

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0056/2015/BV**

Datum:  
18.02.2015

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Rohrbach „Historischer Ortskern“,  
hier: Aufstellungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium:                    | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur<br>Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|-----------------------------|-----------------|-------------|--|--------------|
| Bezirksbeirat Rohrbach      | 25.03.2015      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne               |              |
| Bau- und<br>Umweltausschuss | 14.04.2015      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne               |              |
| Gemeinderat                 | 07.05.2015      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne               |              |

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

*Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Rohrbach „historischer Ortskern“ für den im Lageplan (Anlage 1 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

| Bezeichnung:                    | Betrag:     |
|---------------------------------|-------------|
| <b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b> |             |
| Derzeit nicht bezifferbar       |             |
|                                 |             |
| <b>Einnahmen:</b>               |             |
| keine                           |             |
|                                 |             |
| <b>Finanzierung:</b>            |             |
| Ansatz in 15/16                 | 12 000 Euro |
|                                 |             |

**Zusammenfassung der Begründung:**

Zur Sicherung der erreichten Sanierungsziele wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

## **Begründung:**

### **1. Einleitung**

Im Oktober 2005 beschloss der Gemeinderat den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Rohrbach. Diese wurden 2006 vom Architekturbüro Professor Lothar Götz durchgeführt, auf deren Grundlage der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.02.2007 die Festlegung des Sanierungsgebietes beschloss (Drucksache 0392/2006/BV). Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14.03.2007 ist die Satzung für das Sanierungsgebiet rechtskräftig.

Zudem wurde im Herbst 2006 von der Stadt Heidelberg ein Antrag zur Aufnahme des Sanierungsgebietes in das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) gestellt. Im Juli 2007 wurde die Aufnahme in die Städtebauförderung durch das Regierungspräsidium bestätigt und befristet.

Dem Sanierungskonzept mit seinen Zielen wurde durch den Gemeinderat der Stadt Heidelberg zugestimmt (Drucksache 0296/2009/BV). Insgesamt wurde das Sanierungskonzept von August 2007 bis zum Sommer 2009 bearbeitet und nach Gemeinderatsbeschluss im Jahr 2010 überarbeitet.

Die wesentlichen Inhalte wurden im Vorfeld in den Sitzungen des „Runden Tisches“ (Vertreter der Rohrbacher Bürgerinnen und Bürger) diskutiert. Die Ergebnisse der Arbeitskreise des „Runden Tisch“ und der Bürgerversammlungen trugen maßgeblich zu den Sanierungen bei.

Die Gemeinderäte und Bezirksbeiräte erhielten im August 2010 die überarbeitete Broschüre zur Kenntnis. Das Sanierungskonzept ist als Anlage Nr. 2 beigefügt.

Am 19.04.2012 erfolgte ein Gemeinderatsbeschluss zur Neugestaltung des Rathausplatzes und eine geringfügige Fortschreibung der Erhaltungs- und Gestaltungsziele.

Die Ergänzungen bzw. Änderungen der Erhaltungs- und Gestaltungsziele werden im zukünftigen Bebauungsplan berücksichtigt.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Sanierungsziele aus dem Sanierungskonzept stellen die planerische Grundlage für die Umsetzung dar. Insbesondere die Erhaltungs- und Gestaltungsziele und weitere Sanierungsziele, wie zum Beispiel die Freihaltung von Bebauung und Begrünungsmaßnahmen, Ergebnisse aus dem Verkehrskonzept (Drucksache 0308/2010/BV) und der Bodenordnung sollen langfristig gesichert werden.

Die Sicherung der Sanierungsziele kann nicht ausschließlich durch das Instrument einer Gestaltungs-/Erhaltungssatzung erreicht werden. Daher ist die Kombination mit einem Bebauungsplan notwendig.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die Festsetzungen für die Teilbereiche der überlagerten Flächen der sich im Gebietsbereich befindenden wirksamen Bebauungspläne außer Kraft gesetzt. Diese Bebauungspläne sind „Saulauf – Herrenwiesenstraße“, Teilbebauungsplan „Achim-von Arnim Straße, Seckenheimer Gässchen-Winzerstraße“ und „Herrenwiesenstraße / Rathausstraße und Heinrich – Kaltschmitt – Straße“. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne werden teilweise in den neuen Bebauungsplan übernommen und an die Ergebnisse aus dem Sanierungskonzept angepasst.

### 3. Gebietsgrenzen

Der 14,5 ha große Geltungsbereich umfasst weitgehend die heutigen Gebietsgrenzen der Sanierungssatzung, ausgenommen wurde der bereits neugestalteten Bereiche Rohrbach-Markt und Karlsruher Straße mit seiner neuzeitlichen Bebauung. Einige Flurstück wurde in den Geltungsbereich aufgenommen. Das sind die Flurstücke mit der Nummer 20211, 20210 und 20209 im östlichen Bereich sowie Grundstücke nördlich der Parkstraße. Zum einen soll eine zusammenhängende ortsbildtypische städtebauliche Entwicklung gewährleisten zum anderen sollen die Sanierungsziele „Erhalt des privaten Grünraums zwischen der Rathausstraße und der Parkstraße“ sowie „Einrichtung eines öffentlichen Fußweges zwischen Parkstraße und Rathausstraße“ gesichert werden. Die Gebietsgrenzen wurden zudem an die sich im Planbereich befindenden wirksamen Bebauungspläne in Teilbereichen angepasst.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem als Anlage beigefügtem Lageplan zu entnehmen.

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n:<br>(Codierung) | + / -<br>berührt: | Ziel/e:   |
|--------------------------|-------------------|---|
| <b>SL 1/2</b>            |                   | <p>Einzigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren,<br/>Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren</p> <p><b>Begründung:</b><br/>Die städtebauliche Leitidee für das Sanierungsgebiet Rohrbach ist es, den Charakter des historischen Winzerdorfes mit seinen Hofstrukturen hervorzuheben. Sie findet sich in der geplanten Neugestaltung des öffentlichen Raumes wieder, wie zum Beispiel der Begrünung der Straßen durch Weinreben, sowie dem Erhalt der ortsbildtypischen und historischen Bausubstanz mit den alten Scheunen, Hofstrukturen und Raumkanten.</p> <p><b>Ziel/e:</b></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><b>Ziel/e:</b></p> <p><b>Begründung:</b></p> |

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Bernd Stadel

**Anlagen zur Drucksache:**

| Nummer: | Bezeichnung   |
|---------|---|
| 01      | Lageplan, Abgrenzung des Geltungsbereichs                             |
| 02      | Sanierungsgebiet Rohrbach Sanierungskonzept, überarbeitet im Mai 2010 |