



Sanierung Bruchsal

**Heidelberg
Ortskern Nord**



STADT BRUCHSAL
HEIDELHEIM

**Bericht zu den
Vorbereitenden Untersuchungen
Integriertes Stadtentwicklungskonzept**



Stadt Bruchsal
Stadtplanungsamt
Juni 2016

	Seite
1 VORBEMERKUNGEN	5
1.1 Auftrag und Problemstellung	6
1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen	7
1.3 Das Untersuchungsgebiet	8
1.4 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches	8
1.4.1 Ziele und Aufgaben	8
1.4.2 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch	10
1.4.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	11
2 GEMEINDEENTWICKLUNG	13
2.1 Lage im Raum und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	13
2.1.1 Lage im Raum	13
2.1.2 Verkehrsanbindung	13
2.1.3 Landes- und Regionalplanung	14
2.2 Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanung	15
2.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung	15
2.2.2 Gesamtstädtische Konzeption und Bürgerbeteiligung (ISEK Südstadt)	16
2.2.3 Flächennutzungsplan	18
2.2.4 Bauleitplanung	18
3 BESTANDSAUFNAHME UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE	20
3.1 Ortsbild	20
3.2 Denkmalschutz	21
3.3 Gebäudestruktur, Gebäudezustand und Wohnqualität	29
3.3.1 Gebäudestruktur	30
3.3.2 Gebäudezustand	30
3.3.3 Wohnqualität	32
3.3.4 Bewertung des Wohnumfelds	32
3.4 Struktur und Zustand der gewerblichen Einheiten	33
3.5 Erschließung	34
3.6 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände	35
4 BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG	36
4.1 Vorbemerkungen	36
4.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	36
4.3 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger	38
5 SOZIALPLAN	43
5.1 Die Sanierungsbetroffenen	43
5.2 Grundsätze des Sozialplans	45
6 SANIERUNGSKONZEPT UND STÄDTEBAULICHE ZIELE	46
6.1 Maßnahmenplan	47
6.2 Kosten und Finanzierung der Sanierung	49

	Seite
7 SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG	50
7.1 Vorbemerkungen	50
7.2 Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens	50
7.2.1 Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften	50
7.2.2 Das klassische Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB	52
7.2.3 Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB	54
7.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens	55
7.4 Vorschlag zur Festlegung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes	56
7.5 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	57
7.5.1 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)	57
7.5.2 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff. BauGB)	57
7.5.3 Befangenheit bei der Beschlussfassung	58
7.5.4 Vorschlag zum Satzungstext zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes	58
8 ANLAGEPLÄNE	61
8.1 Plan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	61
8.2 Bestandsplan	62
8.3 Plan Gebäudenutzung	63
8.4 Plan Gebäudezustand	64
8.5 Plan Wohnungszustand	65
8.6 Plan Eigentumsverhältnisse	66
8.7 Plan Kulturdenkmale	67
8.8 Maßnahmenplan	68
8.9 Neuordnungskonzept	69
8.10 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	70

1 VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Bruchsal hat sich im „Stadtleitbild Bruchsal 2020“ Ziele gesetzt, deren Umsetzung die Stadtverwaltung bewogen haben, einen Antrag auf Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm zu stellen.

Maßgeblich für die die Bearbeitung waren folgende Zielsetzungen:

- Die Innenentwicklung zur Schaffung weiteren Wohnraumes soll gestärkt werden.
- Familiengerechte Wohnangebote sollen geschaffen werden.
- Die sozialen Einrichtungen sollen gestärkt werden.
- Weitere Angebote, die ein soziales Miteinander fördern sollen geschaffen werden.
- Freiräume zur Schaffung einer besseren Aufenthaltsqualität sollen aufgewertet werden.

Die Stadt Bruchsal erarbeitet gemeinsam mit ihren Bürgern die Weiterentwicklung des „Stadtleitbildes Bruchsal 2020“ zum gesamtstädtischen Entwicklungskonzept für Bruchsal (GEK Bruchsal).

Aus diesem „GEK Bruchsal“ leitet sich dann auch das integrierte Entwicklungskonzept zur Sanierungsdurchführung ab. Die Vorbereitenden Untersuchungen bilden dabei die Voraussetzung und Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes.

Die Stadt Bruchsal wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 08.02.2016 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Die bewilligten Finanzhilfen betragen 800.000 €. Mit der kommunalen Kofinanzierung ergibt sich ein Förderrahmen von 1.333.333 €.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben mit ihrer Bürgerinformationsveranstaltung, ihren intensiven Bürgerbefragungen und den Erhebungen und Analysen den Nachweis erbracht, dass im Untersuchungsgebiet „Heidelsheim Ortskern Nord“ umfassende Entwicklungs- und Erneuerungsaufgaben anstehen.

1.1 Auftrag und Problemstellung

Gemäß § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Heidelsheim Ortskern Nord“ am 22. März 2016 beschlossen und am 24. März 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet „Heidelsheim Ortskern Nord“

I. Allgemeine Informationen

Die Stadt Bruchsal wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 08.02.2016 mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Heidelsheim Ortskern Nord“ in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen.

Zur Vorbereitung der Sanierung hat die Stadt Bruchsal sogenannte Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, bei denen durch Bestandsaufnahmen und Analysen das Ausmaß des Sanierungsbedarfs umfassend ermittelt werden soll.

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wird dann ein Neuordnungskonzept mit Maßnahmenplan für das Gebiet entwickelt. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung wurden bestimmt:

- Bauliche und energetische Erneuerung der sozialen Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen)
- Umfassende private Gebäudeerneuerungen zur Stärkung der Wohn- und Versorgungsfunktion
- Ortsgerechte und ökologische Umgestaltung und Aufwertung der Verkehrs- und Freiflächen

Mit der eigentlichen Sanierungsdurchführung kann erst nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzung begonnen werden.

II. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner Sitzung am 22.03.2016 beschlossen, in dem aus dem abgebildeten Lageplan vom 29.02.2016, ergänzt am 01.03.2016 ersichtlichen Untersuchungsgebiet „Heidelsheim Ortskern Nord“ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen.

Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen ist u. a. eine Bestandsaufnahme. Dabei sollen insbesondere der Gebäude- und Wohnungszustand sowie die Mitwir-

kungsbereitschaft der Eigentümer erhoben werden.

Nach § 138 Abs. 1 BauGB sind die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Eigentümer, die nicht selbst im Gebäude wohnen, werden gebeten, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte auf die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen hinzuweisen.

III. Informationsveranstaltung

Zur Einführung in die Thematik Sanierung ist eine

Bürgerinformation
am 12.04.2016 um 18.00 Uhr
im Sitzungssaal der Verwaltungsstelle
Heidelsheim

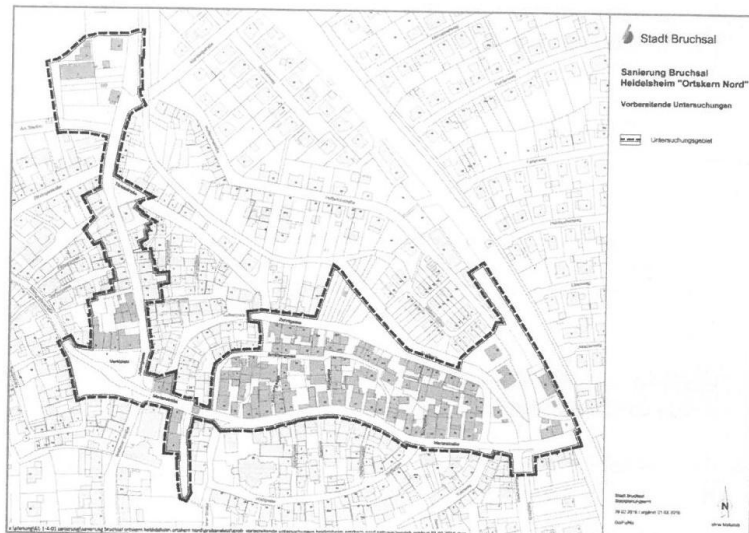
geplant. Alle Interessierten, Eigentümer, Mieter und Pächter sind zu dieser Veranstaltung recht herzlich eingeladen.

Fragen zur Sanierung beantwortet gerr Herr Gohl, Stadtplanungsamt, 07251 79-46 oder dieter.gohl@bruchsal.de.

IV. Befragung

Die Begehungen des Untersuchungsgebietes durch die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes erfolgen in der Zeit vom 18.04.2016 bis 13.05.2016. Die Stadtverwaltung bittet alle Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte, die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes zu unterstützen und ihnen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Termine können bereits bei der Informationsveranstaltung oder bei Frau Adam unter 07251 79-522 vereinbart werden.

Bruchsal, den 23.03.2016
gez. Cornelia Petzold-Schich
Oberbürgermeisterin



Das Stadtplanungsamt hat die Vorbereitenden Untersuchungen selbst durchgeführt. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind die Voraussetzung und die Grundlage für Festsetzung des Sanierungsgebietes und Basis zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen für die vorgesehene Sanierung und deren Notwendigkeit, die sozialen,

strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung geschaffen werden.

