünflächen - Sportflächen am Erlenweg. Diese Änderung trat am 04.05.1979 in Kraft. „Der ursprüngliche Bebauungsplan sah deutlich mehr Flächen für den Gemeinbedarf vor, als dies heute noch der Fall ist. Dies betrifft sowohl Flächen für eine schulische oder kirchliche Nutzung als auch eine Fläche für ein „Schüler- und Studentenheim“ östlich des Emmendinger Wegs und für ein Kinderheim rund um die Offenburger Straße. Die Verkehrsführung war im Ursprungsplan anders bestimmt als heute. Die Freiburger Straße hatte keine Verbindung zur Karlsruher Straße (B3) und führte nach Westen mit einer Brücke über die Bahngleise nach Kirchheim. Die Verkehrsführung wurde

mit der fünften und sechsten Planänderung geändert und die nicht benötigten Verkehrsflächen dem Wohngebiet bzw. den Sportflächen zugeordnet.

Zum überwiegenden Teil setzt der Bebauungsplan „Reines Wohngebiet“ und in geringerem Umfang „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Aus dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung werden im „Reinen Wohngebiet“ Handwerksbetriebe und im „Allgemeinen Wohngebiet“ Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen [und Ställe für Kleintierhaltung] ausgeschlossen. Der Bereich zwischen Freiburger Straße und Kolbenzeil ist als Mischgebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke festgesetzt. Auffällig ist die Festsetzung des Nahversorgungsbereichs als „Kerngebiet“. Diese Festsetzung wirkt als Fremdkörper im Quartier und scheint mehr den höheren zulässigen Dichtewerten in einem Kerngebiet geschuldet als der Zielsetzung zur baulichen Nutzungsart. Bei der weiteren Entwicklung des Hasenleisers sind Nutzungsänderungen positiver wie negativer Art mit dem Bauleitplan rückzukoppeln.

Der in den 1960er bis 70er Jahre aufgestellte und geänderte Bebauungsplan weist hinsichtlich unerwünschter Nutzungen im Kerngebiet Lücken und hinsichtlich wohnergänzender Nutzungen in den Wohngebieten Schranken auf, die einer positiven Entwicklung entgegenstehen könnten. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Geschossflächenzahl (GFZ) und setzt die Zahl der Vollgeschosse zwingend fest.

Bei der Grund- und Geschossflächenzahl wurden in allen Bereichen die damals in der Baunutzungsverordnung festgelegten zulässigen Maximalwerte ausgeschöpft. Da diese teilweise deutlich unter den heutigen maximal zulässigen Werten lagen, wirkt das Gebiet weniger dicht bebaut als heutige Planungen. Der durchgrünte Charakter des Gebiets kommt aber auch durch die Festsetzung zustande, dass Gemeinschaftsgaragen versenkt anzulegen und zu begrünen sind. Der Effekt wird beim Vergleich des Liegenschaftskatasters und dem Luftbild deutlich. Hinsichtlich der Gebäudehöhe bestimmt der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse. Eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe fehlt. Wenn es auch an einer Begründung im Bebauungsplan zur städtebaulichen Struktur fehlt, so fällt dennoch auf, dass jeder durch Straßen voneinander abgegrenzte Teilbereich (Baublock) in der Urfassung systematisch gleich aufgebaut war. Im Norden und Osten eines Baublocks liegen die vielgeschossigen Gebäude, während im Süden und Osten niedrigere Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen zulässig sind. In Teilbereichen die planungsrechtlich geändert wurden, wurde dieses Konzept nicht stringent weiterverfolgt.“ (IHK Rohrbach-Hasenleiser, Teil 1)



Bebauungsplan Hasenleiser aus dem Jahr 1967. Quelle: Stadtplanungsamt

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Änderungen des Bebauungsplans Hasenleiser, der nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet umfasst.

Plan-Nr.	Bebauungsplan-Titel	Datum der Rechtskraft
06.06.00	Bebauungsplan Hasenleiser	30.06.1967
06.06.01	Änderungen im südlichen Planbereich (Kinderheim und ein Wohnquartier)	05.04.1968
06.06.02	Änderung im Bereich der Schulbauflächen	08.08.1969
06.06.03	Änderung im Bereich der Grundstücke LGB Nr.23118/1,23120,23133,23174 und 23202 sowie 21806	12.01.1973
06.06.04	Änderung des Breisacher Weges	20.06.1975
06.06.05	Änderung Bereich Freiburger Straße-B3 und Emmendinger Weg LGB Nr. 23133	05.11.1976
06.06.06	Änderung im Bereich der Sportflächen am Erlenweg/ Freiburger Straße	01.07.1977
06.06.07	Ergänzung im Bereich der Grünflächen-Sportflächen am Erlenweg	04.05.1979

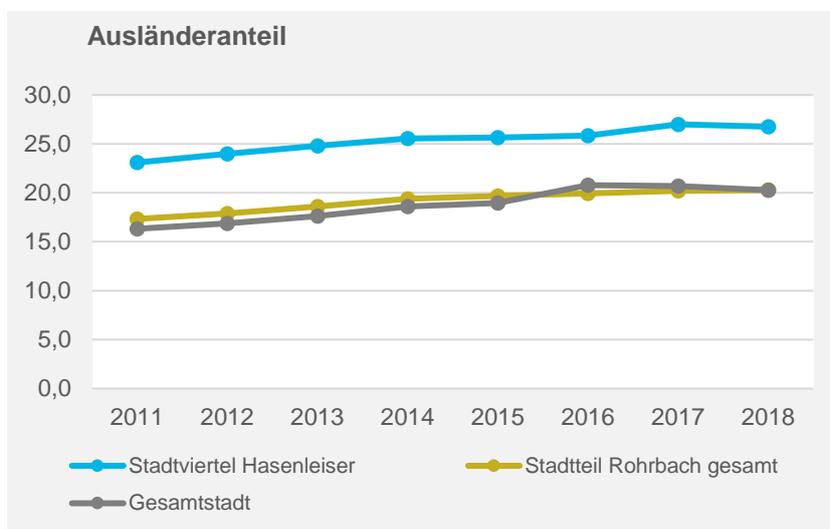
2.3 Bevölkerung

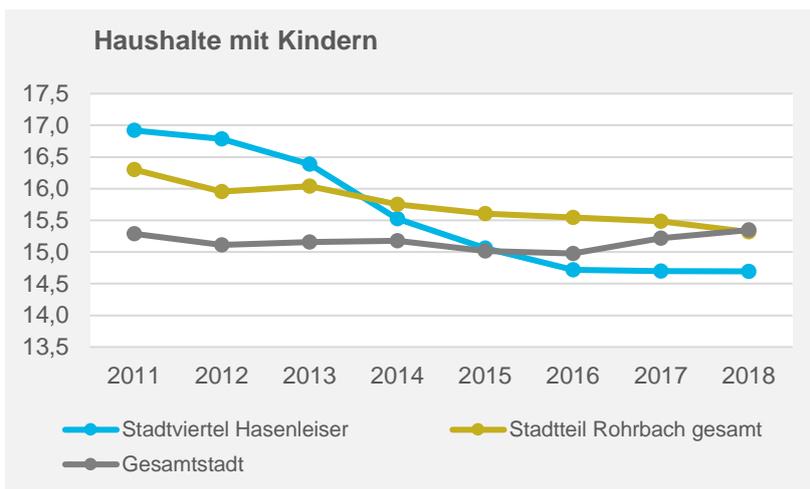
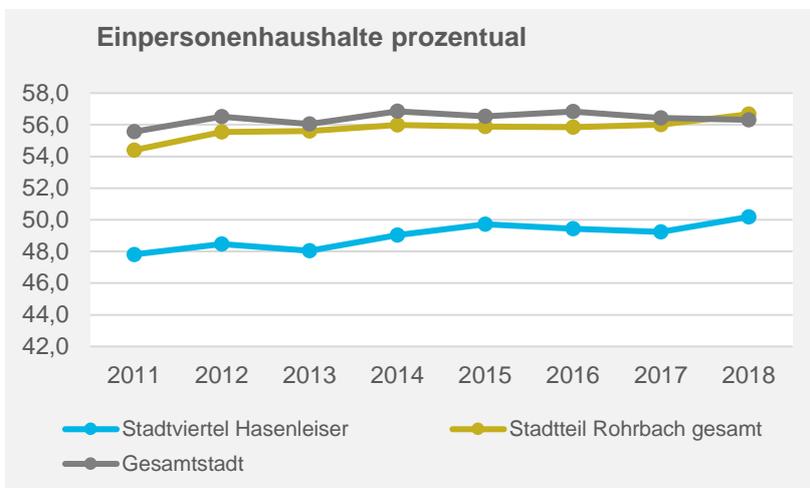
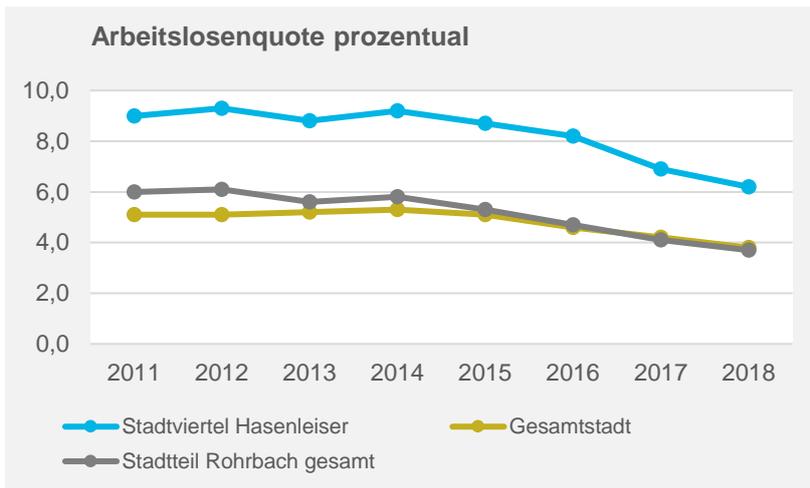
Eine umfassende Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Hasenleiser wurde mit einer Bestandsanalyse des Amts für Stadtentwicklung und Statistik im Jahr 2016 vorgenommen (siehe Integriertes Handlungskonzept Rohrbach-Hasenleiser, Teil 1). Da sich das Stadtviertel mit dem Abgrenzungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen weitgehend überschneidet, geht ein hoher Informationsgehalt für die vorbereitenden Untersuchungen davon aus.

Die Ergebnisse dieser Analysen zeigen auf, dass das Stadtviertel einen erhöhten Altersdurchschnitt aufweist, da es einen festen Stamm an Personen gibt, die seit der Erschließung des Hasenleisers in den 70er Jahren im Viertel wohnen. Zugleich wird eine Zunahme der Fluktuation in den vergangenen Jahren verzeichnet. Mit der Entwicklung des Konversionsareals Hospital bieten sich Chancen, zusätzliche Bedarfe an Wohnraum für Senioren und Betreuungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe bereitzustellen.

Insgesamt weist das Stadtviertel eine erhöhte Arbeitslosenquote und einen erhöhten Ausländeranteil auf. Entsprechend zeichnet sich ein Bedarf an Maßnahmen zur Förderung von Integration und Inklusion ab.

Auch unter Heranziehung aktueller Datengrundlagen aus dem städtischen Datenatlas werden die Aussagen der vorliegenden Analysen bestätigt. Auffällig ist ein deutlicher Rückgang der Haushalte mit Kindern im Zeitraum 2011-2018.





Quelle: Datenatlas Stadt Heidelberg, abgerufen am 06.02.2020; Darstellung: die STEG.

2.4 Stadtentwicklungsplanung

Grundlage für die Heidelberger Stadtentwicklung bildet seit 1997 der Stadtentwicklungsplan (STEP), in dem die übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung festgehalten sind. Im Jahr 2006 erfolgte eine Fortschreibung des STEPs mit dem Zieljahr 2015. Die Erarbeitung und Weiterentwicklung erfolgte mit umfassenden Beteiligungsangeboten.

Im STEP 2015 werden neun Zielbereiche und Leitsätze aufgeführt:

Zielbereich städtebauliches Leitbild

Vielfalt in der Einheit - Stadt am Fluss

Zielbereich Regionale Kooperation und Regionalentwicklung

Durch neue Formen der regionalen Kooperation den Interessenausgleich sichern

Zielbereich Arbeiten

Vollbeschäftigung anstreben

Zielbereich Wohnen

Preiswerten Wohnraum schaffen und sichern

Zielbereich Umwelt

Verbesserung der Umweltsituation und dauerhafter Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
Wasser, Boden, Luft, Natur und Landschaft

Zielbereich Mobilität

Förderung umweltfreundlicher Mobilität durch Angebotsverbesserungen, Reduzierung der Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr

Zielbereich Soziales

Stadt des sozialen Ausgleichs

Zielbereich Kultur

Stadt der kulturellen Vielfalt

Zielbereich demographischer Wandel

Die Chancen nutzen

Parallel zur Erarbeitung des ersten Stadtentwicklungsplans wurden Stadtteilrahmenpläne angefertigt, um die Entwicklung der Stadtteile mit den gesamtstädtischen Zielen in Einklang zu bringen und auf einen Zeitraum von etwa zehn Jahren vorauszuplanen. Für den Stadtteil Rohrbach liegt eine entsprechende Rahmenplanung und Gebietsanalyse aus dem Jahr 1997 vor. Mit der Erarbeitung integrierter Handlungskonzepte (IHK) für städtische Teilräume wird die Rahmenplanung der Stadtteile fortgeschrieben.

In den Jahren 2017 und 2018 wurde das IHK Rohrbach-Hasenleiser in enger Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Bürgerschaft und Politik erarbeitet. Das Konzept gliedert sich in eine umfassende Bestandsanalyse (Teil 1) und die „Perspektive 2028“ (Teil 2). Die Bestandsanalyse nimmt ökonomische, soziale und ökologische Rahmenbedingungen des Stadtviertels in den Blick und zeigt Anpassungserfordernisse auf. Das Handlungskonzept gliedert sich in sieben Handlungsfelder und geht auf Entwicklungsziele und Umsetzungsmaßnahmen ein. Die Beteiligung der Bürgerschaft hatte bei der Aufarbeitung einen hohen Stellenwert. Um ein breites Meinungsbild einzuholen wurden unter anderem mehrere Quartierswerkstätten, Stadtteilspaziergänge und eine aktivierende Befragung durchgeführt.

Für den nachfolgenden Bericht bildet das IHK Rohrbach-Hasenleiser eine wichtige Grundlage. Mit den Ergebnissen liegen wesentliche Erkenntnisse für die Sanierungsdurchführung vor.

Verknüpfung der Handlungsfelder mit den übergeordneten Zielen

		Handlungsfelder						
		Zusammenleben	Wohnen und Versorgung	Wohnumfeld und Ökologie	Gestaltung	Mobilität	Hospital	Struktur und Umsetzung
Übergeordnete Ziele		Zusammenleben	Wohnen und Versorgung	Wohnumfeld und Ökologie	Gestaltung	Mobilität	Hospital	Struktur und Umsetzung
1.	Generationenübergreifendes Stadtviertel mit vielen Kulturen als Chance nutzen	■	■	■		■	■	
2.	Stärkung der Personen/Familien in prekären Lagen und Bildungsförderung (Erwachsene)	■						■
3.	Förderung des Nahversorgungszentrums und der lokalen Wirtschaft	■	■		■			
4.	Den Hasenleiser energetisch und digital in die Zukunft führen	■	■			■		
5.	Bezahlbaren Wohnraum erhalten trotz (städte-) baulicher Aufwertung/Sanierung		■		■		■	■
6.	Grün- und Freiflächen für Menschen und Tiere aufwerten und barrierefrei gestalten	■		■	■		■	
7.	Aktive Bewohnerschaft mit im Quartier engagiert	■	■	■	■		■	■
8.	Stärkung alternativer Mobilität im Quartier					■		
9.	Bauliche, soziale und kulturelle Verzahnung zwischen „Alt-Hasenleiser“ und Hospital;	■	■	■	■	■	■	
10.	Nutzen der Konversionsentwicklung und die Umsetzung des IHKs für das Image	■	■	■	■		■	■

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, 2018

Handlungsfelder und Ziele integriertes Handlungskonzept Rohrbach-Hasenleiser (IHK).
Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2018

2.5 Bisherige Erneuerungs- und Sanierungsaktivitäten

In der Stadt Heidelberg wurden seit 1972 insgesamt 16 Sanierungsgebiete festgelegt. Schwerpunkte bildeten dabei die Sanierung der Altstadt mit den Sanierungsgebieten Altstadt I-IV, sowie die Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen. Zu den aktuell laufenden Verfahren zählen neben dem Hasenleiser (in Vorbereitung) die Sanierungsgebiete Wieblingen (in Vorbereitung), Südstadt, Patton Barracks und Hospital. Für die Gebiete „Neckaruferspromeade“ und „Patrick-Henry-Village“ wurden bislang vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Die Entwicklung der Bahnstadt erfolgte nicht im Rahmen einer klassischen Sanierung, sondern durch Ausweisung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2007.

Städtebauliche Maßnahme	Laufzeit/ Bewilligungszeitraum
Sanierungsgebiet Altstadt I	1972-1991
Sanierungsgebiet Altstadt II	1980-2002
Sanierungsgebiet Altstadt III	1986-2005
Neuenheim (Programm einfache Stadterneuerung)	1987-1997
Emmertsgrund (Programm einfache Stadterneuerung)	1988-2001
Sanierungsgebiet Bergheim	1994-2005
Wieblingen (Programm einfache Stadterneuerung)	1996-2003
Sanierungsgebiet Emmertsgrund	2001-2015
Sanierungsgebiet Altstadt IV	2002-2013
Sanierungsgebiet Rohrbach	2007-2015
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt	Seit 2007
Stadtumbaugebiet Wieblingen	2008-2014
„Stadt an den Fluss – Neckaruferspromeade“ (Vorbereitende Untersuchung)	2009-2013
Patrick-Henry-Village (Vorbereitende Untersuchung)	Einleitungsbeschluss 2011
Sanierungsgebiet Heidelberg - Südstadt	seit 2013
Sanierungsgebiet Heidelberg - Kirchheim Patton Barracks	seit 2014
Sanierungsgebiet Wieblingen	seit 2017, Satzungsbeschluss in Vorbereitung
Sanierungsgebiet Rohrbach - Hasenleiser	seit 2018, Satzungsbeschluss in Vorbereitung
Sanierungsgebiet Hospital	seit 2019

2.6 Weitere geplante oder bereits umgesetzte Projekte

Direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich die Konversionsfläche des ehemaligen US Hospitals. Das einst durch die Wehrmacht errichtete Areal umfasst ca. 9 ha und wurde im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs in den Jahren 2013/2014 überplant. Der Rahmenplan für die Entwicklung des Quartiers wurde 2017 vom Gemeinderat beschlossen. Seit Februar 2020 laufen die Abriss- und Rückbauarbeiten für die Neubebauung.

Auf dem Hospitalgelände werden im Laufe der kommenden Jahre 600 neue Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten entstehen. Als Zielgruppen sollen vor allem Familien und Senioren angesprochen werden. Darüber hinaus sind zusätzliche Angebote an gemeinschaftlichen Wohnformen geplant. Besondere Finanzierungsmodelle für Mieter und Eigentümer wurden für das Areal entwickelt, um Wohnraum möglichst preisgünstig anzubieten.

Erhaltenswerte Bestandsgebäude wie die ehemalige Kapelle oder das ehemalige Theater sind im Entwurf integriert. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend in Tiefgaragen sowie einer Quartiersgarage. In den Erdgeschosszonen zentraler Bereiche sind Flächen für kleine Ladengeschäfte geplant.

Das Quartier ist durchzogen von großzügigen Grünbereichen, welche neben ihrer Funktion als Freiraum auch Anknüpfungsbereiche für umliegende Bestandsstrukturen darstellen. Im Jahr 2019 wurde das Areal in die Städtebauförderung von Bund und Land aufgenommen.

3 Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse des Untersuchungsgebiets

3.1 Lage in der Stadt und Gebietsbeschreibung



Untersuchungsgebiet Rohrbach-Hasenleiser. Grundlage: Auszug aus dem Geographisch-Technischen-Informationssystem der Stadt Heidelberg.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Stadtteil Rohrbach, westlich der B 3 und nördlich des Gewerbegebiets Rohrbach-Süd. Es liegt eingebettet zwischen dem Schulkomplex der internationalen Gesamtschule, den Sportanlagen der TSG Heidelberg-Rohrbach und dem Konversionsareal U.S.-Hospital. Im Süden grenzen die „Hangäcker Höfe“ als regionale Grünstäur an das Untersuchungsgebiet an. Das Gebiet dient vorrangig dem Wohnen.

Die Aufsiedelung des Hasenleisers erfolgte ab 1968 bis in die 80er Jahre. Während das Stadtbild des Stadtteils Rohrbach weitestgehend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, dominieren im Hasenleiser Mehrfamilienhäuser, Reihen- Einzel- und Gartenhofhäuser im Stil der 70er und 80er Jahre.

Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt über die Freiburger Straße in Ost-West-Richtung und die Straße Kolbenzeil in Nord-Süd-Richtung. Charakteristisch ist das innere Wegenetz für die fußläufige Erschließung. Das Quartier verfügt über einen hohen Anteil an Grünbereichen und Spielflächen. In der Freiburger Straße ist ein kleines Nahversorgungszentrum angesiedelt, das zusammen mit den umliegenden Freiflächen die Funktion einer Quartiersmitte übernimmt.

Mit der Entwicklung der Konversionsfläche U.S.-Hospital nordöstlich des Untersuchungsbereichs eröffnen sich neue Wegebeziehungen und Stadträume, die auch die umliegenden Bereiche im Hasenleiser zukünftig prägen werden.

3.2 Gebäude und Nutzungen

„Das Stadtviertel Hasenleiser wird überwiegend zum Wohnen genutzt. Die Baustruktur ist sehr vielfältig und teilweise stark verdichtet. In den Randbereichen im Süden und Westen des Hasenleisers dominieren vor allem Reihenhäuser. Entlang der Freiburger Straße, Konstanzer Straße, Kolbenzeil, Rastatter Straße und Baden-Badener Straße dominiert der Geschosswohnungsbau. Der Geschosswohnungsbau ist jeweils an einer Straßenseite zu finden, wodurch der Eindruck von Straßenschluchten vermieden wird.“ (IHK Hasenleiser Teil 1, S. 39)

Zur Versorgung des Nahbereichs existieren Einheiten im Nahversorgungszentrum Freiburger Straße sowie vereinzelt in der Straße Kolbenzeil. Im Nahversorgungszentrum sind mit dem Quartiersbüro, einer Postfiliale, einem Friseursalon, einem Pflegedienst und einer Reinigung personenbezogene Dienstleistungen untergebracht. Ein zentral gelegener Discounter (Netto) ermöglicht eine fußläufige Nahversorgung im gesamten Quartier und wird durch einen Bäcker, eine Apotheke und einen Zeitschriftenladen ergänzt.

Als Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind vier Kindergärten und ein Seniorenzentrum aufzuführen. Entlang der Freiburger Straße bestehen mehrere Einrichtungen der Lebenshilfe Heidelberg e.V., einem gemeinnützigen Verein zur Förderung und Unterstützung für Menschen mit geistigen und mehrfachen Behinderungen.

In der Grünzäsur Hangäcker Höfe liegen mehrere Vereinsgebäude mit großzügigen Außenanlagen (Jugendhof, Schützenverein, Reit- und Fahrverein).

Über 80 Prozent des Wohnungsbestands stammt aus der Gründungsphase des Hasenleisers aus den Baujahren 1969-1978.

„Im Jahr 2011 gab es im Hasenleiser fast 400 Gebäude mit Wohnraum, wobei die Eigentumsstruktur im Hasenleiser im Wesentlichen zweigeteilt ist. Ein Großteil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Besitz von einzelnen Privatpersonen. Im Geschosswohnungsbau sind auch Wohnungsgenossenschaften, Unternehmen und andere Organisationen wie Kirchen engagiert.“ (IHK Hasenleiser Teil 1, S. 42)

Eigentumsform	Hasenleiser
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	79
Privatperson/en	281
Wohnungsgenossenschaft	11
privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	7
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	1
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	14
Bund oder Land	0
Organisation ohne Erwerbszweck	6
Anzahl der Gebäude insgesamt	399

Gebäude mit Wohnraum nach Eigentumsform des Gebäudes im Hasenleiser 2011. Quelle: Zensus 2011, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, IHK Hasenleiser, Teil 1, S. 42

„In der Zensuserhebung 2011 wurden 36 Prozent der Wohnungen im Hasenleiser von Eigentümern und 62 Prozent von Mietern bewohnt. Damit ist die Quote der Eigentümer höher als in Rohrbach (32 Prozent) und Heidelberg (25 Prozent). Überträgt man die Wohnungsanteile aus der Zensuserhebung 2011 auf die Zahl der Wohnungen im Hasenleiser zum 31.12.2015, so waren rund 740 Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser von Eigentümern und 1.284 Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser von Mietern bewohnt.“ (IHK Hasenleiser Teil 1, S. 46). Zum 31.12.2015 gab es 419 Wohnungen mit Sozialbindung im Stadtviertel. (ebd.)

Im Vergleich zur Gesamtstadt und anderen Stadtteilen liegt das Mietniveau im Hasenleiser etwa im unteren Drittel. Gemäß offiziellem Mietspiegel der Stadt Heidelberg 2019 liegt die Nettokaltmiete bei einer Wohnung aus den Baujahren 1970-1979 und einer durchschnittlichen Größe von 79 m² bei etwa 7,40 € je Quadratmeter und Monat.

Da der Hasenleiser im Ursprungsgedanken als Stadtteil für Familien ausgelegt war, gibt es einen erhöhten Anteil an Wohnungen mit vier und fünf Räumen (vgl. (IHK Hasenleiser Teil 1, S. 43). Die aktuelle Bevölkerungsstruktur spiegelt jedoch keinen erhöhten Anteil an Familien wieder. Zahlen aus den Jahren 2011-2018 deuten auf einen weiteren Rückgang von Haushalten mit Kindern hin.

3.3 Erschließung und öffentlicher Raum

Charakteristisch für den Hasenleiser ist eine deutliche Trennung zwischen innerer und äußerer Erschließung. Das innere Wegenetz aus Wohnwegen ist frei vom Kfz-Verkehr und weitgehend abgewandt vom Straßenraum, so dass Hauszugänge, aber auch Areale wie das Nahversorgungszentrum, den Hauptachsen abgewandt sind. Das äußere Straßennetz dient der optimalen Erschließung durch den motorisierten Verkehr. Aufgrund dieser Anordnung sind in mehreren Straßenzügen (Lörracher Straße, Freiburger Straße, Konstanzer Straße) private Gartenbereiche den Verkehrsachsen zugewandt und teils durch hohe Einfriedungen geschützt (z. B. Hecken, Sichtschutzzäune).

Im inneren Wegenetz bildet der Emmendinger Weg eine wichtige Verbindungsachse für Fußgänger und Radfahrer zwischen Nahversorgungszentrum und internationaler Gesamtschule. Die umliegenden Gebäude sind durch Stichwege mit dem Emmendinger Weg verbunden. Entlang des Emmendinger Wegs sind mehrere öffentliche und private Grünflächen und Spielplätze angelegt.

Die Anordnung der inneren und äußeren Erschließung führt zu einem häufigen Wechsel und Aufeinandertreffen privater und öffentlicher Flächen, da viele Wohnwege zudem als Privatwege gekennzeichnet sind.



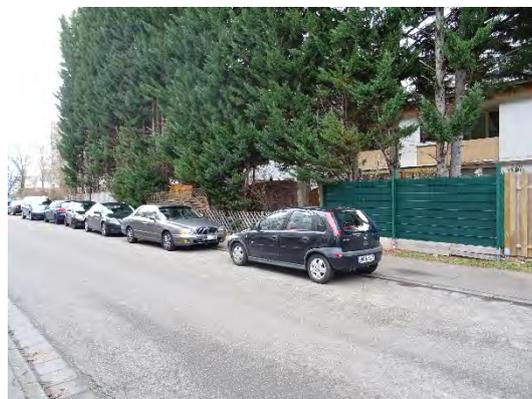
Emmendinger Weg Blickrichtung NVZ



Boulebahn am Emmendinger Weg



Gartentor in der Konstanzer Straße



Lörracher Straße



Hauszugänge entlang des Wohnwegs
Freiburger Straße



Hauszugänge entlang des Wohnwegs
Rastatter Straße

Nahversorgungszentrum Freiburger Straße

Im Nahversorgungszentrum an der Freiburger Straße sind mehrere Dienstleistungen (Quartiersbüro, Pflegedienst, Post, Friseursalon, Reinigung, Geldautomat) sowie ein Bäcker und eine Kneipe mit gastronomischem Angebot vertreten. Zentraler Magnet ist ein Netto-Discounter. Das Nahversorgungszentrum ermöglicht eine fußläufige Versorgung für das gesamte Untersuchungsgebiet. Die Erschließung und Gestaltung des Zentrums sind im Stil der siebziger Jahre. So sind die fußläufigen Bereiche des Zentrums weitgehend abgewandt von der Freiburger Straße und es gibt großzügige Parkplatzbereiche für PKWs. Es ist stark anzunehmen, dass die Grundrisse der Gewerbeeinheiten nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Handels entsprechen. Somit steigt perspektivisch das Risiko von Leerständen. Der öffentliche Raum um das Nahversorgungszentrum ist stark frequentiert. Die Flächen befinden sich allerdings in privater Hand.



Nahversorgungszentrum Freiburger Straße

Übergangsbereiche Hospital

In der Freiburger Straße und der Straße Kolbenzeil befinden sich die Zugänge zur Konversionsfläche Hospital. Ehemals genutzt von der U.S.-Armee, ist das Hospitalgelände bislang nicht räumlich eingebettet in die umliegende Siedlungsstruktur. Hohe, blickdichte Barrieren säumen angrenzende Gehwegbereiche. Mit der Umsetzung des Rahmenplans Hospital werden neue Anschlussstellen geschaffen und das Gelände langfristig in den Stadtteil integriert. Für die Vernetzung des Bestands mit der geplanten Neubebauung kommt der Begrünung von Freiräumen und Straßenzügen eine wichtige Bedeutung zu. Im Rahmenplan Hospital sind an beiden Quartierszugängen begrünte Platzbereiche vorgesehen, welche die Möglichkeit einer Grünvernetzung mit dem Bestand schaffen.



Anschlussituationen zum Hospital-Areal, Freiburger Straße und Kolbenzeil

3.4 Mobilität

Erschließung und Parkierung

„Der Hasenleiser ist gut mit dem Auto erreichbar. Die Hauptzufahrten befinden sich im Osten an der Karlsruher Straße. Über diese Straße sind sowohl die Innenstadt als auch die Autobahnen A5 und A6 sowie die Bundesstraßen B3 und B535 in wenigen Minuten erreichbar. Die innere Erschließung des Viertels ist als gut zu bezeichnen. Wohngebäude und Arbeitsstätten sind über Straßen und Wege schnell erreichbar. An den öffentlichen Straßen sind häufig Parkmöglichkeiten vorzufinden. Zusätzlich gibt es zahlreiche private Parkplätze und Tiefgaragen, die den jeweiligen Wohnanlagen zugeordnet sind. An wenigen Orten, etwa der Kolbenzeil, herrscht jedoch Parkdruck. Im Gegensatz zu anderen Stadtvierteln in Rohrbach und Heidelberg gibt es im Hasenleiser keine Parkraumbewirtschaftung.

Durch die Entwicklung der benachbarten Konversionsfläche „Hospital“ wird ein verdichtetes, urbanes Quartier in unmittelbarer Nähe entstehen. Durch den Bau einer Quartiersgarage soll der Parkdruck aus den benachbarten Bereichen herausgehalten werden. Sollte sich dennoch

eine unerwünschte Entwicklung für den Hasenleiser ergeben, so können geeignete Maßnahmen ergriffen werden.“ (IHK Rohrbach-Hasenleiser, Teil 1)

Carsharing

„An der Ortenauer Straße und der Freiburger Straße / Ecke Kolbenzeil befinden sich Stationen des Stadtmobil-Carsharing mit einem (Standort Freiburger Straße) beziehungsweise zwei Fahrzeugen.“ (IHK Rohrbach-Hasenleiser, Teil 1)

Öffentlicher Personennahverkehr

„Die Buslinien 28 und 33 fahren durch den Hasenleiser. Sie fahren Haltestellen in der Freiburger Straße, der Straße Kolbenzeil und dem Erlenweg an. Keine der Haltestellen ist barrierefrei ausgebaut. An der Karlsruher Straße (B3) am östlichen Rand des Hasenleiser verläuft die Straßenbahn mit den Linien 23 und 24 in einem 10-Minuten-Takt. Sowohl die Buslinien als auch die Straßenbahn verbinden den Hasenleiser direkt mit verschiedenen Zielen in der Innenstadt. Durch den direkten Anschluss an den Hauptbahnhof sind auch Verbindungen nach Karlsruhe oder Mannheim möglich. Der S-Bahn-Haltepunkt Heidelberg Kirchheim/Rohrbach ist in etwa 15 Minuten zu Fuß vom Nahversorgungszentrum im Hasenleiser in der Freiburger Straße zu erreichen. Zudem verkehrt innerhalb Rohrbacks die Buslinie 28. Zu Hauptverkehrszeiten ist ein 20-Minuten-Takt eingerichtet. Abends und an Sonn- und Feiertagen verkehrt lediglich die Buslinie 33 in einem halbstündigen Takt. Zu Nachtzeiten fährt stadteinwärts zusätzlich der Moonliner M3. Zu Hauptverkehrszeiten ist der Hasenleiser sehr gut erschlossen. Jedoch führt das geringere Angebot in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen zu Problemen für mobilitätseingeschränkte Personen.“ (IHK Rohrbach-Hasenleiser, Teil 1)

Radverkehr

„Das Gebiet ist gut für den Radverkehr erschlossen. Lediglich die Freiburger Straße ist deutlich für den motorisierten Individualverkehr ausgelegt. Ein besonderes Augenmerk liegt auf den Wegebeziehungen des Gebietes zur Internationalen Gesamtschule, zum S-Bahnhof Kirchheim/Rohrbach und zum neuen Rohrbacher Nahversorgungszentrum.

Im Hasenleiser gibt es entlang der Max-Joseph-Straße über die Bürgerstraße nach Kirchheim einen beidseitig straßenbegleitenden Radweg. Als weitere Ost-West-Verbindung dient der Dohlweg, ein Wirtschaftsweg entlang der südlichen Bebauung des Hasenleisers. An der Karlsruher Straße befindet sich an der östlichen Seite, ab der Ortenauer Straße bis nach Leimen, ein straßenbegleitender Radweg. In nördlicher Richtung und damit Richtung Kernstadt existiert kein separater bzw. mittels Schutzstreifen ausgewiesener Radweg. Die Freizeitkarte Heidelberg empfiehlt als Nord-Südverbindung die Straße Kolbenzeil. In Richtung des Gewerbegebiets Rohrbach-Süd führt die Wegeverbindung dann weiter über die Konstanzer Straße und den Kehler Weg. Im Quartier existiert außerhalb der IGH weder eine überdachte noch freistehende Fahrradabstellanlage. Bei einem Anbieter können Fahrräder im Quartier gemietet werden. Hier werden auch Touren in und um Heidelberg sowie Kurse zur Reparatur von Rädern angeboten. Die nächste VRN-Nextbike-Station befindet sich am Rohrbacher Markt.“ (IHK Rohrbach-Hasenleiser, Teil 1)

Fußgänger

„Fußgänger können den Hasenleiser über die straßenbegleitenden Gehwege orthogonal durchqueren. Die oft als Sackgasse endenden Straßen sind über Fußwege miteinander verbunden und ermöglichen somit fußläufige Wegeverbindungen, die dem Kraftfahrzeugverkehr verwehrt sind.“

An der Freiburger Straße befinden sich drei Querungshilfen. Im Bereich der Lörracher Straße erleichtert eine Furt den Übergang, hinter der Kreuzung mit der Straße Kolbenzeil befindet sich ein Zebrastreifen und auf Höhe des Nahversorgungszentrums sorgt eine Ampel für eine geregelte Überquerung. Im Erlenweg befindet sich lediglich auf Höhe der IGH ein Zebrastreifen. Neben den öffentlichen Fußwegen führt eine Vielzahl an privaten Fußwegen innerhalb der Baublöcke zu den einzelnen Gebäuden.“ (IHK Hasenleiser, Teil 1)

In Nord-Süd-Achse stellt der Emmendinger Weg eine wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer im Quartier dar.

3.5 Grün- und Freiflächen

Im Untersuchungsgebiet gibt es einen hohen Anteil an Grünflächen, wovon ein Großteil durch private Gärten und Freibereiche ausgemacht wird.

Öffentliche Grünflächen mit Spielangeboten befinden sich entlang des Emmendinger Wegs, auf Höhe der Internationalen Gesamtschule, beim Nahversorgungszentrum sowie angrenzend an den Dohlweg. Östlich der Konstanzer Straße befindet sich zudem eine kleine Grünanlage ohne Spielangebote.

Zahlreiche Spielplätze befinden sich in Privateigentum. Sie können unterschieden werden in Spielplätze, die öffentlich zugänglich sind und Spielpunkte, die eindeutig einem Grundstück zugeordnet werden können und nicht frei zugänglich sind.

Die Pflege und Gestaltung der Spielplätze variiert stark. Es gibt mehrere Spielplätze und Spielpunkte die veraltet sind und teils massive Instandhaltungsmängel (fehlende Geräte, abblätternde Farbe) bis hin zum vollständigen Funktionsverlust aufweisen.

Eine besondere Qualität stellt der Grünzug Hangäcker Höfe dar. Als überwiegend landwirtschaftlich genutzter Freiraum dient er der Naherholung und erfüllt mit Hecken und Baumbestand wichtige ökologische Funktionen. Die Grünvernetzung in das Untersuchungsquartier ist nur gering ausgeprägt.



Spielplatz am Emmendinger Weg



Spielplatz am Emmendinger Weg



Spielplatz Freiburger Straße



Grünzug Hangäcker Höfe



Spielplatz Baden-Badener Straße



Grünanlage Konstanzer Straße



Freibereich Konstanzer Straße 9



Spielplatz Waldshuter Weg



Spielplatz beim Nahversorgungszentrum



Freiflächen Konstanzer Straße 49-57



Grünflächen Emmendinger Weg

3.6 Denkmalpflegerische Belange

Außerhalb des Untersuchungsgebiets werden durch die beabsichtigten Planungen zwei Kulturdenkmäler am Rande betroffen. Zum einen betrifft das eine Straße aus der Römerzeit, die auf das 1. bis 4. Jahrhundert datiert wird und zum anderen eine Siedlung aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit. Die Straße aus der Römerzeit befindet sich etwa unter dem Verlauf der heutigen Bundesstraße B3, die Siedlung ist im Bereich Hangäckerhöfe/ Schießanlage gelegen, südlich angrenzend an den Untersuchungsbereich. Es kann davon ausgegangen werden, dass die archäologische Substanz erhalten werden kann, sofern keine Bodeneingriffe erfolgen.

Eingetragene Bau- und Kulturdenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz existieren im Untersuchungsgebiet nicht. Die Kirche St. Thomas, Freiburger Straße 4, stellt nach Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege einen Prüffall dar.



Kirche St. Thomas

4 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

4.1 Vorbemerkungen

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten wie öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung des Quartiers sowie der Stärkung seiner Funktion und Bedeutung. Skizziert werden Perspektiven für die kommunale Entwicklung, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Stadt erfolgen muss. Es ist davon auszugehen, dass aus der Sanierungsdurchführung Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Gebiet lebenden und beschäftigten Bürger resultieren. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Betroffenen mit zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

Die Stadt Heidelberg legt großen Wert auf eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Laufe der letzten Jahre fanden im Rahmen der Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts 1 und 2 sowie darüber hinaus u.a. folgende Beteiligungsveranstaltungen statt:

- Befragung im Rahmen der Erstellung des „Gutachtens zur Einrichtung eines Quartiersmanagements im Stadtviertel Rohrbach-Hasenleiser“, 2014
- aktivierende Bewohnerbefragung (93 Interviews), 2016
- öffentliche Stadtteilspaziergänge mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hasenleisers
- Wunschkartenaktion
- Quartierswerkstatt: Maßnahmenvorschläge und Anregungen, 21.03.2018
- 2. Quartierswerkstatt zur Vorstellung der Ergebnisse, 18.06.2018
- Befragung im Rahmen des Programms „KfW 432: Energetische Stadtsanierung“, 2019
- Workshops mit Wohnungsbaugesellschaften, 14.11.2019

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird auf die Ergebnisse aus diesen Beteiligungsformaten zurückgegriffen. Da sich hieraus die notwendigen Erkenntnisse ableiten lassen, fand eine weitere Befragung nicht statt. Die detaillierten Aussagen können weitgehend den Broschüren zum Integrierten Handlungskonzept 1 und 2 entnommen werden. 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

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..

4.2 Zusammenfassung der vorliegenden Erhebungen

Das teils negative Image des Hasenleisers entspricht nicht der Wahrnehmung der Bewohnerinnen und Bewohner. Diese fühlen sich in Ihrem Quartier sehr wohl und sind auch

mit der Wohnqualität und dem Wohnumfeld zufrieden. Etwa zwei Drittel aller im Rahmen der Erstellung des integrierten Quartierskonzepts Befragten bewerteten die Situation im Hasenleiser mit „sehr gut“ oder „gut“. Dennoch sehen die meisten Bewohnerinnen und Bewohner Verbesserungsmöglichkeiten sowohl beim Sanierungsstand der Gebäude als auch im Wohnumfeld.

