

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0224/2018/IV

Datum:
22.11.2018

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat I, Rechtsamt
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:

**Weitere Information zur geplanten Festlegung des
Sanierungsgebietes "Heidelberg-Wieblingen"**

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 18. Februar 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Wieblingen	11.12.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	22.01.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	14.02.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Zusammenfassung der Information:

Gemäß § 137 Baugesetzbuch soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Das in der Informationsvorlage Drucksache 0230/2017/IV zur geplanten Festlegung des Sanierungsgebietes Wieblingen vorgesehene Beteiligungsverfahren wird angepasst. Die Konkretisierung von Sanierungszielen und von Genehmigungsvoraussetzungen soll nicht wie ursprünglich geplant nach dem Satzungsbeschluss erfolgen sondern vor dem Satzungsbeschluss mit den Betroffenen erörtert werden und mit der Sanierungssatzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Förderrahmen inklusive Broschüre und ein praxisorientierter Leitfaden für eine energetisch hochwertige Sanierung im Sinne des Klimaschutzes bei gleichzeitiger Beibehaltung der ortsbildtypischen Belange bis zu	1.083.333 Euro
Einnahmen:	
Bezuschussungen im Rahmen des Förderprogramms der „Sozialen Stadt“ sind möglich, bis zu:	650.000 Euro
Finanzierung:	
Treuhandvermögen Erneuerungsgebiete	
Eigenanteil Stadt, in den Haushalten künftiger Jahre bereit zu stellen, bis zu	433.000 Euro

Zusammenfassung der Begründung:

Die Vorgeschichte und die weitere Vorgehensweise bis zur geplanten Sanierungssatzung wird erläutert. Das in der Informationsvorlage Drucksache 0230/2017/IV erläuterte Bürgerbeteiligungsverfahren wird angepasst.

Sitzung des Bezirksbeirates Wieblingen vom 11.12.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Wieblingen vom 11.12.2018

2 Weitere Information zur geplanten Festlegung des Sanierungsgebietes „Heidelberg-Wieblingen“ Informationsvorlage 0224/2018/IV

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt die Vorsitzende Frau Greßler Frau Baier vom Stadtplanungsamt. Diese verweist zunächst auf die Vorgeschichte zur geplanten Festlegung des Sanierungsgebietes „Heidelberg-Wieblingen“ und fasst sodann den Inhalt der Informationsvorlage zusammen. Zu einer Bürgerversammlung, in der das Sanierungsgebiet, der Satzungsentwurf und die Sanierungsziele vorgestellt werden sollen, werde zum gegebenen Zeitpunkt eine Einladung erfolgen. In einem Dialog sollen diese Ziele erörtert werden und hiernach - nach Abwägung - Änderungen in den Entwurf zur Sanierungssatzung und der Sanierungsziele eingearbeitet werden.

Aus dem Gremium melden sich anschließend zu Wort: Bezirksbeirätin Dr. Buyer, Stadträtin Dr. Schenk und Frau Dr. Herrwerth vom Stadtteilverein Wieblingen.

Sie erkundigen sich nach der angestrebten Zeitschiene und möchten wissen, ob Stellungnahmen (zum Beispiel von Vereinen wie dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland – BUND e. V.), die bereits in einer früheren Diskussion zur damals vorgesehenen Erhaltungssatzung abgegeben worden seien, nun ein weiteres Mal eingereicht werden müssten. Weiter wird ein Vor-Ort-Termin angesprochen, an dem sowohl Vertreter der Verwaltung als auch des Stadtteilvereins und des Gemeinderates teilgenommen hätten. Bei dieser Besichtigung habe man unter anderem Bauprojekte, die in jüngerer Vergangenheit in zweiter Reihe realisiert worden seien, betrachtet. Hier sei die Stadt gefordert, künftig lediglich eine verträgliche Nachverdichtung zu genehmigen und weitläufige Gärten sowie Hinterhöfe, die das Ortsbild bisher prägten, zu erhalten. Eine massive Nachverdichtung, insbesondere mit höheren Gebäuden als in der ersten Reihe, sei nicht gewünscht. Dies sollte bei der Erarbeitung der Sanierungsziele berücksichtigt werden.