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 der Stadt Bruchsal im Gebiet „Südstadt“ getroffen werden können.

Die Vorbereitenden Untersuchungen werden dem Gemeinderat der Stadt Bruchsal zur Entscheidung vorgelegt und mit der sich anschließenden förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch Gemeinderatsbeschluss abgeschlossen.

1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

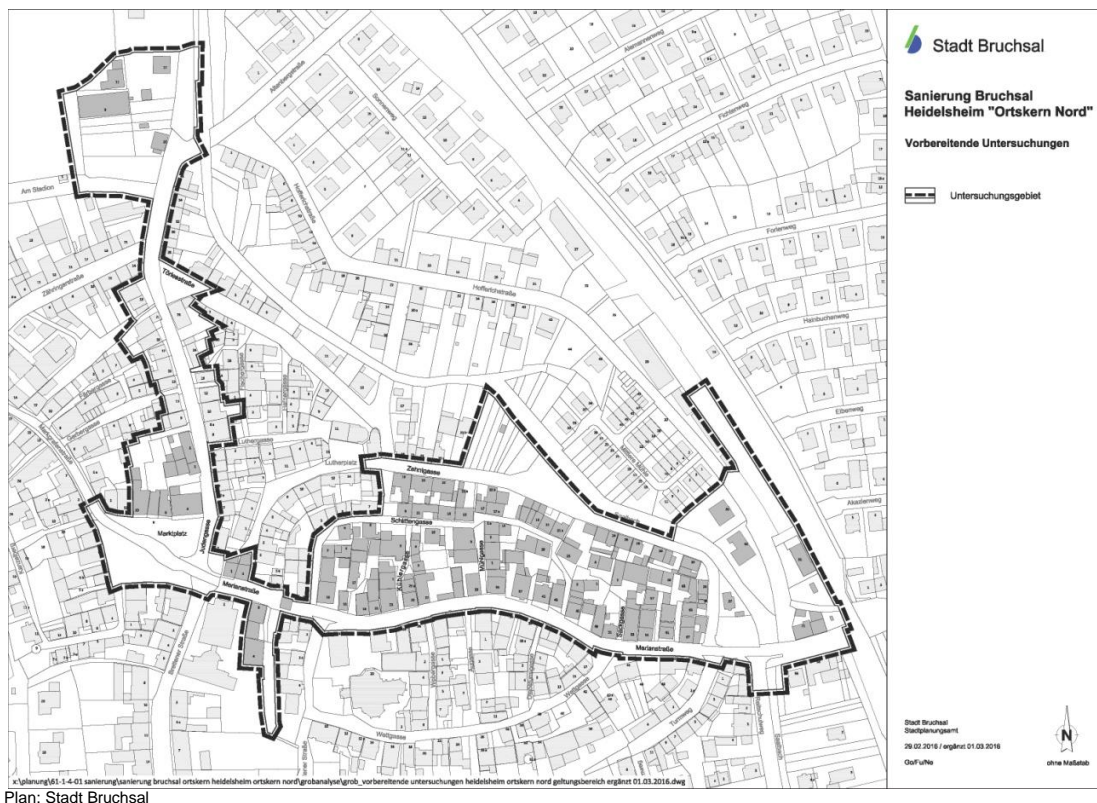
Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenplans,
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches.

Dazu wurden im gesamten Untersuchungsgebiet nahezu alle Gebäude nach ihrer baulichen Substanz untersucht und ein Gesamtbild der Wohnungsausstattung im Rahmen einer Fragebogenaktion ermittelt. Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung bzw. die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich aufgefordert ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vorzutragen.

1.3 Das Untersuchungsgebiet



Plan: Stadt Bruchsal

Das Untersuchungsgebiet „Heidelsheim Ortskern Nord“ liegt in im Stadtteil Heidelberg. Es umfasst den nördlichen Teil der historischen Altstadt.

Das Gebiet ist geprägt durch eine stark verdichtete städtische Bebauung. Die Größe des Untersuchungsgebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen beträgt 5,84 ha.

1.4 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches

1.4.1 Ziele und Aufgaben

Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde.

Vorbereitende Untersuchungen § 141 BauGB

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sind erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden auch Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Förmlich festgelegt werden kann ein Gebiet, in dem "städtebauliche Missstände" festzustellen sind.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 136 BauGB

"Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

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

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

"Bei der Beurteilung, ob in einem städtebaulichen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - die vorhandene Erschließung,
 - die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
- die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich." (BauGB)

"Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden." (BauGB)

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen folgende Fragekomplexe zu beantworten:

- Notwendigkeit, Umfang und Intensität der Sanierung,
- Neuordnungskonzeption und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

Das Ergebnis des vorliegenden Berichtes bestätigt die Sanierungserfordernis und belegt die Realisierungschancen.

1.4.2 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

Grobanalyse und Antragstellung für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm	
○ Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände in der Kommune	
○ Gestaltungskonzept	
○ Maßnahmenplan	
○ Kosten- und Finanzierungsübersicht	
○ Antragstellung in ein Förderprogramm	20.09.2015
Programmaufnahme	08.02.2016
Vorbereitende Untersuchungen	
Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen	22.03.2016
Bekanntmachung	24.03.2016
Bürgerinformation	12.04.2016
○ Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände	Mai bis Juni
○ Gespräch mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und –fähigkeit	2016
○ Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger	

- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- Grundzüge zum Sozialplan
- Städtebauliche Neuordnungskonzepte
- Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht

- Detaillierter Ergebnisbericht und Vorstellung im Gemeinderat

26. Juli 2016

**Gemeinderatsbeschluss
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

26. Juli 2016

Sanierungsdurchführung

- Betreuung und Beratung der beteiligten Bürger
- Planerische Konkretisierung (z.B. Wettbewerbe, Bebauungsplan)
- Finanzielle Abwicklung (Fördermittelmanagement)
- Ordnungsmaßnahmen: Grundwerb, Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Baumaßnahmen: Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem und kommunalem Eigentum, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben
- Bauliche Realisierung

**Durchführungs-
zeitraum bis
30.04.2025**

**Gemeinderatsbeschluss Aufhebung der förmlichen
Festlegung des Sanierungsgebiets**

1.4.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung bilden:

- das Baugesetzbuch (BauGB), 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“,
- die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 23.09.2013,
- die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2015.

Auf die Gewährung einer Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch.

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Erneuerung eines Gebietes, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt wurde und für dessen Verbesserung eine Gesamtheit von Einzelmaßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich und ausschließlich sind die Städte und Gemeinden Empfänger der Zuwendung.

Diese sind jedoch berechtigt, einen Teil der Fördermittel zusammen mit ihrem Eigenanteil für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen Dritter zu verwenden. Zuwendungsfähig bzw. förderfähig sind:

