

Vertraulich zu behandeln
bis zur ersten öffentlichen
Beratung in den Gremien
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt
Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH

Sanierungsgebiet IV - Altstadt
Zustimmung zum Sanierungskonzept

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Altstadt	24.11.2004	N	O ja O nein O ohne	
Bauausschuss	07.12.2004	N	O ja O nein O ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	14.12.2004	N	O ja O nein O ohne	
Gemeinderat	16.12.2004	Ö	O ja O nein O ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Altstadt, der Bauausschuss und der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:

Der Gemeinderat stimmt dem Sanierungskonzept (Anlage 1 und 2) für das Sanierungsgebiet Altstadt IV grundsätzlich zu.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Text – Sanierungsgebiet Altstadt IV - Sanierungskonzept
A 2	Pläne – Sanierungsgebiet Altstadt IV - Sanierungskonzept

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.03.2000 die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (DS 5010/2000) für das Sanierungsgebiet Altstadt IV beschlossen, die förmliche Festlegung (DS 5118/2201) dieses Gebiets als Sanierungsgebiet erfolgte in der Sitzung am 06.12.2001. Die Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft Wick & Partner, Stuttgart und Frank & Kramer, Heidelberg, mit den weiteren vorbereitenden Untersuchungen (DS 77/2001 und 2551/2202) wurde am 19.11.02 beschlossen. Die voraussichtliche Dauer bis zur Fertigstellung des jetzt vorliegenden Sanierungskonzepts war damals auf 18 Monaten geschätzt worden. Dieses Konzept wird nun zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Was mit Sanierungsgebiet I begonnen hat, findet nun mit Sanierungsgebiet IV seinen vorläufigen Abschluss. Große Teile der Heidelberger Altstadt waren bzw. sind Gegenstand von Sanierungsverfahren, die alle zum Ziel hatten die Gebäudesubstanz, wo möglich, zu erhalten bzw. zu verbessern und die öffentlichen Räume attraktiver zu machen. Sie dienen damit dazu, die Altstadt in ihrer Funktion für Heidelberg weiter zu stärken und in ihrer Bedeutung für das Umland noch weiter zu steigern. Junge Familien sollen einen attraktiven Wohnort vorfinden, der mit guten Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, neben den beruflichen Möglichkeiten, all das bietet, was eine moderne Stadt ausmacht.

Das Sanierungsgebiet IV wird im Westen begrenzt von der Sofienstraße, im Norden von der Hauptstraße, im Osten von der Sandgasse und im Süden von der Fr.-Ebert-Anlage. Das Gebiet ist durch eine sehr hohe Bebauungsdichte und Nutzungsmischung charakterisiert. Es bestehen Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Entwicklung. Die Zahl und Größe von Grün- und Freiflächen im näheren Wohnumfeld ist eher gering. Die weitgehend historischen Gebäude entsprechen hinsichtlich ihrer Ausstattung nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an heutige, moderne Wohnungen. Insbesondere bei den Sanitär- und Heizsystemen, dem Wärmedämmstand besteht erheblicher Modernisierungsbedarf. Die Belastung des Gebiets durch Erschließungs- und Lieferverkehr ist hoch. Allgemein besteht ein Mangel an privaten wie auch öffentlichen Stellplätzen.

Schrittweise soll eine Annäherung an die Ziele, die Erhaltung der Nutzungsmischung und des Stadtbildes durch Abbau von Nutzungskonflikten und Verminderung der baustrukturellen Mängel, erfolgen. Die Verbesserung des Wohnumfeldes, der Verkehrssituation und der Aufenthaltsqualität von Straßen und Plätzen ist dabei ein wichtiger Bestandteil. Positive Auswirkungen auf die benachbarten Stadtteile Bergheim und Weststadt sind außerdem zu erwarten.

In das vorliegende Sanierungskonzept sind die Untersuchungsergebnisse aus den objektbezogenen Bestandsaufnahmen, die Ziele aus den vorbereitenden Untersuchungen sowie die Planungen der Stadt eingeflossen und als Sanierungsplanung mit konkreten Aussagen dargestellt.

Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wird das Sanierungskonzept als informelle Planung den städtebaulichen Rahmen für die Durchführung einzelner Sanierungsmaßnahmen darstellen. Es übernimmt dann die Funktion eines Leitfadens, an dem sich die konkreten Einzelmaßnahmen zu orientieren haben. Außerdem hat es die rechtliche Wirkung, dass die in § 144 BauGB näher konkretisierten Vorhaben (Bauvorhaben) und Rechtsvorgänge (z.B. Verkauf) genehmigungspflichtig werden. Genehmigungen (§ 145 BauGB, Abs. 2) dürfen allerdings nur dann versagt werden, wenn sie

„...die erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde“.

gez.
Prof. Dr. von der Malsburg