Frau Baier wird diese Anregungen aufnehmen. Zur Nachfrage nach den Stellungnahmen, die bereits in der Vergangenheit im Rahmen der Erarbeitung einer Erhaltungssatzung bei der Verwaltung eingereicht worden seien, erklärt sie, dass die Träger öffentlicher Belange aufgrund ergänzter und konkretisierter Sanierungsziele nochmals gehört werden. Zusammen mit weiteren Anregungen aus der Bürgerversammlung (Betroffenenbeteiligung) würden die Sanierungsziele dann abgewogen und angepasst. Diese Versammlung sei für das erste Halbjahr 2019 vorgesehen. Die Satzung und die Sanierungsziele sollen anschließend den Gremien vorgestellt und von diesen beschlossen werden.

gezeichnet
Isolde Greßler
Vorsitzende

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 22.01.2019

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Gemeinderates vom 14.02.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.02.2019

4 Weitere Information zur geplanten Festlegung des Sanierungsgebietes „Heidelberg-Wieblingen“ Informationsvorlage 0224/2018/IV

Zu diesem Tagesordnungspunkt hängt ein Plan im Sitzungssaal.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf die Beratung des Bezirksbeirates Wieblingen und den dort formulierten Arbeitsauftrag,

künftig lediglich eine verträgliche Nachverdichtung zu genehmigen und weitläufige Gärten sowie Hinterhöfe, die das Ortsbild bisher prägten, zu erhalten. Eine massive Nachverdichtung, insbesondere mit höheren Gebäuden als in der ersten Reihe, sei nicht gewünscht. Dies solle bei der Erarbeitung der Sanierungsziele berücksichtigt werden.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner sagt zu, dies in den weiteren Verfahrenslauf mit aufzunehmen.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

Bisher war aufgrund des Auftrags aus dem Gemeinderat (siehe Drucksachenummer 453/1999) geplant, die Festlegung des Gebietes durch eine Erhaltungssatzung (§ 172 Baugesetzbuch - BauGB) zu realisieren. In der Bürgerversammlung am 27.07.2015 zur Erhaltungssatzung Wieblingen wurden die fehlenden Fördermittel als großer Nachteil angesehen. Mit Fördermitteln könnten die Mehrkosten bei der ortsbildtypischen Sanierung eines Gebäudes ausgeglichen werden.

Die Stadt Heidelberg hat daraufhin einen Antrag für das Programmjahr 2017 zur Förderung der Sanierung des historischen Ortskerns beim Regierungspräsidium eingereicht. Ein positiver Bescheid liegt seit April dieses Jahres vor. Wieblingen wurde in das Bund/Länderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Der Förderrahmen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen beträgt 1.083.333 Euro, mit einem Zuschuss des Bundes und des Landes von insgesamt 650.000 Euro. Der städtische Eigenanteil beläuft sich damit auf 433.333 Euro.

Nach den Städtebauförderrichtlinien Baden-Württemberg ist eine Sanierungssatzung erforderlich. Das Fördergebiet ist durch ein Sanierungsgebiet räumlich abzugrenzen.

Vorbereitende Untersuchungen, welche vor Satzungsbeschluss erstellt werden müssen, sind nicht erforderlich, da bereits ausreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (siehe § 141 Nr. 2 BauGB). Mit den Untersuchungen zur Erhaltungssatzung und dem Stadtteilrahmenplan Wieblingen sind ausreichend Beurteilungsgrundlagen vorhanden.

Die Bürger und Bezirksbeiräte wurden durch die Informationsvorlage Drucksache 0230/2017/IV über die geplante Festlegung des Sanierungsgebietes Wieblingen informiert.