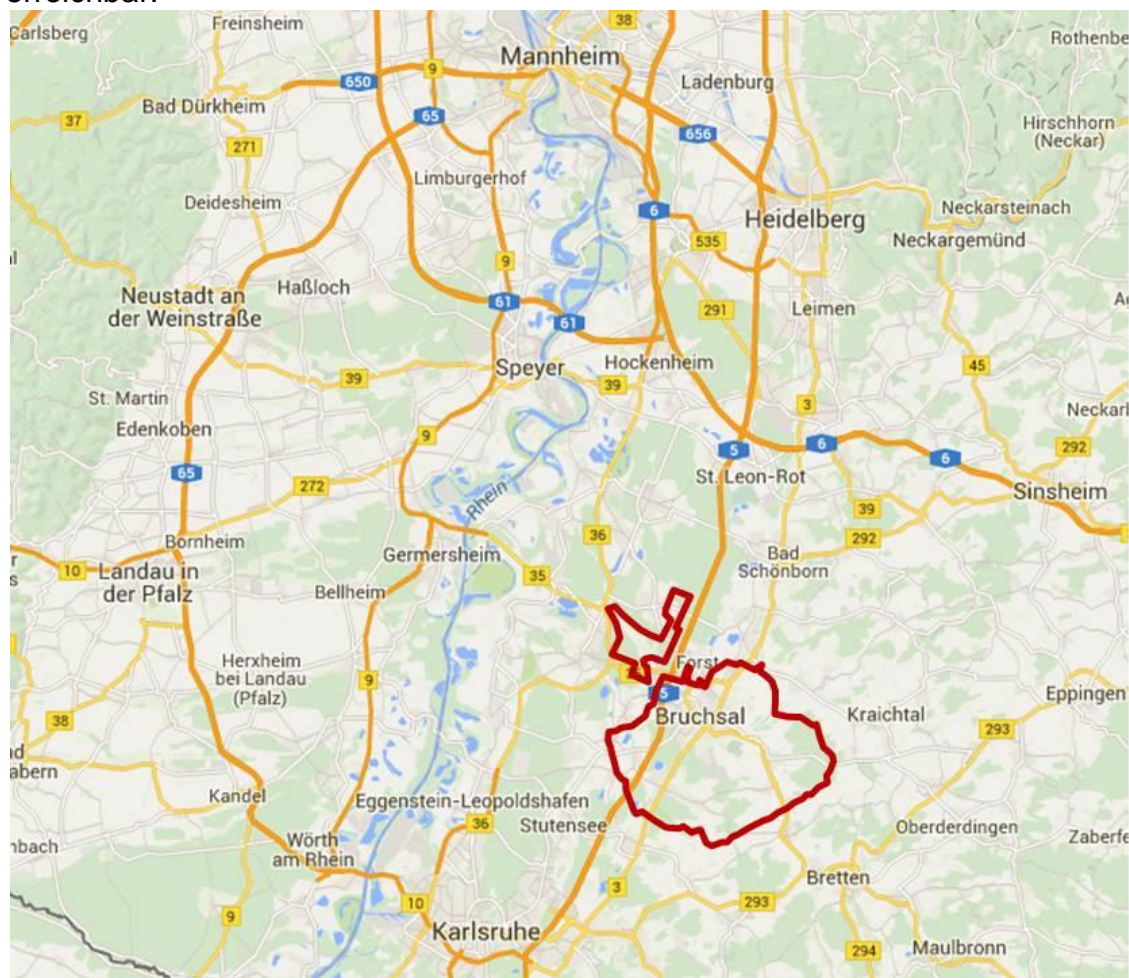
- Vorbereitende Untersuchungen, wie dieser vorliegende Bericht, Verkehrsplanungen, Marktanalysen soweit sie mittelbar oder unmittelbar Aussagen zum Sanierungsgebiet betreffen, als auch städtebauliche Studien zu gewissen Teilgebieten im Sanierungsgebiet, Gutachten, entsprechend notwendige Fachplanungen, die für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes erforderlich sind.
- Unrentierlicher Grunderwerb der vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben wird.
- rentierlicher Grunderwerb zur Grundstücksneuordnung. Die hier beim Wiederverkauf erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.
- Ordnungsmaßnahmen. Hierunter werden zum einen private Sanierungsaufgaben (Abbruch von Gebäuden) und öffentliche Erschließungsmaßnahmen aufgeführt. Sanierungsbedingte Erschließungsaufgaben und Maßnahmen als auch Anlagen des ruhenden Verkehrs können durch Sanierungsmittel finanziert werden. Voraussetzung dazu ist ein Nutzungsrecht für die Allgemeinheit oder eine öffentliche Nutzung.
- Instandsetzung und Modernisierung sind Hauptinhalt der Programme der städtebaulichen Erneuerung ist die Erneuerung des bestehenden Wohnraumes sowie von gewerblich genutzten Räumen. Die dort als zuwendungsfähig anfallenden Kosten sind förderfähig.
- Honorare und Vergütungen sind förderfähig.
- Neubauten werden aus der Sanierung nicht bezuschusst.

2 GEMEINDEENTWICKLUNG

2.1 Lage im Raum und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Lage im Raum

Bruchsal liegt am Rande des Kraichgaus in der Rheinebene. Bruchsal ist als Mittelzentrum von den Oberzentren Karlsruhe, Heidelberg und Mannheim gut erreichbar.



Plan: Google.maps

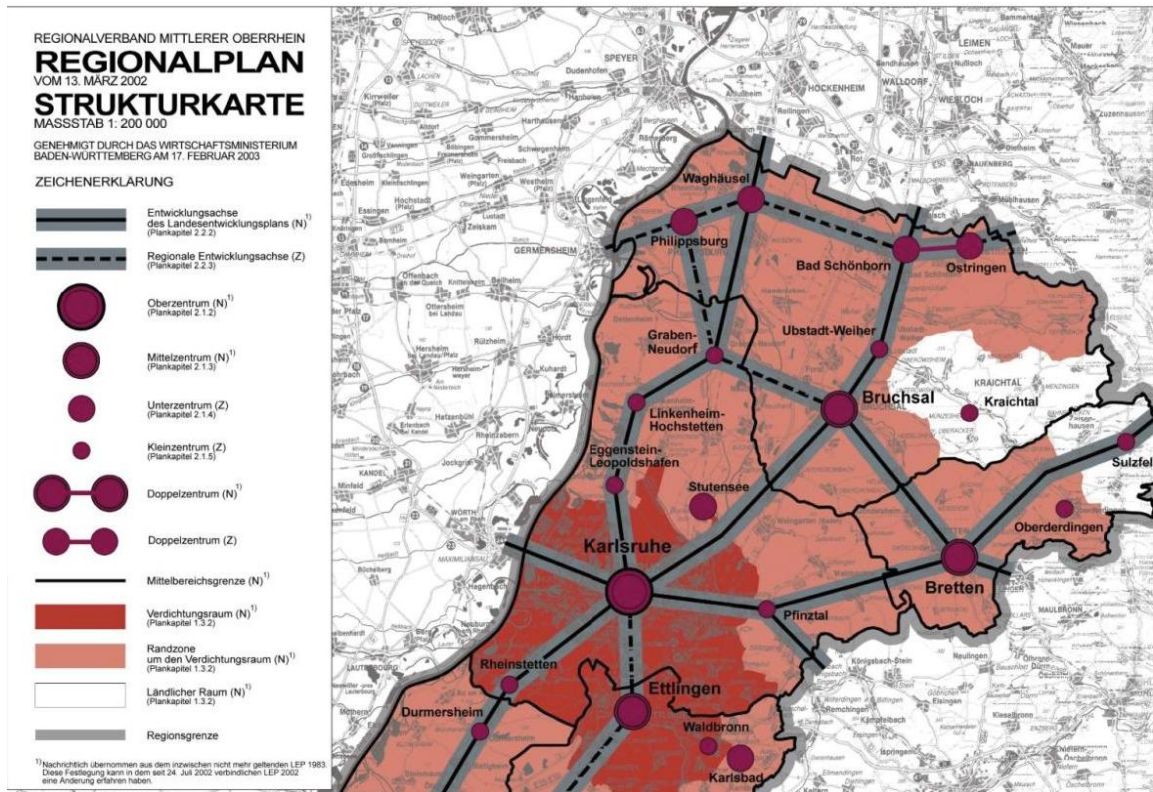
2.1.2 Verkehrsanbindung

An das überregionale Straßennetz ist die Stadt Bruchsal durch einen eigenen Autobahnanschluss an die A5, sowie durch die Bundesstraße B 3 und B 35 angeschlossen.

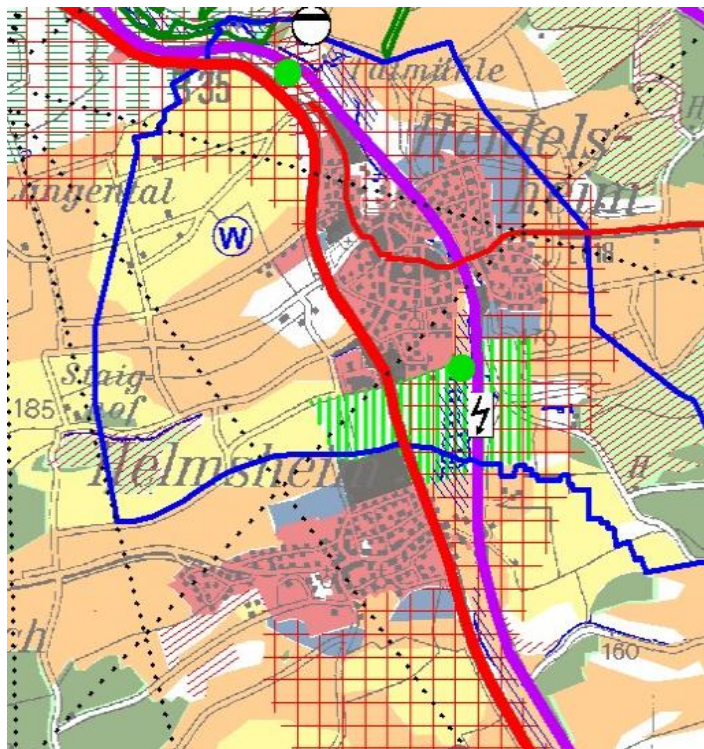
Bruchsal ist mit dem Bahnhof Bruchsal an das ICE und IC Netz der Bahn Richtung Stuttgart – Frankfurt – Karlsruhe, mit der Rhein-Neckar-Bahn nach Karlsruhe – Heidelberg – Mannheim – Speyer Ludwigshafen und mit den Stadtbahnlinien nach Karlsruhe – Heidelberg – Kraichtal – Bretten – Mühlacker angebunden. Zudem verkehren mehrere Regionalbuslinien durch Bruchsal, sowie das städtische Stadtbussystem.

2.1.3 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Regionalplan des Regionalverbandes mittlerer Oberrhein hat Bruchsal die Funktion eines Mittelzentrums. Es liegt an den Entwicklungsachsen Karlsruhe – Bruchsal – Heidelberg – Mannheim und Bruchsal – Bretten – Mühlacker – Pforzheim.



Bruchsal bedient weiterhin einen erwarteten Bevölkerungszuwachs. Die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen orientiert sich am regionalen Bedarf. Zahlenmäßige Vorgaben der Landes- und Regionalplanung bestehen nicht.



2.2 Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanung

2.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung

Heidelsheim entwickelt sich nach 1945 und vervielfacht seine bebaute Gemarkungsfläche.

Nach Merian

1877



nach Merian 1645

um 1877

1957

1973



um 1957

um 1973

1982

1993



um 1982

um 1993

2005

2016



um 2005

um 2016

2.2.2 Gesamtstädtische Konzeption und Bürgerbeteiligung

Die Stadt Bruchsal hat 2015 den Prozess zur Erstellung des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes **BRUCHSAL MORGEN** gestartet. Hierbei wurde das Stadtleitbild 2020 aus dem Jahre 2004/2005 weiterentwickelt. In acht Themenfeldern wurde die Entwicklung Bruchsal zur Diskussion gestellt.



Die Stadt Bruchsal überarbeitet derzeit ihr Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept mit einem intensiven Bürgerdialog. Für das Jahr 2016 ist der Beschluss über die Weiterentwicklung vorgesehen. In den bisherigen gesamtstädtischen Zielen sind folgende Festsetzungen für das Untersuchungsgebiet aufgenommen:

Themenfeld Mobilität:

- Die Fahrgeschwindigkeit in den Judengasse wird als zu schnell empfunden. Gewünscht werden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Überwachung.
- Fehlende Radwege sollen durch eine sichere Nutzung des Straßenraumes durch mehr Rücksicht der anderen Verkehrsteilnehmer erreicht werden.
- Fehlende Stellplätze im öffentlichen Raum werden angemahnt. Es sollen weitere Stellplätze angeboten werden. Dies außerhalb der engen Gassen, da hier Parksuchverkehr dem Wohnwert nicht förderlich ist.
- Der Fußweg zur Stadtbahnhaltestelle und spezielle die Querung der Gleise werden als gefährlich eingestuft. Die Steigerung des Angebotes an Abstellplätzen beim Bahnhof wird erbeten.

Themenfeld Wohnen:

- Der historische Ortskern muss wieder als lebenswerter Wohnraum für alle Nutzer/Nutzerinnen wahr genommen werden. Das Quartier ist als Wohnstandort wieder attraktiv zu machen.
- Der Bestand muss wieder erneuert werden. Private Eigentümer haben hierbei ein Erneuerungsvolumen von rd. 3 Mio. € für die kommenden Jahre angezeigt. Die von den Eigentümern vorgenommenen Bewertungen entsprechen den Inaugenscheinnahmen der Stadtverwaltung. Die ergänzenden Bewertungen der Mieter gehen hiermit, wenn auch leicht negativer mit konform.

Themenfeld Versorgung:

- Die Sicherung der im alten Ortskern verbliebenen Versorgung wird angemahnt.
- Die Funktion des Stadtteilzentrums muss wieder gesichert werden.

Themenfeld Natur & Umwelt:

- Die Stärkung der Innenentwicklung dient zur Sicherung der Naherholungsfunktionen im Randbereich der bisherigen Wohnbebauung.
- Die Grünvernetzung von den Grünzügen im Außenbereich durch den Stadtkern entlang der Saalbach sind aufzuwerten.

- Auf den Hochwasserschutz muss hierbei besonderes Augenmerk gelegt werden.

Themenfeld Arbeit & Bildung:

- Eine Ausweitung der Angebote an Kindergartenplätzen wird gewünscht.
- Gewerbeflächen für Betriebsgrößen mit ca. 3.000 m² Betriebsfläche werden erwünscht. Entsprechende Nachfragen werden benannt.

Themenfeld Kultur & Freizeit:

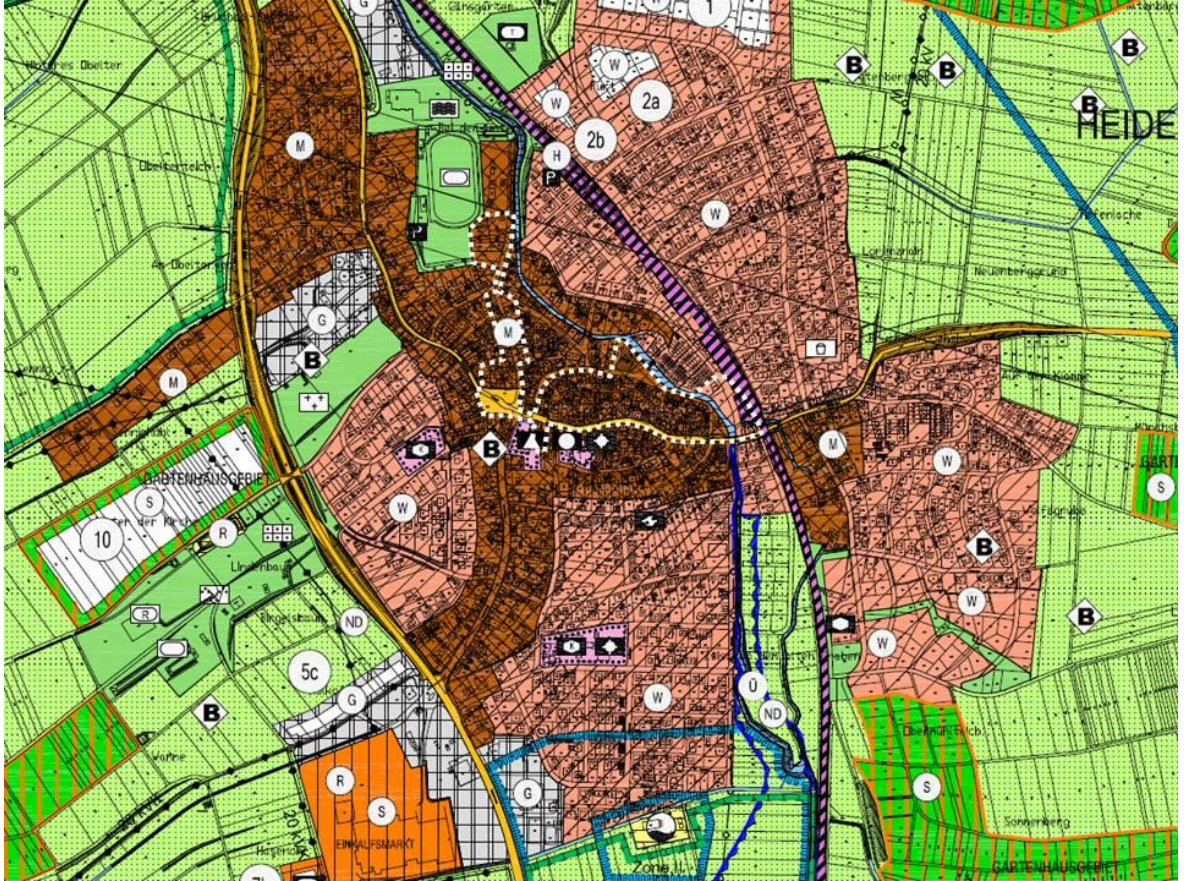
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche für Kinder und Jugendliche wird zentrumsnah angemahnt.

Die Gesamtschau



2.2.3 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet ist fast ausschließlich als Mischgebiet (M) dargestellt.

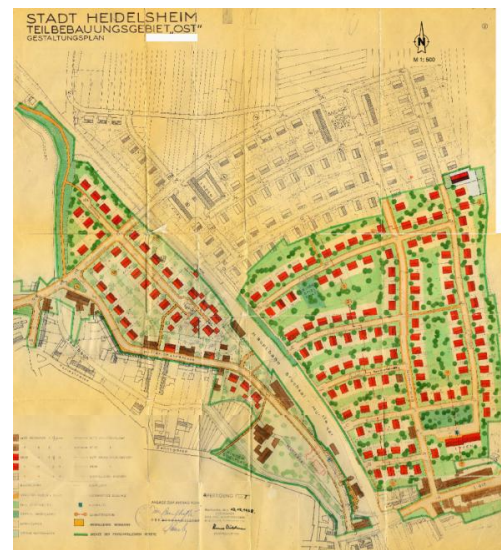


2.2.4 Bauleitplanung

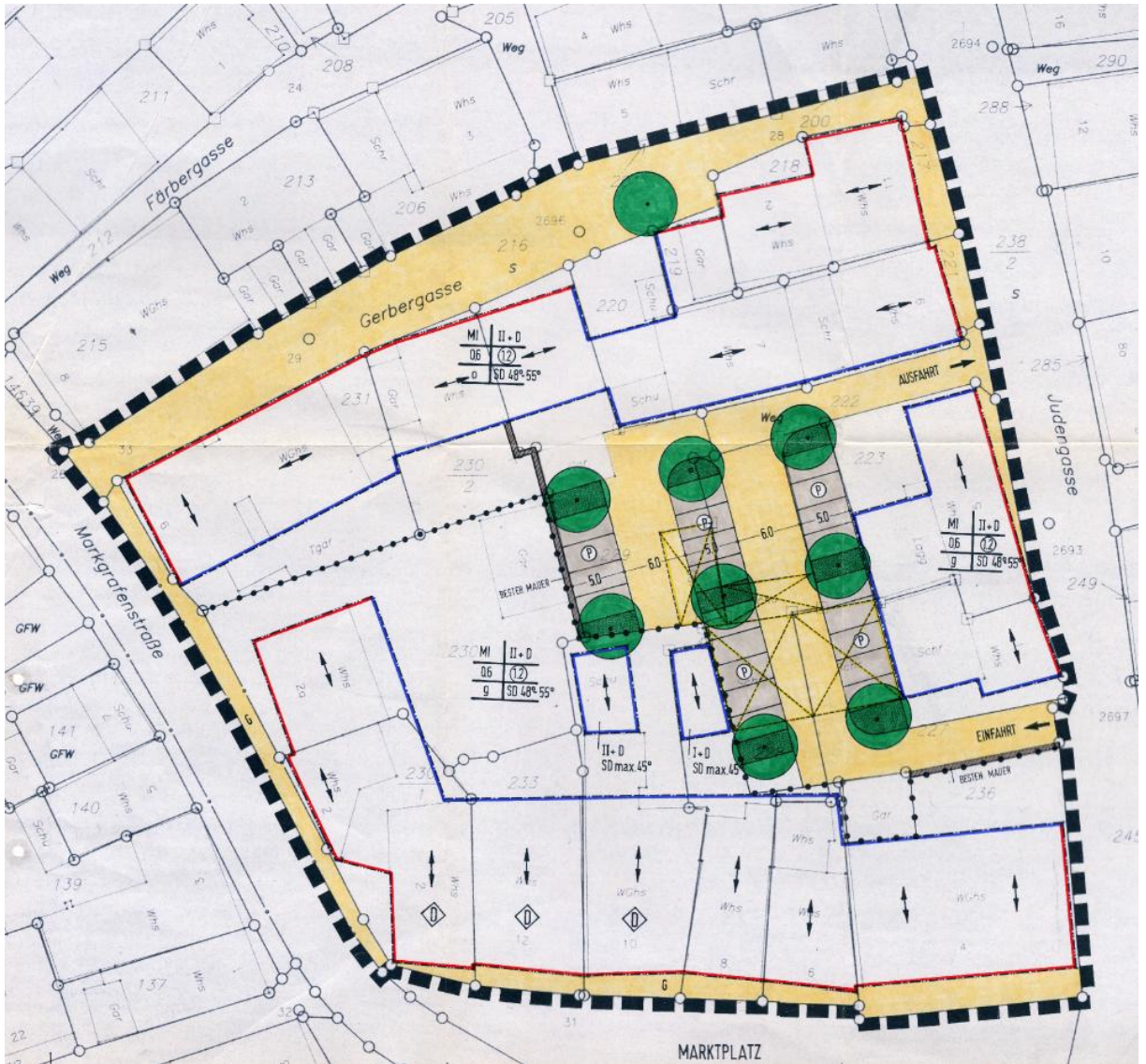
Im Untersuchungsgebiet existieren mehrerer Bebauungspläne und deren Änderungen.



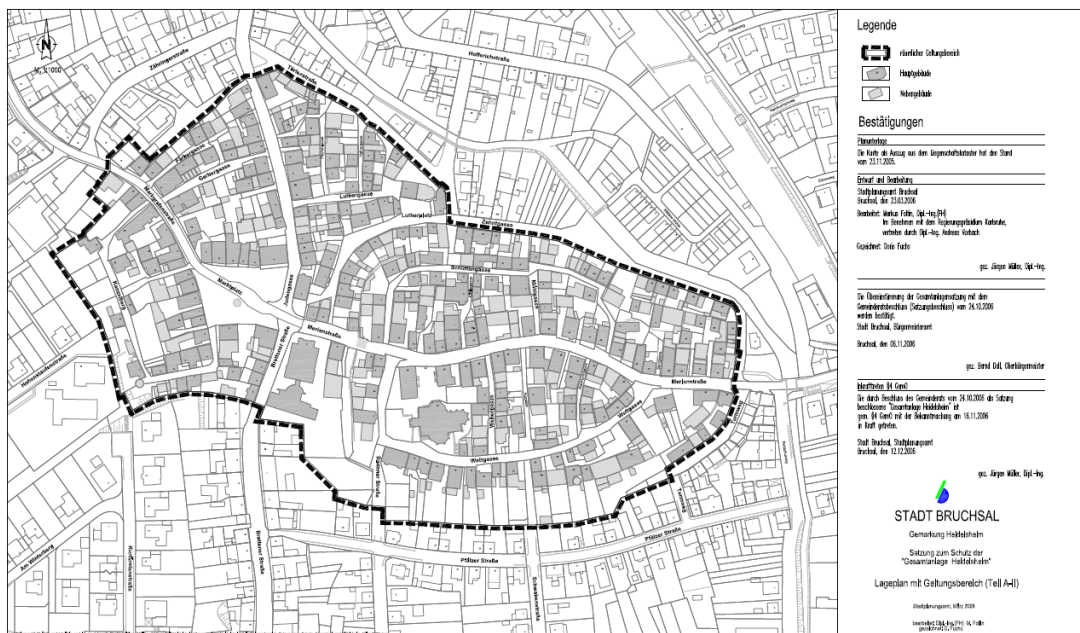
Bebauungsplan Heidelberg Nord (Auszug)



Teilbebauungsplan Heidelberg Ost



Bebauungsplan „Parkierungsanlage Marktplatz“



3 BESTANDSAUFNAHME UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Auf der Grundlage von Ortsbegehungen, den Ergebnissen des Stadtteildialoges, und den Befragungen von Eigentümern, Bewohnern und Gewerbetreibenden wurden die vorliegenden Daten zu den Vorbereitenden Untersuchungen präzisiert.

Das Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach seiner vorhandenen Bebauung und sonstigen Beschaffenheit sowie nach der Erfüllung der Aufgaben, die diesem nach seiner Lage und Funktion obliegen, untersucht. Die städtebaulichen Mängel wurden parallel dazu im Rahmen einer Fragebogenaktion mit den Beteiligten erörtert, so dass sich sowohl fachlich objektivierbare Aussagen über Bausubstanz und Funktion des Gebietes wie auch Vorstellungen der Bürger über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ableiten lassen.

Mit dem Kapitel „Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse“ in Verbindung mit dem Kapitel „Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet“, werden die Grundlage für das fortentwickelte Sanierungskonzept (Sanierungsziele) und die zweckmäßige Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes geschaffen.

Die für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes festzustellenden städtebaulichen Missstände wurden nach den Kriterien des § 136 BauGB untersucht, wonach städtebauliche Missstände vorliegen, wenn „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 in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“.

Nach einer Charakterisierung des Untersuchungsgebiets werden im Folgenden die städtebaulichen Missstände aufgeführt, die die Funktionsbereiche des Untersuchungsgebietes wesentlich beeinträchtigen.

3.1 Ortsbild



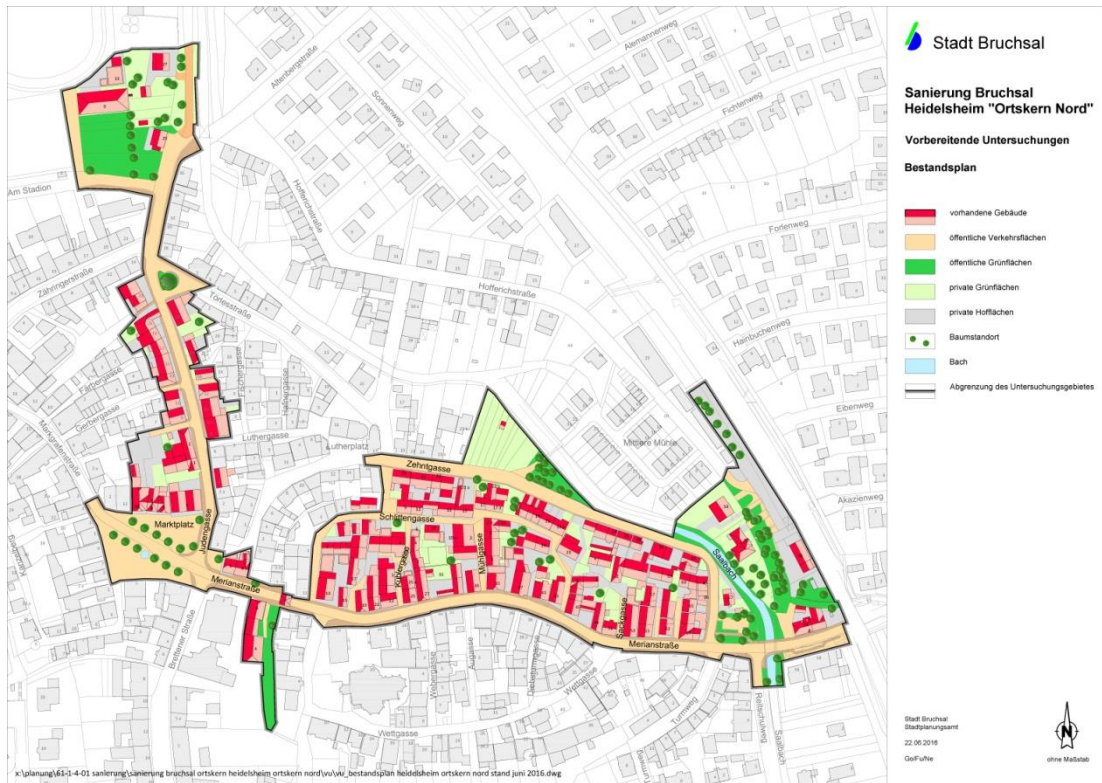
Die Straßen bieten keine Aufenthaltsqualität und sind zu reinen Verkehrsflächen degradiert.

Untypische Nebengebäude lassen keinen mittelalterlichen Flair aufkommen!

Das Untersuchungsgebiet ist stark durch die mittelalterlichen Gassen und die sehr dichte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Nebengebäuden geprägt.

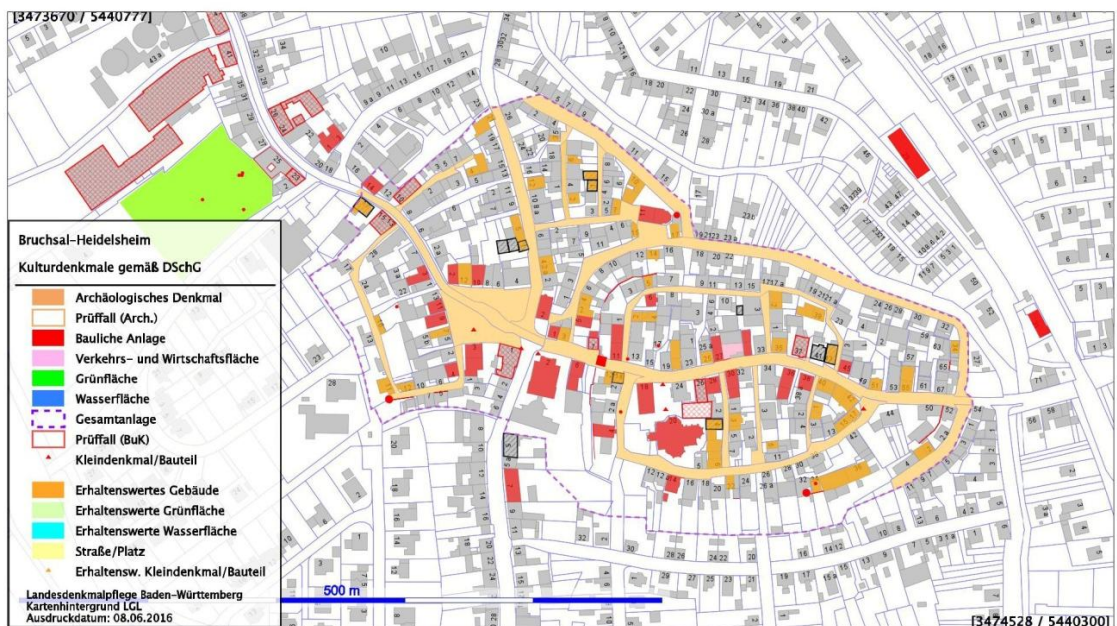
Der bauliche Zustand vieler Objekte ist in die Jahre gekommen und trägt zu einem negativen Ortsbild bei.





3.2 Denkmalschutz

Für Heidelsheim hat das Landesamt für Denkmalpflege einen denkmalpflegerischen Werteplan erstellt. Nachfolgend sind die im Untersuchungsgebiet betroffenen Gebäude dargestellt.



Judengasse 1

Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Eingeschossiges, dreiaxsiges, traufständiges Wohnhaus, verputzter Massivbau, drei segmentbogene Fenster zur Straße, hofseitig ein weiteres Fenster und Eingangstür, im Giebel große Öffnung mit Holzladen, Satteldach; im 19. Jahrhundert als Ökonomiegebäude erbaut, in der 2. Hälfte 19. Jahrhundert Werkstatt eingerichtet, später zu Wohnzwecken verändert.

Daran angebaut zwei (nicht erhaltenswerte) Scheunen, giebelständig (Firstdrehung) anschließend teils verputztes Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; 19. Jahrhundert, mehrfach durchgreifend verändert.

Das kleine Gebäude veranschaulicht den Umnutzungsprozess ehemaliger Scheunen im Norden der Vorstadt im 19. Jahrhundert zu Werk- und Wohnstätten. Es steht mit seiner kleinbäuerlichen/handwerklichen Grundstruktur für die schlichte Bauweise der einfacheren Bevölkerungsschicht, wie sie vor allem an den Nebengassen der Altstadt und im Norden der Vorstadt, in dem im Volksmund sogenannten Linsenviertel, zu finden war.



Bruchsal-Heidelsheim, Judengasse 1



Bruchsal-Heidelsheim, Judengasse 1

Judengasse 4

Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Zweigeschossiges, vierachsiges, traufständiges Wohnhaus mit nördlich angebaute großer Stallscheune, verputzter Fachwerkbau, Scheunenteil mit großem hölzernen Tor und kleiner Belüftungsöffnung im Obergeschoss, über breitem Dachgesims Satteldach mit zwei Dachflächenfenstern; im Kern 19. Jahrhundert, Fenster des Scheunenteils später mit Glasbausteinen geschlossen, Fenster modern ersetzt, Sockel verklindert.

Das schlichte Einhaus hat städtebaulichen Wert innerhalb der hier dichten und traufständigen Bebauung an der unteren östlichen Judengasse. Es erinnert daran, dass sich im Linsenviertel - das sich nördlich an den Marktplatz der spätmittelalterlichen Vorstadt anschließt - bevorzugt (Nebenerwerbs-)Landwirte und Handwerker niederließen.



Bruchsal-Heidelsheim, Judengasse 4

Judengasse 12

Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Zweigeschossiges, fünfachsiges, giebelständiges Wohnstallhaus, an der Straßenseite im Erdgeschoss großes segmentbogiges Tor, abgewalmtes Satteldach, rückwärts angebaute Scheunenteil, großes Tor mit Bruchsteingewände und geradem hölzernen Sturz; im Kern 18. Jahrhundert, Scheunentor und Fenster modern ersetzt.

Das Gebäude hat städtebaulichen Wert als eines der zahlreichen, ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Anwesen an der Judengasse, der Ausfallstraße der spätmittelalterlichen Vorstadt vom Marktplatz nach Norden. Es erinnert daran, dass das Heidelheimer Wirtschaftsleben bis weit in das 20. Jahrhundert überwiegend von der Landwirtschaft geprägt war.



Bruchsal-Heidelsheim, Judengasse 12

Judengasse 21

Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Winkelgehöft mit zweigeschossigem, einachsigen, giebelständigen Wohnhaus und südwestlich angebauter ebenfalls zweigeschossiger Scheune, verputzt, Satteldächer; im Kern 19. Jahrhundert, Scheunenteil später im Erdgeschoss zur Garage, im Obergeschoss zu Wohnzwecken umgebaut, Fenster und Türen modern ersetzt.

Das Anwesen hat städtebaulichen Wert als markanter Baukörper am nördlichen Eingang in den historischen Altstadt kern. Es dürfte nach dem Abbruch des in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Juden Tores (1844) erbaut worden sein. Durch seine winkelförmige Anlage engt es den Straßenraum optisch ein und erinnert so an die einstige Stadteingangssituation.



Bruchsal-Heidelsheim, Judengasse 21



Bruchsal-Heidelsheim, Judengasse 21

Marktplatz 10

Wohnhaus

Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§28 DSchG - BuK)

Zweigeschossiger, giebelständiger verputzter Massivbau mit (teilweise diamantierter) Eckquaderung im Erdgeschoss, freiliegender Fachwerkgiebel, im Erdgeschoss späterer Ladeneinbau, Krüppelwalmdach, an der Westecke bez. „Ao 1717“; anstelle des 1689 abgebrannten Vorgängerbaus 1717 errichtet, 1979 Sanierung des Fachwerks, 1997 Außeninstandsetzung (Maler- und Putzarbeiten, neue Fenster).

Das Gebäude hat mit seinen für den Wiederaufbau nach dem Stadtbrand von 1689 typischen Elementen dokumentarischen Wert für die Bauweise der gehobenen Schicht in Heidelsheim in zentraler Lage am Marktplatz. Es prägt als Teil der repräsentativen giebelständigen Bebauung am Marktplatz das Stadtbild in hohem Maße.



Bruchsal-Heidelsheim, Marktplatz 10

Merianstraße 1

Wohn- und Geschäftshaus

Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§28 DSchG - BuK)

Zweigeschossiger Bau in Ecklage, massives, verputztes Erdgeschoss mit Ladeneinbau, über profilierter Schwelle Fachwerk-Obergeschoss, im Westen zweigeschossiger, leicht vorkragender Fachwerkgiebel, geschweifte Streben, über Konsolgesims Krüppelwalmdach mit Aufschiebling und Dachflächenfenstern, am südwestlichen Eckständer bezeichnet „H I S 1698 C I G“; 1698 von Hans Jörg Schroth zusammen mit Nr. 3 als ein Gebäude errichtet, war bis 1768 Gasthaus „Zum Goldenen Löwen“ und Poststation, 1829 baulich getrennt, im 19. Jahrhundert verputzt und um Anbau erweitert, als Krämerladen genutzt, 1954 Ladenumbau, 1957 Instandsetzung (Bretterverkleidung), in jüngerer Zeit Sanierung mit Fachwerkfreilegung.

Das Gebäude Merianstraße 1(-3) hat als einer der frühesten Wiederaufbauten nach der Zerstörung Heidelsheims 1689 hohen dokumentarischen Wert für die Stadtgeschichte. Als Gasthaus und Poststation in charakteristischer Position vor dem Stadttor erinnert der „Goldene Löwe“, der bis 1762 auch Zunftwirthshaus der Schneider war, an die Geschichte des Heidelsheimer Gasthaus- und Zunftwesens.



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 1

Merianstraße 3

Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Zweigeschossiger Bau in Ecklage, massives, verputztes Erdgeschoss mit Ladeneinbau, Obergeschoss und Giebel verputztes Fachwerk (wie bei Nr. 1), über Konsolgesims Krüppelwalmdach mit Aufschiebling, kleiner Giebelgaube und Dachflächenfenstern; 1698 von Hans Jörg Schroth zusammen mit Nr. 1 als ein Gebäude errichtet, war Gasthaus „Zum Goldenen Löwen“ und Poststation, seit 1768 ruhte die Wirtschaftsgerechtigkeit, 1829 baulich getrennt, im 19. Jahrhundert verputzt und durch einen Anbau erweitert, Teile des Fachwerkobergeschosses massiv erneuert.

Das Gebäude Merianstraße (1-) 3 hat als einer der frühesten Wiederaufbauten nach der Zerstörung Heidelsheims 1689 hohe Bedeutung für die Stadtgeschichte. Als stärker veränderter Gebäudeteil des Gasthaus und Poststation in charakteristischer Position vor dem Stadttor erinnert der „Goldene Löwe“, der bis 1762 auch Zunftwirthshaus der Schneider war, an die Geschichte des Heidelsheimer Gasthaus- und Zunftwesens.



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 3

Merianstraße 6
Hofanlage

Kulturdenkmal (§2 DSchG - BuK)

Giebelständiger, zweigeschossiger, verputzter Massivbau, hoher Sockel mit rundbogigem Kellerabgang, Fassadengestaltung mit großem Putzspiegel unter den Obergeschoss-Fenstern und in Putz imitierte Eckquaderung, spätbarocke Tür mit rechteckigem Oberlicht, Krüppelwalmdach; 1785/86 von Marx Bauer erbaut, 1895 Umbau, zeitweise „Judenwirtschaft“, bis vor wenigen Jahren Postamt, 2007 Dachgauben an der Westseite; zugehöriges Hintergebäude massiver, hoher Bruchsteinbau mit Satteldach und Ladelukarne, durch Balkenanker bezeichnet 1786; 1785/86 als Scheune des früheren Gasthofs „Zur Krone“ von Engelhard Spitz erbaut, später in Wohnhaus umgebaut.

Das stattliche Anwesen hat hohen dokumentarischen Wert für die Geschichte der Heidelheimer Stadtbefestigung. Er wurde nur wenige Jahre, nachdem die Stadt 1761 den mittleren Graben und den Zwinger zwischen Alt- und Vorstadt zur Bebauung freigab, von Max Bauer als Wohnhaus errichtet. Das Hintergebäude errichtete der Wirt des benachbarten Gasthauses „Zur Krone“ Engelhard Spitz auf dem eingeebneten Stadtgraben als Scheune.



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 6



Merianstraße 6

Merianstraße 9*Torturm, Mittel- bzw. Rathaustor*

Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§28 DSchG - BuK)

Dreigeschossiger Torturm, Massivbau mit Sandsteingewänden, im Erdgeschoss hohe rundbogige rustizierte Durchfahrt mit Würfelkämpfer und Schlussstein, darüber Dreiecksgiebel mit Wappen (Reichsadler, Baden und Kurpfalz), zwei Obergeschosse, das untere mit Rundfenstern, das obere mit hohen segmentbogigen Fenstern, Turmhaube mit Laterne, Stadtuhr und Glocken, an der Wetterfahne bez. 1774; 1593 erbaut, 1756 als ruinös bezeichnet, 1773 bis auf die Fundamente abgebrochen und 1774 neu erbaut, 1962 Instandsetzung und Einbau des Heimatmuseums, 1970 Anlage des Fußgängerdurchgangs, 2013 Sanierung Tor und Turmuhr.

Das barocke Mitteltor, am Schnittpunkt zwischen Altstadt und Vorstadt errichtet, hat als einziges erhaltenes Stadttor Heidelheims hohen dokumentarischen Wert für die Stadtbaugeschichte und ist ein wichtiges Zeugnis ihrer einstigen Wehrhaftigkeit. Zudem ist es ein entscheidende vertikale Dominante der Stadtsilhouette. Bemerkenswert ist die relativ seltene architektonische Inszenierung eines Stadttorturmes in barocke Formensprache, zumal zu dieser Zeit die Stadtbefestigung im Grunde genommen schon aufgegeben war.



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 9

Merianstraße 17*Keller*

Kulturdenkmal (§2 DSchG - BuK)

Frühneuzeitlicher Keller mit segmentbogigem Abgang, Sandsteingewände, in einen Neubau integriert.

Der in den heutigen Neubau integrierte Keller hat dokumentarischen Wert für die Wirtschaftsgeschichte Heidelheims, kündigt er doch von der einstigen Lebensgrundlage des Ortes, dem Acker- und Weinbau.



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 17, Keller

Merianstraße 21
Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Zweigeschossiger, giebelständiger, verputzter Massivbau, hoher Sockel mit segmentbogigem Kellerabgang, am diesem Inschrift EHZTF (= Zutavern), Eingangstür über eine in den Straßenraum ragende Außentreppe erschlossen, Satteldach; 18. Jahrhundert mit späteren Veränderungen, Außentreppe und Fenster modern ersetzt.

Das Gebäude steht mit seinen für den Wiederaufbau nach dem Stadtbrand von 1689 typischen Elementen beispielhaft für die Bauweise der gehobenen Schicht in Heidelsheim. Es ist Teil der langen Reihe meist giebelständiger Bauern- und Bürgerhäuser an der zentralen Achse der staufischen Kernstadt. Mit seinem hohen Sockel mit breitem Abgang verweist es zudem auf den für Heidelsheim jahrhundertlang wichtigen Wirtschaftszweig des Weinbaus.



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 21

Merianstraße 25
Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Zweigeschossiger, giebelständiger Putzbau, hoher massiver Sockel mit segmentbogigem Kellerabgang, massives Erdgeschoss, Eingangstür mit rechteckigem Oberlicht über eine in den Straßenraum ragende Außentreppe erschlossen, an der Südwestecke vorkragendes Fachwerk-Obergeschoss, Fachwerkgiebel, Satteldach, im Sturz der Eingangstür Wappen mit Blume, bezeichnet 1731 und HIF (Hans Jörg Fink?); 1731 erbaut mit späteren Veränderungen, neue Dachhaut, Außentreppe erneuert, Fenster und Türen modern ersetzt.

Das Gebäude steht beispielhaft für die Wiederaufbauphase nach dem Stadtbrand von 1689, die sich aufgrund der schwierigen Zeitläufe und schlechten wirtschaftlichen Lage bis weit in das 18. Jahrhundert hinein erstreckte. Es ist Teil der langen Reihe meist giebelständiger Bauern- und Bürgerhäuser an der zentralen Achse der staufischen Kernstadt. Mit seinem hohen Sockel mit breitem Abgang verweist es zudem auf den für Heidelsheim jahrhundertlang wichtigen Wirtschaftszweig des Weinbaus.