Von Seiten der Wohnungsbaugesellschaften wurden in den letzten Jahren teilweise schon Modernisierungsmaßnahmen in Angriff genommen. Weitere Gebäude werden derzeit saniert. Nichtsdestotrotz wird auch hier mittel- bis langfristig weiteres Potential für die Sanierung des Wohnungsbestands gesehen. Bis zum jetzigen Zeitpunkt bezog sich die Erneuerung der Gebäude mehrheitlich auf den Außenbereich, sodass davon auszugehen ist, dass besonders im Innenbereich noch Mängel vorliegen könnten. Dies entspricht auch den Aussagen der Mieterinnen und Mieter, die besonders im Bereich der Wohnungen und Fenster Sanierungsmaßnahmen wünschen. Optimierungspotential wird im Kreise der Wohnungsbaugesellschaften vor allem im Bereich der Nahversorgung und der Versorgung mit PKW-Stellplätzen gesehen. Ebenso wäre sowohl aus Sicht der Wohnungswirtschaft als auch der übrigen Befragten eine Belebung und bessere Gestaltung von Straßen, Plätzen und Grünanlagen wünschenswert.

4.3 Weitere Beteiligung in der Sanierungsdurchführung

Für einen Teil der geplanten Maßnahmen, die im Rahmen der Sanierungsdurchführung umgesetzt werden sollen, ist das Engagement der Bürgerschaft bei der Projektentwicklung und Umsetzung zwingend erforderlich. Bereits Ziel der zweiten Quartierswerkstatt war es daher auch, die Teilnehmenden bei der Entwicklung eigener Ideen und Projekte zu unterstützen. Es wurden insgesamt sechs und im Nachgang ein weiteres Projekt entwickelt, die durch bürgerschaftliches Engagement getragen werden sollen.

Durch die Präsenz des Quartiersmanagements im zentralgelegenen Nahversorgungszentrum ist der direkte Kontakt zu den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hasenleisers auch weiterhin während der Sanierungsdurchführung gegeben. Weitere Anregungen aus der Bevölkerung können so fortlaufend der Sanierungskonzeption zugutekommen.

4.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (TöB)

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Kommune den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 11.12.2019. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 07.02.2020 eingeräumt.

Insgesamt wurden 40 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben. Davon haben folgende 20 fristgerecht geantwortet:

	Antwort vom:
Netze BW GmbH	16.12.2019
DP DHL Corporate Real Estate Management GmbH	19.12.2019
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	19.12.2019
Amprion GmbH	20.12.2019
Regierungspräsidium Karlsruhe – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	23.12.2019
GASCADE Gastransport GmbH	23.12.2019
terranets bw GmbH	27.12.2019
Landesamt für Denkmalpflege	15.01.2020
Polizeipräsidium Mannheim	17.01.2020
MVV Netze GmbH	23.01.2020
Stadt Heidelberg – Kommunale Behindertenbeauftragte	30.01.2020
Stadt Heidelberg – Naturschutzbeauftragter	31.01.2020
Deutsche Telekom Technik GmbH	03.02.2020
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	04.02.2020
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie	05.02.2020
Stadtwerke Heidelberg	05.02.2020
Verrechnungsstelle für Kath. Kirchengemeinde Heidelberg-Weinheim	06.02.2020
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH	07.02.2020
IHK Rhein-Neckar	07.02.2020
Stadt Heidelberg – Amt für Verkehrsmanagement	07.02.2020
Ergänzend liegen Stellungnahmen folgender Ämter vor:	
Stadt Heidelberg – Amt für Liegenschaften und Konversion	20.03.2020
Stadt Heidelberg – Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft	20.03.2020
Stadt Heidelberg – Amt für Baurecht und Denkmalschutz	31.03.2020

Als Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange lässt sich festhalten, dass insgesamt keine Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen der vorbereitenden Untersuchungen übereinstimmen. Die Stellungnahmen sind auszugsweise nachfolgend aufgeführt. Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem Anhang zu entnehmen. Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bei Bedarf bzw. wenn gewünscht im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

Rückmeldung, Datum	Inhalte, Behandlung
<p>Netze BW GmbH <i>Antwort vom 16.12.2019</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Anlagen betroffen <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Deutsche Post Bauen <i>Antwort vom 19.12.2019</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Anregungen und Bedenken <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz <i>Antwort vom 19.12.2019</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftswege müssen weiterhin ohne Behinderung durch den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden können. Zufahrten zu den Flurstücken in den Gewannen Hagellach, Grund, Sauäcker oder Sandhäuser Weg, über den Dohlweg, müssen möglich bleiben. • Sinnvoll, Fläche für Hundewiese einzurichten. • Gefahr für Nutztiere durch Verunreinigung des Erntegutes durch Hundekot (Übertragung von Krankheiten → dauerhafte Schäden) • Während der Vegetationsperiode gilt für landwirtschaftliche Flächen ein Betretungsverbot. Gesetzliche Betretungsverbote sind zu beachten! Gebot der Rücksichtnahme nach § 43 Landesnaturschutzgesetz. Freie Landschaft darf nicht auf der ganzen Fläche, sondern nur auf Straßen und Wegen, sowie auf ungenutzten Grundflächen betreten werden. • Landwirtschaftliche Flächen unterliegen nach § 44 Landesnaturschutzgesetz einem gesetzlichen Betretungsverbot. • Hundekot muss als Abfall i. S. des Abfallrechtes ordnungsgemäß entsorgt werden (sonst Bußgeld bis zu 50 Euro). • Reiten ist in der freien Landschaft nur auf hierfür geeigneten privaten und beschränkten öffentlichen Wegen erlaubt. Wiesen, Felder und Äcker sind für Reiter ganzjährig gesperrt. • Bei den weiteren Punkten in der Untersuchung sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich. Eine Behinderung von Wirtschaftswegen ist durch die geplante Sanierung nicht zu erwarten. Die Einrichtung einer Hundewiese und weiterer geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Verunreinigung landwirtschaftlicher Flächen mit Hundekot im Bereich Hangäcker Höfe wird im Rahmen des Maßnahmen- und Neuordnungskonzepts geprüft.</p>

<p>Amprion GmbH Antwort vom 20.12.2019</p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Planungen von Höchstspannungsleitungen vorliegend • Keine Anregungen und Bedenken <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Antwort vom 23.12.2020</p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Anregungen und Bedenken als höhere Raumordnungsbehörde <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich</p>
<p>GASCADE Gastransport GmbH Abteilung GNL Antwort vom 23.12.2019</p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antwort im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. • Anlagen sind nicht betroffen • Hinweis, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in dem Gebiet befinden können. • Gesonderte Anfrage der Betreiber erforderlich <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich. Zusätzliche Anfragen an weitere Betreiber erfolgen vor Beginn einer Baumaßnahme separat durch die ausführenden Behörden.</p>
<p>Terranets bw GmbH Antwort vom 27.12.2019</p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planauskunft gilt nur für den rot markierten Bereich • Keine Anlagen im Gebiet und insofern auch keine Betroffenheit <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Antwort vom 15.01.2020 und vom 05.03.2020</p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geänderte Zuordnung des Amtes und neue Anschrift im Briefkopf beachten • Separate Stellungnahme der Bau- und Kunstdenkmalpflege • Eine Stellung der Bau und Kulturdenkmalpflege erfolgt separat

Archäologische Denkmalpflege:

- Randliche Betroffenheit von zwei Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG:
- Straße aus der Römerzeit, verläuft etwa unter der heutigen Bundesstraße 3
- Siedlung stammt aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit
- Öffentliches Interesse an Erhaltung der Kulturdenkmale
- Stellungnahme wird in drei Bereiche getrennt:
- Bereich im Umfeld des Kulturdenkmals Nr. 1, westlich an die Bundesstraße 3 anschließend. Bei einzelnen Arealen und Freiflächen könnte die archäologische Substanz bei Bodeneingriffen betroffen sein.
- Es sollte frühzeitig im Vorfeld der Erschließung und bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch die kommunale archäologische Fachbehörde durchgeführt werden.
- Zuständige kommunale archäologische Denkmalbehörde ist zu kontaktieren.

1. Bereich im Umfeld des Kulturdenkmals Nr. 8 im Bereich Hangäcker / Schießanlage. Bei Bodeneingriffen könnte archäologische Substanz betroffen sein. Im Vorfeld der Erschließung sollten frühzeitig archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden. Archäologische Voruntersuchung bedarf im Regelfall einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung umfasst. Hinweis, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann. Dies muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.
2. Das übrige überplante Areal ist in weiten Teilen gestört und durch moderne Bebauung und Bodeneingriffe stark überprägt. Hinweis auf § 20 DSchG und die Meldepflicht bei Entdeckung archäologischer Zeugnisse. Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG. Berücksichtigung der Zeit von notwendigen baubegleitenden archäologischen Dokumentationsarbeiten im Bauablauf.

	<p>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird auf den Prüffall Freiburger Straße 4 hingewiesen: Evangelische Kirche St. Thomas, entworfen und erbaut 1971 von Emil und Peter Serini <p>Behandlung: Die aufgeführten Rückmeldungen werden im VU- Bericht im Kapitel „Denkmalpflegerische Belange“ aufgenommen und für das Untersuchungsgebiet in die Planzeichnungen übernommen.</p>
<p><i>Polizeipräsidium Mannheim Führungs- und Einsatzstab Antwort vom 17.01.2020</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Erschließungsfunktion der Freiburger Straße und Kolbenzeil bei der Neugestaltung der Verkehrswege • Leitungsfähigkeit dieser Straßen muss erhalten werden • Hinweis auf gängige Richtlinien über die Anlage von Stadtstraßen und die StVO <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich. Die Erschließungsfunktion der Freiburger Straße und der Kolbenzeil wird durch die Sanierungsziele nicht beeinträchtigt.</p>
<p><i>MVV Netze GmbH Antwort vom 23.01.2020</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Versorgungsleitungen der MVV Energie AG im Gebiet verlegt <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich</p>
<p><i>Stadt Heidelberg – Kommunale Behindertenbeauftragte Antwort vom 30.01.2020</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereits aktive Mitwirkung an der Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts, daher wurden die Anmerkungen schon aufgegriffen • Keine weiteren Anmerkungen <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich und erfolgt im Rahmen der Sanierungsumsetzung. Inhalte des Integrierten Handlungskonzepts werden im VU-Bericht aufgenommen und dienen als Grundlage für die Sanierungsdurchführung.</p>
<p><i>Stadt Heidelberg – Naturschutzbeauftragter Antwort vom 31.01.2020</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beachtung der Gestaltung lebenswerter Grünbereiche für Tiere, Pflanzen und Menschen • Erhalt von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Fledermäuse bei Sanierungen

	<ul style="list-style-type: none"> • Verbindliche Festschreibung extensiver Begrünung von Flachdächern nach dem Heidelberger Modell und Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen • Berücksichtigung der Förderung regenerativer Energiequellen • Beachtung wesentlich zielführender Anregungen in Dokumentation der 2. Quartierswerkstatt vom 18.07.18 des integrierten Handlungskonzeptes, v. a. Vorschläge zu Wohnumfeld und Ökologie in Kapitel 12 und 13 • Beachtung der gesetzlichen Neuregelung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ab dem 01.03.20: Ausbringen von Gehölzen und Saatgut nicht gebietseigener Herkunft außerhalb ihrer Vorkommensgebiete gem. § 40 Abs. 1 S. 4 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz nur mit Genehmigung zuständiger Naturschutzverwaltungen der Länder möglich. Ziel ist die Entgegenwirkung weiterer Florenverfälschung sowie die Förderung von Produktion und Verwendung gebietseigener Gehölze und Saaten <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich und erfolgt im Rahmen der Sanierungsumsetzung. Auf den Erhalt von Nistmöglichkeiten und die Beachtung von ökologischen Anforderungen bei der Gestaltung von Grünbereichen wird im Kapitel Maßnahmenkonzept hingewiesen. Die Beachtung der gesetzlichen Neuregelung zur Anpflanzung von Bäumen erfolgt bei der Umsetzung konkreter Pflanzvorhaben. Inhalte des Integrierten Handlungskonzeptes werden im VU-Bericht aufgenommen und dienen als Grundlage für die Sanierungsdurchführung.</p>
<p><i>Deutsche Telekom Technik GmbH</i> <i>Antwort vom 03.02.2020</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zurzeit keine für die Sanierung bedeutenden Maßnahmen im Untersuchungsgebiet beabsichtigt • Angaben erst möglich über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom, wenn endgültige Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. • Kostenerstattung nach § 169 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 150 Abs. 1 BauGB, falls während der Baudurchführung im Entwicklungsgebiet die Telekommunikationslinien nicht mehr zur Verfügung stehen. • Abstimmung nach § 139 Abs. 3 BauGB der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist momentan nicht erforderlich. Weitere Anfragen erfolgen vor Beginn einer konkreten Baumaßnahme separat durch die ausführenden Behörden.</p>

<p><i>Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim Antwort vom 04.02.2020</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine zusätzlichen baurechtlichen Zulässigkeiten der Flächen im Süden des Bereichs, welche im Außenbereich liegen und im Flächennutzungsplan als Sport- und Freizeitfläche und Fläche für Landwirtschaft dargestellt sind. • Diese Fläche stellt die einzige Freiraumzäsur in West-Ost Richtung dar und ist für vielfältige naturschutzfachliche Erfordernisse von großer Bedeutung. Verweis auf Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes. • Weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich steht mit den Zielen der interkommunalen Flächennutzungsplanung nicht in Einklang. Fläche soll unbedingt vor weiterer Bebauung freigehalten werden. <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich. Die Darstellung der Hangäcker Höfe als Grünzäsur erfolgt im Kapitel „Bau- und Planungsrecht“. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist im Rahmen der Sanierung nicht vorgesehen.</p>
<p><i>Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie Antwort vom 05.02.2020</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <p>Natur- und Landschaftsschutz:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. § 44 BNatSchG <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes im gesamten Abgrenzungsraum • Kontrolle der Gebäude vor Sanierungen auf brütende Vögel und Fledermausquartiere durch einen Fachgutachter • Vorliegen von Daten zu Vorkommen von Mehl- und Rauchschwalben innerhalb des Abgrenzungsplanes • Prüfung der Belange vor der Erschließung von Bau- und Brachflächen 2. Innenbereich/Außenbereich <ul style="list-style-type: none"> • Teile des Abgrenzungsraums gehören zum Innenbereich der Stadt Heidelberg. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg • Eingriffe, bzw. Versiegelungen von Flächen im Außenbereich sind nach § 15 BNatSchG zu vermeiden, wenn Alternativen gegeben sind. • Bei unausweichlichen Beeinträchtigungen sind Begründungen vorzulegen und ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. 3. Ausgleichsflächen, Biotopvernetzung bzw. Flächen in Verwaltung des Umweltamts

- Keine Ausgleichsflächen, Naturschutzflächen oder Flächen der Biotopvernetzung sowie Biotope im Abgrenzungsraum.
- Flächen südlich des Dohlwegs gehören zum Biotopverbund mittlerer Standorte. Diese Flächen sind vorrangig als Ausgleichsflächen oder Biotopschutzmaßnahmen zu sichern und von Bebauung freizuhalten.

4. „Ökologische Aufwertung von Grünflächen“

- Förderung der einheimischen Insektenvielfalt auf Blütmischungen mit einheimischen Arten gebietseigener Herkunft auf Flächen im Innenbereich.
- Mahd einzelner Flächen muss insektenschonend durchgeführt werden, d. h., dass einzelne Teilbereiche nicht gemäht werden dürfen und über den Winter bestehen bleiben zur Überwinterung von Insekten. Bereich ist im Wechsel zu mähen.
- Unzulässigkeit von Schotter- oder Kiesflächen/-gärten im Bereich der Grünflächen innerhalb des Vorhabengebiets
- Beachtung des ab 01.03.20 geltenden Verbots zum Ausbringen gebietsfremden Saatguts. Gilt für alle Flächen im Außenbereich

Schwerpunkt: Energie und Klimaschutz

1. Integriertes Quartierskonzept Rohrbach Hasenleiser
 - Berücksichtigung des Ziels der Sozialverträglichen Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Verbesserung des energetischen Standards, insbesondere die Unterziele Energetische Sanierung der Gebäude und Einsparung und Gewinnung von Energie
2. Masterplan 100% Klimaschutz und Klimaschutzaktionsplan
Beachtung der beschlossenen Ziele des Klimaschutzaktionsplans bei der weiteren Entwicklung des Quartiers:
 - 100% Klimaneutralität für das Wachstum der Stadt – PHV sowie alle Neubauquartiere ab 2020 werden Plusenergie-Quartiere. (KSAP, Punkt 1)
 - 25 Megawatt zusätzlich installierte Leistung an Photovoltaik in Heidelberg bis 2025. (KSAP, Punkt 4)
 - Verdoppelung der Altbausanierungsrate bis 2030. (KSAP, Punkt 6)

	<ul style="list-style-type: none"> • Realisierung von Klimawandel-Anpassungsmaßnahmen an öffentlichen Gebäuden bis 2025. (KSAP, Punkt 15) • Alle Entwicklungskonzepte stehen zukünftig unter dem Fokus Klimaschutz, Klimaanpassung und Erhalt der Biodiversität. (KSAP, Punkt 16) <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich und erfolgt im Rahmen der Sanierungsdurchführung. Im Baugenehmigungsverfahren bei der Bebauung von Frei- und Brachflächen sind die Zugriffsverbote zu beachten. Bei Bauvorhaben mit entsprechender Relevanz und dem Vorkommen von „planungsrelevanten Arten“ ist eine vertiefende Prüfung der Bestände erforderlich (Artenschutzprüfung). Das Neuordnungskonzept sieht keine Versiegelungen im Außenbereich vor. Flächen südlich des Dohlwegs werden im Kapitel „Landes- und Regionalplanung“ als Grünzäsur dargestellt. Eine Überbauung ist nicht vorgesehen. Hinweise zum ökologischen Umgang mit Grünflächen werden im Kapitel „Maßnahmenkonzept“ aufgenommen. Ausführliche Betrachtungen zum Schwerpunkt Energie und Klimaschutz erfolgen im Rahmen des Berichts zum KfW 432. Bei Baumaßnahmen wird die Einhaltung aktueller energetischer Anforderungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft.</p>
<p><i>Stadtwerke Heidelberg</i> <i>Antwort vom 05.02.2020</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Elektrizität <ul style="list-style-type: none"> • Beachtung vorhandener und geplanter Kabel-, Schutzrohr- und Beleuchtungsanlagen. Bestehende Anlagen sind entsprechend zu schützen. • Frühzeitige Beteiligung an den Planungsprozessen wird erbeten, da sich Anlagen überwiegend im öffentlichen Raum und auf privatem Grund befinden und eine Berührung durch bauliche Veränderungen wahrscheinlich ist insbesondere bei infrastrukturellen Maßnahmen. Dies gilt auch für planerische und bauliche Tätigkeiten bei energetischer Modernisierung von Gebäuden. • Die vorhandenen Leitungstrassen sind über die Netzauskunft der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH abzufragen. Ggf. ist die genaue Lage der Kabelanlagen, Schutzrohre und Kanäle mittels Suchschlitze zu erkunden.

	<ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Arbeiten ist die Abteilung Netzbetrieb Elektrotechnik zu informieren. <p>2. Gas- und Wasserversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generell keine Einwände gegen das integrierte Entwicklungskonzept • Im Gebiet befinden sich Gas- und Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH. Beachtung der Versorgungsleitungen bei den weiterführenden Planungen wird gewünscht. • Beteiligung am Planungsprozess hinsichtlich der Erschließungsanlagen gewünscht. Insbesondere Einbindung bei Planungen zu Verkehrsflächen und Grünanlagen. • Hinweis auf die Baumaßnahme zur Erneuerung der Wasserversorgung in der Freiburger Straße 6-68 ab 2020/2021. Erneuerung der Wasserversorgung in der Offenburger Straße 1-31 für 2020 eingeplant. <p>3. Fernwärmeversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beachtung der bestehenden unterirdischen Infrastruktur für Wärme aus dem Fernwärmenetz bei der Planung. • Frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Netzvertrieb für notwendige Hausanschlussleitungen erbeten. • Hinweis auf die Kosten für die ggf. notwendige Sicherung von netztechnischen Anlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sowie Kosten in Folge von Schäden und Folgeschäden zu Lasten des Verursachers oder Veranlassers. <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich und erfolgt im Rahmen der Sanierungsdurchführung. Bei der Konkretisierung von Baumaßnahmen werden die Stadtwerke von den zuständigen Behörden frühzeitig eingebunden und Leitungsauskünfte eingeholt. Ein Hinweis auf den Bedarf wird im Kapitel Maßnahmenkonzept aufgenommen.</p>
<p><i>Verrechnungsstelle für Kath. Kirchengemeinde Heidelberg-Weinheim</i> <i>Antwort vom 06.02.2020</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kindergarten St. Benedikt liegt im Untersuchungsbereich • Hinweis zur Beabsichtigung eines Neubaus des Kindergartens St. Benedikt in den nächsten Jahren auf dem derzeitigen Grundstück • Der Neubau soll den heutigen pädagogischen und betrieblichen Anforderungen entsprechen.

	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Erweiterung der Gruppenanzahl und der vorhandenen Angebotsformen/ Öffnungszeiten ist vorgesehen. • Möglichkeit über eine Einrichtung eines Kinder- und Familienzentrums an diesem Standort besteht. • Noch keine konkreten baulichen oder zeitlichen Planungen vorhanden. <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich. Im Plan „Neuordnungskonzept“ wurde das Gebäude rot mit einem Hinweis auf die geplante Neubebauung markiert. Im Plan „Maßnahmenplan“ gelb mit einem Hinweis auf den geplanten Abbruch.</p>
<p><i>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH</i> <i>Antwort vom 07.02.2020</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unter Berücksichtigung der Anmerkungen keine Einwände vorhanden. • Angrenzend an das Untersuchungsgebiet verläuft die Straßenbahntrasse der Linien 23 und 24 mit der Haltestelle Freiburger Straße. Haltestelle ist zurzeit nicht barrierefrei und soll barrierefrei ausgebaut werden. • Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen, wie Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutewerke, Pfeifen, Weichen, Kurvenquietschen und tendenziell zunehmender Bahnverkehr zu rechnen ist. • Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich. Hinweise zur Beeinträchtigung durch Lärm sind im Missstände-Plan verzeichnet. Die Darstellung der Einrichtung einer barrierefreien Haltestelle wird im Maßnahmenplan und im Neuordnungskonzept ergänzt.</p>
<p><i>IHK Rhein-Neckar</i> <i>Antwort vom 07.02.2020</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine grundsätzlichen Bedenken zur vorliegenden Planung • Hinweis zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen für das Gebiet als Wohn- und Geschäftsstandort als gewünschte Aufwertung. • Hinweis auf die Erhebung der Belange der im Abgrenzungsgebiet ansässigen Gewerbetreibenden im weiteren Verfahren sowie einer Abstimmung und Einbezug in das Konzept. • Beachtung der Entwicklungsperspektiven der ansässigen Unternehmen bei den Sanierungs- und Entwicklungszielen. • Vermeidung von negativen Auswirkungen für benachbarte Gewerbetreibende. • Interesse am Fortgang der Planung besteht.

	<p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung beschränkt sich auf Information über den Fortgang der Planung. Die Sanierungsziele resultieren grundsätzlich in einer Verbesserung der Standortvoraussetzung für die Gewerbetreibenden. Gewerbetreibende hatten im Rahmen der Beteiligungsangebote der Erarbeitung des integrierten Handlungskonzepts mehrfach Gelegenheit zur Beteiligung und werden im Zuge der Sanierungsdurchführung weiterhin einbezogen. Dies gilt besonders für konkrete Maßnahmen am Nahversorgungszentrum und der Kolbenzeil.</p>
<p><i>Stadt Heidelberg – Amt für Verkehrsmanagement</i> <i>Antwort vom 07.02.2020</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der vorgesehenen Einrichtung neuer barrierefreier Bushaltestellen. • Haltestellenabstände werden gleichmäßiger und die Erreichbarkeit des südlichen Hasenleiser wird verbessert. <p>Behandlung: Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich und erfolgt im Rahmen der Sanierungsdurchführung. Die Einrichtung neuer barrierefreier Bushaltestellen wurde in den Plänen Maßnahmenkonzept und Neuordnungskonzept aufgenommen.</p>
<p>Von den 40 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben 18 nicht geantwortet:</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Staatliches Hochbauamt • Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 – Denkmalpflege • Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Heidelberg • Kurpfälzisches Museum, – untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie – • Tiefbauamt, Straßenbaubehörde • Landschafts- und Forstamt, untere Landwirtschaftsbehörde • Verband Region Rhein-Neckar • Abwasserzweckverband Heidelberg • Landesnaturschutzverband, Arbeitskreis Heidelberg • BUND – Kreisgruppe Heidelberg • NABU (Naturschutzbund Deutschland e. V.), Naturschutzzentrum Heidelberg • Unitymedia BW GmbH • Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN) • VCD Rhein-Neckar • Evangelische Stiftung Pflege Schönau • Einzelhandelsverband Nordbaden e. V. • Handwerkskammer • Kreisbauernverband Rhein-Neckar e. V.

Nachträglich zur regulären Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger erfolgte eine zusätzliche Abstimmung der städtischen Ämter Amt für Liegenschaften und Konversion, sowie dem Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft. Eine verspätet eingegangene schriftliche Stellungnahme des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz ist nachfolgend aufgeführt.

<p><i>Stadt Heidelberg – Amt für Liegenschaften und Konversion</i> <i>Antwort vom 20.03.2020</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ergeben sich keine Durchführungshindernisse für die Maßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht aus liegenschaftsrechtlicher Sicht. • Seitens des Amtes gibt es derzeit keine eigenen Maßnahmen und Planungen im Untersuchungsgebiet. • Es wird davon ausgegangen, dass die GGH als Sanierungsträgerin der Stadt eine eigene Stellungnahme abgibt. <p>Behandlung: Der geplanten Erneuerungsmaßnahme stehen keine Bedenken entgegen. Weitere Verfahrensbeteiligung erfolgt nach Bedarf im Rahmen der Umsetzung. Der gesamte VU-Prozess wurde von Vertretern der GGH begleitet, daher wird davon ausgegangen, dass die Belange der GGH ausreichend berücksichtigt sind.</p>
<p><i>Stadt Heidelberg – Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft</i> <i>Antwort vom 20.03.2020</i></p>	<p>Zusammenfassung der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Aufwertung des Nahversorgungszentrums unter Einbeziehung der Anregungen und Hinweise der betroffenen Gewerbetreibenden wird ausdrücklich begrüßt. • Im Zuge der Wiederbelebung des Hospital-Areals mit ca. 600 Wohnungen ist mit einer deutlichen Bevölkerungszunahme zu rechnen. • Bei der Neugestaltung des Öffentlichen Raumes im Bereich des Nahversorgungszentrums sollte darauf geachtet werden, dass bei Bedarf ausreichend Flächen, insbesondere für eine mögliche Erweiterung des Supermarktes, zur Verfügung stehen. <p>Behandlung: Der geplanten Erneuerungsmaßnahme stehen keine Bedenken entgegen. Weitere Verfahrensbeteiligung erfolgt nach Bedarf im Rahmen der Umsetzung. Ein Hinweis auf den möglichen Bedarf einer flächenmäßigen Erweiterung des Supermarkts wird in das Kapitel „Maßnahmen- und Neuordnungskonzept“ aufgenommen.</p>

*Stadt Heidelberg –
Amt für Baurecht und
Denkmalschutz
Antwort vom 31.03.2020*

Zusammenfassung der Stellungnahme:

- Sofern für den Bereich des zukünftigen Sanierungsgebiets genehmigungspflichtige Bauvorhaben, Bauvorbescheide oder Abbruchvorhaben beantragt werden, beteiligt das Amt im Hinblick auf die §§ 144, 145 BauGB den Sanierungsträger und bittet um Stellungnahme bzgl. der festgelegten Sanierungsziele.
- Es wird auf Erfahrungen mit zeitlich verzögerten Antragstellungen im Sanierungsgebiet Rohrbach hingewiesen. Demnach ergaben sich Schwierigkeiten aus baulichen Maßnahmen, die zwar baurechtlich verfahrensfrei waren aber zu einer erheblichen oder wesentlichen Wertsteigerung führten.