In der Informationsvorlage Drucksache 0230/2017/IV war für die Beteiligung nach § 137 BauGB vorgesehen, dass nach dem Beschluss der Satzung mit allgemeinen Sanierungszielen eine Veranstaltung mit den Betroffenen stattfinden und darauf aufbauend ein Sanierungskonzept mit ausformulierten Sanierungszielen zur Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden erarbeitet werden sollte. Hier hätte es vom Satzungsbeschluss bis zum Sanierungskonzept einen Interimszeitraum ohne klare Regelungen zu den Voraussetzungen für die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für Bauvorhaben gegeben, allerdings hätten aufgrund des zeitlich früheren Satzungsbeschlusses Fördermittel früher ausgeschüttet werden können.

Das Beteiligungsverfahren soll nun angepasst werden. Die Konkretisierung von Sanierungszielen soll nicht wie ursprünglich geplant nach dem Satzungsbeschluss erfolgen, sondern bereits vor dem Satzungsbeschluss mit den Betroffenen erörtert werden und mit der Sanierungssatzung beschlossen werden. Damit soll erreicht werden, dass für die sanierungsrechtliche Genehmigung, die ab Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen notwendig ist, die Voraussetzungen für die Erteilung klar und transparent geregelt sind. Im zukünftigen Satzungstext sollen die allgemeinen Sanierungsziele gemäß Baugesetzbuch deshalb durch konkretisierende Regelungen zur Gestaltung und Erhaltung von Bauvorhaben ergänzt werden.

Diese ausformulierten Ziele werden auf Grundlage des Ziels einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB. „Vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und fortzuentwickeln und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen“ und der vorher geplanten Erhaltungssatzung in der zukünftigen Satzung festgelegt. Die ursprünglich vorgesehene Vorgehensweise, erst nach Satzungsbeschluss durch ein entsprechendes Konzept detaillierte Sanierungsziele vorliegen zu haben, wird somit geändert. Die Stadtverwaltung Heidelberg wird einen entsprechenden Entwurf erarbeiten.

Das Sanierungsgebiet und die im zukünftigen Satzungsplan enthaltenen Sanierungsziele werden den Betroffenen gemäß § 137 BauGB in einer Versammlung vorgestellt. Die Bezirksbeiräte werden zu dieser Veranstaltung eingeladen.

Die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB, die bei Änderung der Ziele und Zwecke zu hören sind, wird ebenfalls erneut erfolgen.

Änderungsvorschläge, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgetragen werden, können in den Verwaltungsentwurf eingearbeitet werden.

Danach erfolgt die Beschlussvorlage zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im Rahmen des Beschlusses der Sanierungssatzung.

Angepasste weitere Vorgehensweise

1. Versammlung mit Beteiligung des Bezirksbeirats Wieblingen, Vorstellung der Sanierungssatzung mit ihren Sanierungszielen. Parallel erfolgt die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB.
2. Abwägung, gegebenenfalls Anpassung der Sanierungsziele der Satzung.
3. Beschlussvorlage zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet. Ab diesem Zeitpunkt können die Fördermittel ausgeschüttet werden. Die entsprechenden Förderkriterien werden aktualisiert.
4. Ein praxisorientierter Leitfaden für eine energetisch hochwertige Sanierung im Sinne des Klimaschutzes bei gleichzeitiger Beibehaltung der ortsbildtypischen Belange wird erarbeitet. Weitere Untersuchungen zur energetischen Beschaffenheit der Gebäude und Anlagen werden mit den Ergebnissen der Ortsbildanalyse und weiteren Informationen für die Bürger zu einer Broschüre zusammengefasst. Hierfür wird ein Büro für Stadtplanung / Sanierung beauftragt.
5. Die Sanierungssatzung ist nach (BauGB) zu befristen. Vor dem Aufhebungsbeschluss der Sanierungssatzung kann zur Sicherung der Sanierungsziele immer noch eine Satzung nach (BauGB) zum Schutz des Ortskerns beschlossen werden.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Angelegenheiten von Menschen mit Behinderungen sind hier nicht in besonderer Weise betroffen.

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:
SL 1		Einzigartigkeit von Stadt- u. Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren

Begründung:

Durch die Sanierungsmaßnahme soll das historisch gewachsene und erhaltenswerte Ortsbild von Alt-Wieblingen bewahrt werden

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck