

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0154/2020/BV

Datum:
14.05.2020

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 24. Juli 2020

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

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

Finanzielle Auswirkungen:

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

Zusammenfassung der Begründung:

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

Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 26.05.2020

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 2

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.06.2020

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 09.07.2020

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020

Ergebnis: einstimmig beschlossen

Begründung:

1. Hintergrund

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

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

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

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

2. Vorgehensweise und Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

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

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

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

Teil 1: https://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E-1490440711/heidelberg/Objektdatenbank/12/PDF/Soziale%20Stadtteilentwicklung/12_pdf_IHK%20Rohrbach-Hasenleiser%20Teil%201.pdf

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

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

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

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

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

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

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

3. Sanierungssatzung Befristung

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

4. Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Rahmen von öffentlichen Baumaßnahmen beteiligt. Es erfolgte bereits eine aktive Mitwirkung an der Erstellung des Integrierten Handlungskon-

zeptes, daher wurden die Belange der Menschen mit Behinderung bereits aufgegriffen. Im Rahmen der Sanierungsumsetzung erfolgt eine weitere Beteiligung

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

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

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

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