Behandlung:

Weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich und erfolgt im Rahmen der Sanierungsdurchführung. Eine rechtzeitige Antragstellung baurechtlich verfahrensfreier Maßnahmen ist sicherzustellen. Ein Hinweis hierzu wird im Kapitel „Maßnahmen- und Neuordnungskonzept“ aufgenommen.

5 Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

(1) 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 auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder

(2) das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Die aus der Bestandsanalyse gewonnenen Erkenntnisse sind im Plan "Städtebauliche Mängel und Missstände" dargestellt.

5.1 Funktionale Mängel

Ausgehend von den vorangegangenen Analysen, können im Untersuchungsgebiet mehrere funktionale Missstände festgestellt werden.

Die fehlende Verknüpfung zwischen Hospitalgelände und dem Hasenleiser entlang der Freiburger Straße und der Straße Kolbenzeil stellen Missstände dar, die im Zuge der Planungen für das Hospitalquartier in absehbarer Zeit behoben werden. Das Hospitalquartier soll sich zu seiner Umgebung hin öffnen und mit ihr verzahnt werden. Vor allem die Freiburger Straße ist durch das breite Straßenprofil und Mängel in der Gestaltung von Gehwegen und Grünbereichen beeinträchtigt. Als Quartierseingang zum Hasenleiser kommt diesem Bereich eine besondere Bedeutung zu. In der Straße Kolbenzeil ist vor allem auf eingeeengte Gehwegbereiche hinzuweisen, die im Zuge einer Umgestaltung behoben werden sollten.

Um den Bereich des Nahversorgungszentrums in der Freiburger Straße häufen sich sowohl funktionale als auch gestalterische Mängel, sodass hier ein Schwerpunkt des Sanierungserfordernisses ausgemacht werden kann. Die veraltete Gestaltung der Freibereiche, ein hoher Versiegelungsgrad (besonders auch im Bereich des Parkplatzes) führen zu Beeinträchtigungen für das Stadtklima und die Aufenthaltsqualität. Die Erschließung des Zentrums ist für den motorisierten Verkehr optimiert und nur bedingt für Fußgänger und Radfahrer geeignet. In den Freibereichen gibt es Barrieren, die die Zuwegung für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen erschweren. Obwohl sich die Vermietungssituation momentan gut darstellt und ein Großteil der Gewerbeeinheiten genutzt wird, steigt das Risiko von Leerständen, wenn die Anforderungen des Handels und der Besucher an zeitgemäße Ladenflächen zukünftig nicht erfüllt werden können. In Rückmeldungen aus den Quartierswerkstätten wurde der Umgang mit Leerständen bereits thematisiert. Angesichts der komplexen Gemengelage und der Bedeutung des Zentrums als Treffpunkt und Nahversorgungsmöglichkeit im Quartier ist es sinnvoll, über eine tiefgreifende Umstrukturierung des Zentrums und der angrenzenden Freibereiche nachzudenken.

Hinsichtlich der Mobilität ist auf mehrere Missstände hinzuweisen, die nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger und Radfahrer benachteiligen. Mehrere Kreuzungsbereiche weisen Gefahrenstellen für Fußgänger auf und sind nicht barrierefrei ausgebaut. Mängel bei der Barrierefreiheit gibt es auch bei Bushaltestellen und weiteren Bereichen des öffentlichen Raums, vor allem auch entlang der Wohnwege zu den Privatgebäuden. Um fußläufige Wegstrecken zu überbrücken, fehlen Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum. Teilweise mangelt es an ausreichender Beleuchtung von Wegen. Die

Radrouten im Untersuchungsgebiet sowie die zugehörige Radinfrastruktur (Fahrradabstellplätze, E-Ladestationen) sind nur schwach ausgebaut. In Folge der orthogonalen Straßen mit teils breiten Straßenprofilen, ist die Gefahr erhöhter Geschwindigkeiten groß. Sowohl in der Straße Kolbenzeil als auch in der Konstanzer Straße behindert der ruhende Verkehr die Fußgänger auf den Gehwegen.

Aus der Bewertung der energetischen Anforderungen der Gebäudehüllen geht hervor, dass viele Gebäude im Untersuchungsquartier nicht den aktuellen Anforderungen an energetische Standards entsprechen. Veraltete Bauteile und fehlende Dämmung führen zu einem erhöhten Energieverbrauch und Energieverlust. Belange des Klimaschutzes sind damit beeinträchtigt.

Weitere Beeinträchtigungen für das Klima gehen aus einem hohen Versiegelungsgrad der Straßen hervor. Breite Straßenprofile und überdimensionierte Wendehammer sind als Mängel anzuführen, die auch die Gestalt und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums beeinträchtigen.

5.2 Gestalterische Mängel, Beeinträchtigung des Ortsbilds

Unter den Misständen, die das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets beeinträchtigen, stechen Grünanlagen und Spielplätze hervor. Bei der Befragung 2019 wurde die „Belebung und bessere Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (Parks, Spielplätze etc. ...)“ von den Befragten als häufigster Wunsch für die Aufwertung des Wohnumfelds genannt, gefolgt von „mehr Sauberkeit“ und „Belebung und bessere Gestaltung von Straßen und Plätzen“.

Viele Spielplätze weisen Pflege- und Instandhaltungsdefizite auf, vereinzelt sogar bis hin zu Funktionsverlusten (überwucherte Sandkästen, fehlende Spielgeräte). Mehrere öffentlich zugängliche Spielplätze sind in privater Hand, sodass die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer eine wichtige Voraussetzung für Verbesserungsmaßnahmen darstellt.

Weitere Gestaltungsdefizite resultieren aus dem Aneinandergrenzen von privaten Gartenbereichen und Verkehrsachsen. Zum Schutz der Privatsphäre werden Gärten durch Sichtschutzzäune und hohe Einfriedungen zum Straßenbereich abgegrenzt. Materialwahl und Gestaltung variieren dabei und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums auf den angrenzenden Gehwegbereichen wird dadurch gemindert. Dies gilt auch für Bereiche, in denen Garagenrückwände die Gehwege säumen (Kolbenzeil, Freiburger Straße). Mit der Stärkung nicht-motorisierter Verkehrsteilnehmer kommt der Aufenthaltsqualität von Gehwegen, gerade auch auf den Haupt-Verbindungsachsen zu den ÖPNV-Haltestellen, eine zunehmende Bedeutung zu. Eine Folge der inneren Erschließung durch Wohnwege ist zudem eine erschwerte Adressbildung. Offizielle Schilder und Wegweiser werden vereinzelt durch behelfsmäßige Hinweisschilder der Bewohner ergänzt. Ausgestaltung und Informationsgehalt der Orientierungshilfen ist dadurch sehr unterschiedlich.

Gestaltungsdefizite werden auch an Müll-Einhausungen deutlich, bei denen die dafür vorgesehene Begrünung fehlt.



Viele Grünbereiche und Spielplätze weisen Mängel bei der Gestaltung, Pflege und Instandhaltung auf.



Fehlende Anschlussituationen zwischen Hasenleiser und Hospital



Gestaltung und Erschließung des Nahversorgungszentrums in der Freiburger Straße sind nicht zeitgemäß.



Hohe Einfriedungen und Rückbereiche beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität entlang der Hauptachsen.

6 Städtebauliche Ziele und Sanierungskonzept

6.1 Städtebauliche Ziele

Die Ermittlung und Darstellung der städtebaulichen Mängel und Missstände zeigt die Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen auf. Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Analysen, der Ergebnisse des integrierten Handlungskonzepts Rohrbach-Hasenleiser (IHK) und der Rückmeldungen der Träger öffentlicher Belange, lassen sich nachfolgend aufgeführte Ziele und Maßnahmen für das Untersuchungsgebiet ableiten.

Stärkung der Nachbarschaft, Schaffung von Unterstützungsangeboten für Personen mit besonderen Bedarfen. Zielgruppen sind insbesondere Kinder und Jugendliche, Menschen im Alter, Menschen mit Behinderung und Langzeitarbeitslose.

Zur Erreichung des Ziels bieten sich folgende Maßnahmen an:

- Kontinuierliche Quartiersarbeit durch das Quartiersmanagement
- Etablierung von Interessensgruppen zu verschiedenen Themen
- Verstetigung des runden Tisches Hasenleiser zur Entwicklung neuer Angebote
- Etablierung von Stadtteil-Festen und kulturellen Veranstaltungen
- Ausweitung digitaler Angebote für den Stadtteil
- Aufbau von Nachbarschafts- und Alltagshilfen
- Entwicklung von Angeboten für Langzeitarbeitslose unter Hinzuziehung von Mitteln aus dem Förderprogramm BIWAQ

IHK-Handlungsfeld 1: Zusammenleben

Stärkung der Wohnfunktion für alle Generationen durch Erhalt des vorhandenen (Miet-) Wohnraums und Weiterentwicklung von Angeboten für unterschiedliche Nachfragebedarfe.

Zur Erreichung des Ziels bieten sich folgende Maßnahmen an:

- Abbau von Barrieren in Gebäuden und im Wohnumfeld
- Altersgerechter Umbau von Wohnraum
- Entwicklung eines Programms zum Wohnraumaustausch

IHK-Handlungsfeld 2: Wohnen und Versorgung

Sozialverträgliche Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden zur Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse. Verbesserung des energetischen Standards und Entwicklung zusammenhängender Quartierskonzepte zur Einsparung und Gewinnung von Energie.

Zur Erreichung des Ziels bieten sich folgende Maßnahmen an:

- Einrichtung eines Sanierungsmanagements zur energetischen Sanierung u. a. zur Aktivierung von Wohnungseigentümergeinschaften für Modernisierungsmaßnahmen und zur Anbahnung von Pilotprojekten zum seriellen Sanieren
- Unterstützung privater Eigentümer bei Sanierungsvorhaben

IHK-Handlungsfeld 2 und 3: Wohnen und Versorgung; Wohnumfeld und Ökologie

Stärkung der Naherholungsfunktion, Qualifizierung und ökologische Aufwertung von Grün- und Freiflächen.

Zur Erreichung des Ziels bieten sich folgende Maßnahmen an:

- Angebote für Begegnung, Bewegung, Spiel und Sport aufwerten und barrierefrei gestalten
- Verwendung gebietseigener Gehölze und Blütmischungen bei Anpflanzungen
- Ausschluss von Schotter- und Kiesflächengärten
- Entwicklung von Urban-Gardening-Angeboten
- Einrichtung einer Hundewiese
- Förderung von Umgestaltungsmaßnahmen privater Flächen
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit zu den Themen Umwelt- und Klimaschutz

IHK-Handlungsfeld 3: Wohnumfeld und Ökologie

Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum; Umsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung der Stadtgestalt.

Zur Erreichung des Ziels bieten sich folgende Maßnahmen an:

- Gestalterische Aufwertung der fußläufigen Achse Emmendinger Weg in Zusammenhang mit umliegenden Grünbereichen
- Begrünung von Müll-Einhausungen
- Entwicklung geeigneter Maßnahmen zur Gestaltung von Einfriedungen
- Aufwertung des Quartierseingangs an der Freiburger Straße

IHK-Handlungsfeld 4: Gestaltung

Reduktion der Belastung durch den motorisierten Verkehr; Ausbau von Rad- und Fußwegeverbindungen.

Zur Erreichung des Ziels bieten sich folgende Maßnahmen an:

- Reduktion überdimensionierter Flächen für den motorisierten Verkehr
- Ausbau von Radwegeverbindungen
- Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum und an Haltestellen des ÖPNV
- Einrichtung von Querungshilfen zur Verringerung von Gefahrenstellen an Verkehrskreuzungen
- Verbesserung der Ausleuchtung von Gehwegen
- Aufstellen von Sitzbänken

IHK-Handlungsfeld 5: Mobilität

Durchgreifende Aufwertung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums in der Freiburger Straße, unter Einbeziehung des angrenzenden Umfelds. Stärkung der Funktion als Begegnungsort im Quartier.

Zur Erreichung des Ziels bieten sich folgende Maßnahmen an:

- Durchführung vertiefter städtebaulicher Untersuchungen zur Prüfung von Varianten einer Neuordnung des Areals und des Umfelds in Abstimmung mit den Eigentümern
- Umsetzung kurzfristiger Maßnahmen, wie Verbesserung der Beschilderung, Bestuhlung, Angebot eines öffentlichen Bücherregals
- Vernetzung der Gewerbetreibenden
- Abbau von Barrieren

IHK-Handlungsfeld 4: Gestaltung

Entwicklung einer städtebaulichen Verknüpfung zwischen dem Hospital-Gelände und dem Untersuchungsquartier.

Zur Erreichung des Ziels bieten sich folgende Maßnahmen an:

- Neuordnung der angrenzenden Bereiche in der Freiburger Straße und Kolbenzeil
- Ausweitung der geplanten Grünvernetzung in das Bestandsgebiet

IHK-Handlungsfeld 6: Hospital

6.2 Maßnahmen- und Neuordnungskonzept

Basierend auf den städtebaulichen Missständen und den Zielen der Sanierung, wird die Umsetzung baulicher Maßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen empfohlen. Die Maßnahmen sind im Plan „Maßnahmenkonzept“ verortet und stehen in engem Zusammenhang mit den Maßnahmen aus dem integrierten Handlungskonzept Rohrbach-Hasenleiser (IHK). Zudem wurden Hinweise aus den Rückmeldungen der Träger-öffentlicher Belange-(TöB-)Beteiligung aufgenommen. Gebietsübergreifende Schwerpunkte bilden die Aufwertung von Grün- und Freiflächen, die energetische Sanierung und Modernisierung von Gebäuden sowie die Gestaltung öffentlicher Räume. Als räumliche Schwerpunkte sind die Umgestaltung des Nahversorgungszentrums in der Freiburger Straße, die Aufwertung des Emmendinger Wegs mit angrenzenden Grünbereichen, sowie die Herstellung der städtebaulichen Anschlüsse an das Hospital-Areal zu nennen. Die Überlagerung mehrerer Missstände in diesen „Entwicklungsschwerpunkten“ erfordert eine umfassende Neuplanung und Neustrukturierung des Bestands.

Ferner werden vereinzelt Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, an Fassaden und Einfriedungen aufgezeigt. Diese sind als Empfehlung zu verstehen und konkretisieren die im IHK beschriebenen Maßnahmen „Verschönerungsmaßnahmen entwickeln und umsetzen“ aus dem Handlungsfeld Gestaltung sowie Hinweise zur Verbesserung von Fußwegen aus dem Handlungsfeld Mobilität. Für eine Umsetzung im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung bedarf es einer sinnvollen Bündelung von Maßnahmenpaketen. Zudem sollte eine Auseinandersetzung und Vertiefung mit zuständigen Interessensgruppen erfolgen.

Bei allen Maßnahmen ist die frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Ämtern, Trägern öffentlicher Belange und Eigentümern wichtig.

Private Eigentümer sind angehalten Baumaßnahmen frühzeitig mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Dies gilt insbesondere auch für sanierungsrechtlich genehmigungspflichtige Bauvorhaben die kein reguläres baurechtliches Verfahren erfordern (§§ 144, 145 BauGB).

Bei Bautätigkeiten ist besonderes Augenmerk auf die ökologischen Belange zu legen. Dazu zählt der Schutz von Arten, die durch den Eingriff in den Gebäudebestand wesentlich beeinträchtigt werden können (Gebäudebrüter, Fledermäuse). Im Untersuchungsgebiet sind Vorkommen von Mehl- und Rauchschnalben verzeichnet. Ebenso ist bei baulichen Erneuerungen auf Lösungen hinzuwirken, die die geltenden Anforderungen an einen ökologischen Städtebau erfüllen (Begrünung von Flachdächern und nicht-überbauten Tiefgaragen nach dem Heidelberger Modell, Einbringung regenerativer Energiequellen, Berücksichtigung der Baumschutzsatzung). Es bietet sich an Eigentümer mit Interesse an einer Sanierung durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit über entsprechende Rechte und Pflichten zu informieren.

Der Plan „Neuordnungskonzept“ stellt die städtebauliche Situation nach Abschluss der durchgeführten Maßnahmen dar und fasst die Entwicklungsschwerpunkte in ihren Grundzügen zusammen.

1. Stadträumliche Anbindung zum Hospital, Quartierszugang Freiburger Straße



Die Anschlussbereiche des Hospitalgeländes in der Freiburger Straße und der Straße Kolbenzeil werden im Zuge der Neuordnung geöffnet und bilden die künftige Zuwegung in das neue Wohnquartier. Zur Herstellung einer gelungenen städtebaulichen Verknüpfung mit dem Hasenleiser gilt es, die umliegenden Bereiche im Hasenleiser umzugestalten und bestehende Funktions- und Gestaltungsdefizite zu beheben. Die Reduktion überdimensionierter Verkehrsflächen und der Ausbau von Infrastruktur für den Rad- und Fußverkehr stehen dabei im Fokus. In den Planungen für das Hospitalgelände sind Grünvernetzungen als verbindendes Element vorgesehen. Mit den Umgestaltungsmaßnahmen sollte entsprechend geprüft werden, an welchen Stellen und in welcher Ausführung diese Grünvernetzung in der Freiburger Straße und der Straße Kolbenzeil fortgeführt werden kann.

Im Bereich Freiburger Straße birgt die Neuordnung Potentiale, die Bedeutung des Bereichs als Quartierseingang von der B3 und der Haltestelle Freiburger Straße herkommend, aufzugreifen. Durch den Einsatz besonderer Gestaltungselemente oder Pflanzkonzepte könnten hier Akzente gesetzt werden.

Es wird empfohlen, zu prüfen, ob die Maßnahmen in Kombination mit Erneuerungsmaßnahmen bis hin zur Kreuzung Kolbenzeil/Freiburger Straße kombiniert werden können.



Maßnahmen für die Sanierungsdurchführung

- Neuordnung der angrenzenden Bereiche in der Freiburger Straße und Kolbenzeil
- Ausweitung der geplanten Grünvernetzung in das Bestandsgebiet
- Herausarbeitung gestalterischer Akzente am Quartierseingang Freiburger Straße

2. Entwicklungsschwerpunkt Nahversorgungszentrum Freiburger Straße



Das Nahversorgungszentrum in der Freiburger Straße stellt eine stark frequentierte Anlaufstelle und einen Treffpunkt dar und erfüllt somit eine besondere Funktion für das Quartier. Die fußläufige Versorgung und Inanspruchnahme unterschiedlicher Dienstleistungen ist mit den bestehenden Angeboten möglich. Funktionale und gestalterische Mängel sowie veränderte Anforderungen von Kunden und Gewerbetreibenden bergen jedoch das Risiko, dass die Zahl der Leerstände zukünftig zunimmt. Mit der Durchführung tiefgreifender Erneuerungsmaßnahmen könnte einer entsprechenden Entwicklung vorgebeugt werden.

Unabdingbare Voraussetzung für eine Erneuerung ist eine gemeinsame Strategie von Stadt und Eigentümern, in welcher der Umgriff von Maßnahmen und Fördermöglichkeiten festgehalten sind. Ein vertiefendes Gutachten zu den bestehenden Gewerbeeinheiten und den Anforderungen für eine fortbestehende Nutzung sollte die Grundlage dafür bilden. Dabei sollte auch ein potentieller Erweiterungsbedarf des Supermarktes geprüft werden.

Als Ziele für die Neuplanung sollten die Entsiegelung der umliegenden Freibereiche, Verbesserung der (barrierefreien) Zuwegung und Sichtbarkeit zum Straßenraum, Neuordnung von Verkehrsflächen und Begrünung festgehalten werden. Es bietet sich an, auch den angrenzenden Spielplatz in die Umstrukturierung mit aufzunehmen.



Maßnahmen für die Sanierungsdurchführung

- Durchführung vertiefter städtebaulicher Untersuchungen zur Prüfung von Varianten einer Neuordnung des Areals und des Umfelds in Abstimmung mit den Eigentümern; Vereinbarung einer gemeinsamen Strategie
- Vernetzung der Gewerbetreibenden
- Abbau von Barrieren
- Umsetzung kurzfristiger Maßnahmen wie Verbesserung der Beschilderung, Bestuhlung, Angebot eines öffentlichen Bücherregals

3. Entwicklungsschwerpunkt Emmendinger Weg und angrenzende Grünbereiche



Der Emmendinger Weg stellt eine wichtige Verbindungsachse für Fußgänger und Radfahrer zwischen der internationalen Gesamtschule und dem Nahversorgungszentrum dar. In Verlängerung mit der Lahrer Straße und dem Waldshuter Weg bildet sich eine nahezu autofreie Wegeverbindung bis in den Naherholungsbereich Hangäcker Höfe.



Um die Wegeverbindung für Nutzer attraktiver zu gestalten und den Fuß- und Radverkehr im Quartier zu stärken, bietet es sich an, den Weg mit freiraumplanerischen Gestaltungselementen und Möblierung (Sitzbänke) aufzuwerten. Zugehörige Grünbereiche sollten dabei ebenfalls einbezogen und einer ökologischen Aufwertung zugeführt werden.



Im Teilbereich zwischen Baden-Badener Straße und Rastatter Straße erstreckt sich ein großzügiger Spielplatz mit erheblichem Sanierungsbedarf. Es bietet sich an, die Erneuerung dieses Grünbereichs mit Gestaltungsmaßnahmen im Emmendinger Weg zu kombinieren.

Bewohner von Häusern, deren Erschließung über den Emmendinger Weg erfolgt, sollten frühzeitig in die Planungen einbezogen werden.



Maßnahmen für die Sanierungsdurchführung

- Ausarbeitung eines Gestaltungskonzepts sowie einer Planung für den Bereich des Spielplatzes
- Frühzeitige Kontaktaufnahme mit Anwohnern
- Prüfung von Möglichkeiten zur Ausweitung von Gestaltungsmaßnahmen auf großflächige private Grünbereiche

4. Aufwertung von Grünanlagen und Spielplätzen



Ein besonderes Sanierungserfordernis liegt in der Aufwertung von Spielplätzen und Grünflächen im Untersuchungsgebiet. Insgesamt gibt es eine hohe Dichte an Spielplätzen, jedoch weisen viele davon Instandsetzungs- und Pflegedefizite auf. Spielgeräte sind zum Teil nicht mehr zeitgemäß.



Da viele Spielflächen in privater Hand sind, ist die Kooperations- und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer eine wichtige Voraussetzung für eine Verbesserung. Möglichkeiten der Förderung und Vernetzung sind entsprechend aufzuzeigen.

Vereinzelt bietet sich an zu prüfen, ob eine Zusammenlegung sinnvoll ist, so dass ein attraktives Spielangebot geschaffen werden kann und stark veraltete Anlagen einer Umwandlung in attraktive neue Grünanlagen oder Gartenbereiche (zum Beispiel auch Urban-Gardening-Angebote) zugeführt werden können.



Bei Umgestaltungsmaßnahmen der Grünbereiche ist besonders auf die Belange des Naturschutzes zu achten. Zur Erhöhung der Biodiversität dürfen ausschließlich Gehölze und Saatgut gebietseigener Herkunft verwendet werden. Mit dem Einsatz von Blümmischungen einheimischer Arten und einer eingeschränkten, insektenschonenden Mahd wird die Insektenvielfalt gefördert. Die Umwandlung von Grünflächen in Kies- oder Schottergärten ist unzulässig. (vgl. Stellungnahme Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie vom 05.02.2020). Durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit kann die Sensibilisierung von Mietern und Eigentümern für die Themen Klima- und Umweltschutz gestärkt werden.

Zur Anpassung der Wasserversorgungsanlagen sollten die Stadtwerke frühzeitig in die Planung einbezogen werden.

Um Verunreinigungen landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden (insbesondere auch die Gefährdung von Nutztieren), wird die Einrichtung einer Hundewiese empfohlen (vgl. Stellungnahme Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis vom 19.12.2019).

Maßnahmen für die Sanierungsdurchführung

- Angebote für Begegnung, Bewegung, Spiel und Sport aufwerten und barrierefrei gestalten
- Verwendung gebietseigener Gehölze und Blühmischungen bei Anpflanzungen
- Ausschluss von Schotter- und Kiesflächengärten
- Entwicklung von Urban-Gardening-Angeboten
- Förderung von Umgestaltungsmaßnahmen privater Flächen
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit zu den Themen Umwelt- und Klimaschutz

7 Sozialplan

7.1 Vorbemerkungen

Sofern nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Sanierungsbetroffenen durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt das Baugesetzbuch das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt. Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt, sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fortschreibung).

Auf der Grundlage dieser Erörterung hat die Stadt die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn zum Beispiel ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich werden.

Neben den oben genannten Instrumentarien des Baugesetzbuches stehen der Stadt hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten. So zum Beispiel:

- Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen,
- Leistungen nach dem SGB X und XII,
- Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Letztlich bedeutet dies, dass der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was erreicht wurde, sondern auch wie es erreicht wurde. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst ‚sanft‘ eingegriffen werden.

Um Härten zu vermeiden, ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Stadt bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

7.2 Die Sanierungsbetroffenen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen können explizite Einzelmaßnahmen noch nicht näher beschrieben werden, da ein Großteil der Maßnahmen von der Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer abhängig ist. Aus diesem Grund kann nur die Art der Betroffenheit und der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der von der Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen nachteilig betroffen sein könnte.

Als Maßnahmen mit einschränkenden Folgen sind zu benennen:

- Umzüge im Zusammenhang mit Gebäudeabbrüchen (sind im Gebiet nicht vorgesehen)
- Mieterhöhungen in Folge von Modernisierungsmaßnahmen
- Auflösung von Miet- und Pachtverträgen

Betroffenheiten sind vor allem dann möglich, wenn sich Eigentumsverhältnisse im Sinne der Sanierungsziele verändern und Folgen für Dritte (Mieter/ Pächter) daraus resultieren. Ein Eingriff in private Lebensumstände kann besonders bei Haushalten oder Betrieben mit einer angespannten finanziellen Situation nachteilig sein. Hierbei ist auf die klassischen Risikogruppen für Armut (Alleinerziehende, Ausländer, Arbeitslose, ältere Personen) hinzuweisen. Auch inhabergeführte Betriebe, die am Existenzminimum wirtschaften, können durch einen Umzug weitreichende Folgen erfahren.

Zur Milderung negativer Folgen ist bei der Umsetzung von kommunalen Ordnungsmaßnahmen eine frühzeitige und enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Betroffenen zur Gewährleistung von Transparenz in der Durchführung sowie der Vorbeugung von Komplikationen für den Erfolg der Maßnahmen unabdingbar.

7.3 Grundsätze für den Sozialplan

Da, wie bereits aufgeführt, der genaue Personenkreis noch ungenügend spezifiziert werden kann, welcher im Rahmen der Durchführung der Sanierung ggf. nachteilig betroffen sein wird, können hier nur allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt werden.

Die Neuordnungskonzepte sind orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen zu entwickeln und fortzuschreiben. Zur Gewährleistung der erforderlichen Verfahrenstransparenz sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung der Neuordnungskonzepte zu beteiligen.

Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen von Bewohnern/-innen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.

- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte beispielsweise nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden, sondern vielmehr soll ein angemessener Generationen-Mix erklärtes Ziel sein.
- Dem Wunsch älterer Bewohner in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur dann nicht entsprochen werden, wenn wesentliche Ziele der Sanierung dem entgegenstehen und andernfalls nicht erreicht werden können.
- Dem Erwerb von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist der Tausch gegen ein Ersatzobjekt bzw. die Regelung über eine Vereinbarung über Ordnungsmaßnahmen vorzuziehen.
- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken.
- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.
- Bei allen Problemen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Stadt und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

7.4 Empfehlungen für das Untersuchungsgebiet

Da im Untersuchungsgebiet keine Abbrüche von Wohngebäuden vorgesehen sind, beschränken sich mögliche Auswirkungen des Neuordnungskonzepts im Wesentlichen auf Mieterhöhungen in Folge von Modernisierungsmaßnahmen. In welcher Intensität und Anzahl diese erfolgen, hängt von der Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer ab und ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzuschätzen.

Eine nachteilige Beeinträchtigung der persönlichen Lebensumstände ist dabei nur in sehr wenigen Einzelfällen zu erwarten. Sofern ein Umzug unausweichlich ist (zum Beispiel bei durchgreifenden Modernisierungen), stellt die angespannte Lage auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt eine zusätzliche Hürde bei der Suche nach geeignetem Ersatzwohnraum dar.

Zur Unterstützung sanierungs betroffener Mieter bietet sich an, ein niederschwelliges Informations- und Unterstützungsangebot durch das Quartiersmanagement zu unterbreiten, welches Betroffene aufsuchen können, wenn sie Probleme durch Modernisierungen erfahren. Als Vermittlung- und Kommunikationsplattform kann ein derartiges Angebot auch Vermieter bei der Information über Sanierungsvorhaben unterstützen.

Als potentielle Kooperationspartner bei der Suche nach Ersatzwohnraum sollten die im Gebiet ansässigen Wohnungsbauunternehmen frühzeitig einbezogen werden. Ebenso bietet sich an, je nach Bedarf, Kooperationen mit dem örtlichen Mieterverein einzugehen.

8 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Nach § 149 BauGB hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme voraussichtlich entstehen. 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 der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Heidelberg „Rohrbach-Hasenleiser“ wird darüber hinaus jährlich im Sachstandsbericht fortgeschrieben.

Das Gebiet „Rohrbach-Hasenleiser“ wurde 2018 in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen und zwischenzeitlich in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ überführt. Es erhält Fördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von 450.000 Euro. Zusätzlich erhält die Stadt aus der „nichtinvestiven Städtebauförderung“ (NIS-2018) Fördermittel in Höhe von 60.000 Euro.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

1	2	3	4	5	6	7	8	9
lfd. Nr.	Zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen	insgesamt geplant	bereits angefallen und gefördert	2019	weiter anfallend im Programmjahr 2020	weiter anfallend im Programmjahr 2021	weiter anfallend im Programmjahr 2022	weiter anfallend bis Ende des Bewilligungszeitraums
		T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
AUSGABEN (I. - VII.)								
I. Vorbereitende Untersuchungen								
	Integriertes Handlungskonzept Teil 2	15.000		13.000	2.000			
	Vorbereitende Untersuchungen	45.000		10.000	35.000			
	Summe I	60.000	0	23.000	37.000	0	0	0
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung								
	Planungen zu Barriere-reduzierung	15.000			15.000			
	Planung Begegnungsort mit Spielplatz am NVZ	85.000			85.000			
	Sozialplan	10.000			10.000			
	Summe II	110.000	0	0	110.000	0	0	0
III. Grunderwerb								
	Fläche am Übergang zum Hospital	85.000				85.000		
	Summe III	85.000	0	0	0	85.000	0	0
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen								
	Aufwertung Spielplatz und Begegnungsbereich	245.000				150.000	95.000	
	Aufwertung Übergangsbereich Hospital	150.000						150.000
	Bouleplatz				28.000			
	Summe IV	395.000	0	0	28.000	150.000	95.000	150.000
V. Baumaßnahmen								
	Barriere-reduzierende Maßnahmen	40.000			10.000	10.000	20.000	
	Private Baumaßnahmen am NVZ	30.000				30.000		
	Sonstige private Baumaßnahmen	100.000				20.000	20.000	60.000
	Summe V	170.000	0	0	10.000	60.000	40.000	60.000
VI. Sonstige Maßnahmen								
	Summe VI	0	0	0	0	0	0	0
VII. Vergütung								
	Sanierungsträger	120.000		25.000	20.000	20.000	20.000	35.000
	Summe VII	120.000	0	25.000	20.000	20.000	20.000	35.000
	Summe Ausgaben (I. - VII.)	940.000	0	48.000	205.000	315.000	155.000	245.000
EINNAHMEN (I. - III.)								
I. Grundstückserlöse								
								0
	Summe I	0	0	0	0	0	0	0
II. Darlehensrückflüsse								
		0	0	0	0	0	0	0
	Summe II	0	0	0	0	0	0	0
III. Sonstige Einnahmen								
		0	0	0	0	0	0	0
	Summe III	0	0	0	0	0	0	0
	Summe Einnahmen (I. - III.)	0	0	0	0	0	0	0
	Saldo Ausgaben-Einnahmen	940.000	0	48.000	205.000	315.000	155.000	245.000

9 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind.

9.1 Sanierungssatzung und Gebietskulisse

Die Stadt kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§ 142 Abs. 3 BauGB).

Das Sanierungsgebiet 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 ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf zu bezeichnen. Die vorbereitenden Untersuchungen dienen unter anderem dazu, diese Abgrenzung vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall entspricht sie dem Untersuchungsgebiet. Das Gebiet erstreckt sich über Rohrbach-Hasenleiser zwischen Erlenweg, Baden-Badener Straße, Kolbenzeil, Freiburger Straße, Karlsruher Straße und Dohlweg sowie Teile der Hangäckerhöfe. Eine Anpassung der Abgrenzung, also der Einbezug weiterer Grundstücke oder die Reduzierung um Bereiche, in denen keine entscheidenden Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind oder keine Mitwirkungsbereitschaft vorhanden ist, hat sich als nicht notwendig herausgestellt. Der genaue Abgrenzungsvorschlag kann dem Lageplan der STEG entnommen werden.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB). Gemäß § 143 BauGB muss anschließend für alle im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ein Sanierungsvermerk ins Grundbuch eingetragen werden. Der Vermerk hat einen informativen Charakter und keine unmittelbare rechtliche Wirkung.

9.2 Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens

Für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen stellt das Baugesetzbuch zwei Verfahrensarten zur Verfügung:

- das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 bis 156 a BauGB) und
- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 bis 156 a BauGB).

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwerterhöhungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, vgl. § 153 Abs. 1 BauGB). Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist.

Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt zum einen durch die Prüfung von Kaufpreisen eine Kontrollfunktion hinsichtlich des Grundstücksverkehrs und der Entwicklung der Bodenpreise ausübt sowie zum anderen sanierungsbedingte

Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung. Das umfassende Verfahren wird also gewählt, wenn der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB erforderlich ist. Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB die Anwendung der erwähnten Vorschriften in der Sanierungssatzung auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen eine Verpflichtung der Stadt bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten. Es wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht.

Der Bodenwert von Grundstücken steigt erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Stadt nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

	Allgemeine Beispiele	Sanierungsziele und Maßnahmen Rohrbach-Hasenleiser
Lage und Struktur des Sanierungsgebiets	Ausweitung eines Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten	Nicht vorgesehen.
Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets	Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen	Nicht vorgesehen. Im Gebiet Rohrbach-Hasenleiser sind keine Brachflächen vorhanden.
Erschließungszustand	Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage / Parkhaus, Begrünung etc.	Aufwertung der Erschließungsanlagen vorgesehen, jedoch keine großflächige Umstrukturierung. Die Aufwertung des bestehenden Nahversorgungszentrums wird angestrebt, sie wird jedoch durch die Eigentumsverhältnisse und Mitwirkungsbereitschaft erschwert.
Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen	Massive Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung.	Neues Planungsrecht orientiert sich ggf. am bestehenden Planungsrecht. Aufstockungen o. ä. sind nicht vorgesehen.
Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	Durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten	Nicht vorgesehen.

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt ist. Vielmehr muss die Stadt in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Stadt, die „Erforderlichkeitsprüfung“ vorzunehmen. D. h. sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Wahl zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren sowie den daraus resultierenden rechtlichen Besonderheiten auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).

Bei der Abwägung ist zu beachten, dass es nicht notwendig ist, das umfassende Sanierungsverfahren zu wählen, wenn die Werterhöhungen ausschließlich aus Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB, zu erwarten sind. Die Stadt kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten

Verfahren gelten. Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer – und mittelbar auch der Mieter – führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Stadt das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann.

Empfehlung

Die Entscheidung, ob die Sanierung mit oder ohne Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes durchzuführen ist, beruht auf den Gegebenheiten vor Ort und den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken.

Durch die empfohlene Gebietsabgrenzung liegt der Fokus überwiegend auf der Verbesserung des Bestands. Im Untersuchungsgebiet lassen sich flächendeckend bauliche Mängel unterschiedlicher Intensität an privaten Gebäuden feststellen. Diese Mängel sind jedoch nicht so gravierend, dass nur ein Gebäudeabbruch mit anschließender Neubebauung wirtschaftlich sinnvoll ist. Es ist mit einer Modernisierung der Bausubstanz durch die Eigentümerinnen und Eigentümer entsprechend den Befragungsergebnissen zu rechnen. Die voraussichtlich punktuelle Verbesserung der Bausubstanz wird jedoch nicht zu einer durchgreifenden Quartiersverbesserung führen, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen annehmen lässt.

Eine Neuordnung von Grundstücken, eine Erschließung der Innenbereiche oder Aufstockung von Gebäuden und somit eine höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzung durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Ebenso wird keine Veränderung des Planungsrechts angestrebt.

Die öffentlichen Straßen- und Platzräume sollen sukzessive nutzbarer für die Menschen im Gebiet gemacht werden sowie die städtebauliche Anbindung an angrenzende Stadtgebiete erreicht werden. Eine grundlegende Umgestaltung und ein damit einhergehender höherer Standard sind jedoch nicht vorgesehen. Vielmehr wird eine situationsorientierte Verbesserung der Verkehrssicherheit und -beziehungen angestrebt. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen zur Anbindung des Hospital-Areals werden zwar zu einer optischen Verbesserung, gleichzeitig jedoch auch zu einer höheren Verkehrsbelastung führen. Die potentiellen Auswirkungen der weiteren Entwicklung des Hospital-Areals können nicht als sanierungsbedingt erachtet werden.

Grunderwerbe von Seiten der Stadt sind allenfalls punktuell vorgesehen. Einzige Absicht ist der Erwerb des derzeit privaten Spielplatzes entlang der Freiburger Straße.

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 zeichnen sich keine tief greifenden Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich ab, die zu wesentlichen Bodenwerterhöhungen führen könnten.

Gemäß den formulierten Sanierungszielen ist im zu beschließenden Sanierungsgebiet „Rohrbach-Hasenleiser“ die Anwendung der besonderen städtebaurechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich. Ebenso ist davon auszugehen, dass die Sanierungsdurchführung durch die fehlende Anwendungsmöglichkeit dieser Rechtsmittel nicht erschwert wird. Basierend auf den Sanierungs- und Entwicklungszielen sind aus heutiger Sicht keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten.

In Abwägung aller Belange und im Hinblick auf nicht zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen wird der Stadt Heidelberg für das Sanierungsgebiet „Rohrbach-Hasenleiser“ die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 - 156 a BauGB empfohlen. Sollten sich bei fortschreitender Planung Hinweise auf eine erhebliche Bodenwerterhöhung ergeben, wird eine gutachtliche Einschätzung empfohlen, um gegebenenfalls einen Verfahrenswechsel einzuleiten.

9.3 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Im Sanierungsgebiet besteht u.a. für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB durch die Stadt. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Die Stadt besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Stadt nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde.

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine eigenständige Sanierungsgenehmigung, die z.B. zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Die Pflicht zur Einholung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung erstreckt sich dabei auch auf die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen außerhalb des Sanierungsgebiets nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden.

Über die Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB hinaus kommt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich zur Anwendung. Es ist zu beachten, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein muss. Sie muss sich an den konkreten Erfordernissen der Sanierung orientieren und dazu beitragen, dass die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erforderlich sind.

Empfehlung

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB soll mit sämtlichen Abschnitten Anwendung finden, um eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens zu ermöglichen und der Stadt Eingriffsmöglichkeiten zu sichern.

9.4 Befristung der Sanierungsdurchführung (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 142 Abs. 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.

9.5 Förderung privater Einzelmaßnahmen

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) kann die Stadt die Zuwendung aus der Städtebauförderung für Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, die der Zielerreichung der Sanierung dienen, an private Dritte weitergeben. Darüber hinaus können auch von Privaten umgesetzte Ordnungsmaßnahmen gefördert werden. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlagen hoheitliche Aufgabe der Stadt.

Die Bezuschussung soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Die Stadt entscheidet hierbei nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten. Dabei sollen die geltenden Richtlinien der Stadt Heidelberg für Sanierungsgebiete zur Anwendung kommen. Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung keinen Rechtsanspruch.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

10 Pläne

10.1 Abgrenzungsplan

10.2 Abgrenzungsplan - Luftbild

10.3 Analyse: Erdgeschossnutzungen

10.4 Analyse: Verkehrsinfrastruktur

10.5 Analyse: Grün- und Freiflächen

10.6 Analyse: Eigentumsstrukturen

10.7 Bauliche und energetische Mängel

10.8 Städtebauliche Missstände

10.9 Maßnahmenkonzept

10.10 Neuordnungskonzept

10.11 Förmliche Festlegung

11 Anhang: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Unter Anlage zur Vorlage zu finden.