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 25

Merianstraße 27

Wohnhaus, Paravicini-Haus

Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§28 DSchG - BuK)

Zweigeschossiges, giebelständiges Wohnhaus, Sockel mit segmentbogigem Kellerabgang, Erdgeschoss massiv und verputzt, Obergeschoss und Giebel Fachwerk mit geschweiften Andreaskreuzen, Krüppelwalmdach, östlich anschließend Fußgängerpfote und offene Torfahrt, im Scheitel Schwanenwappen, am Gewände bezeichnet 1705; 1705 für den Stadtschultheißen J.A.P. Paravicini erbaut, 1955 Fassadeninstandsetzung, 1971 Neueindeckung Dach und Renovierung Fassade, 1985/86 Renovierung von Fachwerk und Kellertor, 2005 Kunststoffenster, Garageneinbau im Nebengebäude.

Das Gebäude hat mit seinen für den Wiederaufbau nach dem Stadtbrand von 1699 typischen Elementen und Fachwerkgefüge dokumentarischen Wert für die Bauweise der gehobenen Schicht in Heidelsheim. Als eines der stattlichsten landwirtschaftlichen Anwesen an der Merianstraße erinnert es zudem an die jahrhundertlang stark von der Wein- und Ackerbau geprägten Heidelheimer Wirtschaftsgeschichte. Seine imposante Größe und das Familienwappen am Torbogen erinnern an den wohlhabenden Erbauer, den Stadtschultheißen Paravicini (1654-1713).



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 27

Merianstraße 29, 31

Gehöft

Kulturdenkmal (§2 DSchG - BuK)

Einfirsthof mit rückliegendem Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau, zur Merianstraße hin unverputzte Bruchsteinscheune mit Satteldach, hohes Rundbogenportal mit Sandsteingewände, Schlussstein mit Schaufel, bezeichnet „1791 HZ“; 1791 wohl von Heinrich Zimmermann erbaut, 1994 Ladeneinbau mit Schaufenster bzw. Glastür.

Das Anwesen hat mit seiner bäuerlichen Grundstruktur als Einhaus mit straßenseitigem Scheunen-/Stallteil und rückwärtigem Wohnteil hohen dokumentarischen Wert für die Wirtschaftsgeschichte Heidelheims. Die ungewöhnlicherweise zur Hauptstraße orientierte Scheune mit ihrem hohen Rundbogenportal macht eindrucksvoll deutlich, dass die Landwirtschaft jahrhundertlang der entscheidende Wirtschaftsfaktor in Heidelsheim war.



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 29, 31

Merianstraße 35
Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Zweigeschossiges, giebelständiges, verputztes Wohn- und Geschäftshaus, wohl Massivbau mit Fachwerkgiebel, Erdgeschoss durch späteren Ladeneinbau völlig überformt, Krüppelwalmdach, inschriftlich bezeichnet „1792. I Z M“; 1792 wohl von Jörg Zimmermann er- oder umgebaut, 1973 Ladenrenovierung, Umbau und Erweiterung, 2015 Laden zu Wohnzwecken zurückgebaut.

Trotz massiver Veränderungen vor allem im Erdgeschoss hat das Gebäude städtebaulichen Wert als eines der in der späteren Wiederaufbauphase nach dem Stadtbrand von 1689 wieder errichteten Anwesen. Es ist wichtiger Teil der langen Reihe stattlicher Bauern- und Bürgerhäuser an der von Markgrafenstraße, Marktplatz und Merianstraße gebildeten Hauptachse der Heidelheimer Altstadt.



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 35

Merianstraße 37
Wohnhaus

Prüffall (BuK)

Zweigeschossiges, giebelständiges Wohnhaus, Kellersockel aus Bruchsteinmauerwerk mit segmentbogigem Kellerabgang, massives, verputztes Erdgeschoss verputztes Fachwerk-Obergeschoss mit freiliegenden Eckständern, vorkragender zweigeschossiger Fachwerkgiebel, zwei moderne Klebdächer, Krüppelwalmdach, Bauinschrift „1793 N I“, im Westen offene Torfahrt aus Bruchsteinmauerwerk mit modernem Dächlein; 1793 von Nikolaus Jäger erbaut, spätere Veränderungen (Fachwerk im Giebel erneuert, Fenster ersetzt, Dachflächenfenster).

Das Gebäude hat dokumentarischen Wert für die Wiederaufbauphase nach dem Stadtbrand von 1689, die sich aufgrund der schwierigen Zeitläufe und schlechten wirtschaftlichen Lage bis weit in das 18. Jahrhundert hinein erstreckte. Es ist wichtiger Bestandteil der langen Reihe meist giebelständiger Bauern- und Bürgerhäuser an der zentralen Achse der staufischen Kernstadt.



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 37

Merianstraße 39
Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Zweigeschossiges, giebelständiges Einhaus, Wohnhaus mit rückwärtigem Scheunen-/ Stallteil, wohl verputzter Massivbau mit niedrigem Bruchsteinsockel, an den Erdgeschoss-Ecken freiliegendes Bruchsteinmauerwerk, Satteldach; im Kern 18. Jahrhundert, Fenster modern ersetzt.

Das deutlich von der Merianstraße zurückversetzte schlichte Anwesen erinnert an die bis weit in das 20. Jahrhundert stark von der Landwirtschaft geprägte Wirtschaftsgeschichte Heidelheims. Als typisches Einhaus, bei dem die Wohn-, Stall- und Lagerräume unter einem Dach untergebracht sind, und das die Parzelle fast zu Gänze ausfüllt, zeugt es von den engen Platzverhältnissen in der Heidelheimer Altstadt, in der große Hofanlagen mit Nebengebäuden eher selten zu finden sind.



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 39

Merianstraße 43
Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Zweigeschossiges, giebelständiges Wohnhaus, niedriger Kellersockel mit in den Boden eingetieftem Rundbogenportal, verputzter Massivbau, Traufgesims mit Klötzchenfries, Krüppelwalmdach, am Gewände des Kellerabgangs bezeichnet „NB 1796“; 1796 erbaut, mit späteren Veränderungen, Fenster modern ersetzt.

Das Gebäude hat dokumentarischen Wert für die Wiederaufbauphase nach dem Stadtbrand von 1689, die sich aufgrund der schwierigen Zeitläufe und schlechten wirtschaftlichen Lage bis weit in das 18. Jahrhundert hinein erstreckte. Es ist wichtiger Bestandteil der langen Reihe meist giebelständiger Bauern- und Bürgerhäuser an der zentralen Achse der staufischen Kernstadt.



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 43

Merianstraße 45
Wohnhaus

Kulturdenkmal (§2 DSchG - BuK)

Eingeschossiges, giebelständiges Wohnhaus, hoher Bruchsteinsockel, straßenseitiger Eingang mit späterem Vordach, an der westlichen Traufwand Rundbogenkellerportal (zu Fenster umgeändert), Fachwerk-Erdgeschoss, im südlichen Bereich Gefache mit Bruchstein ausgemauert, im nördlichen Bereich verputzt, Fachwerkgiebel mit späteren Klebdächern, Satteldach mit Dachflächenfenstern; im Kern 18. Jahrhundert, 1985 stark überformt (u.a. neue Dachhaut, Klebdächer, Fenster und Türen verändert und erneuert).

Das Anwesen innerhalb der Reihe giebelständiger Häuser auf der Nordseite der Merianstraße hat mit seiner im Kern barocken Substanz auch ungeachtet der späteren Veränderungen dokumentarischen Wert als typischer Wiederaufbau der Zeit nach dem Stadtbrand von 1689. Auch hier erinnert der hohe massive Sockel mit Kellerabgängen daran, dass sich an der Merianstraße überwiegend wohlhabende Landwirte niederließen.



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 45

Merianstraße 51
Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Zweigeschossiger, traufständiger, verputzter Massivbau, niedriger Sockel mit drei kleinen Kellerfenstern, Zugang am östlichen Giebel, Satteldach; 19. Jahrhundert mit späteren Veränderungen, Fenster modern ersetzt.

Das Gebäude hat städtebaulichen Wert als Teil der der langen Reihe der Bauern- und Handwerkerhäuser an der zentralen Achse der staufischen Kernstadt. Zusammen mit den gegenüberliegenden Häusern Nr. 40 und 42 hebt es sich durch seine Orientierung mit der Traufe zur Straße von der ansonsten fast durchgängig giebelständigen Bebauung der Merianstraße ab. Es ist somit ein Beispiel der auch anderenorts häufig zu findenden Firstschwenkung von der Giebel- zur Traufständigkeit im 19. Jahrhundert.



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 51

Merianstraße 55
Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Zweigeschossiges, giebelständiges Einhaus, verputzter Massivbau, straßenseitiger Wohnteil, an der östlichen Traufseite erschlossen, rückwärtiger Scheunenteil mit großem Holztor, Satteldach; 19. Jahrhundert mit späteren Veränderungen (neue Dachhaut, Fensteraustausch).

Das Anwesen erinnert an die jahrhundertlang stark von der Landwirtschaft geprägte Heidelheimer Wirtschaftsgeschichte. Als typisches Einhaus, bei dem die Wohn-, Stall- und Lagerräume unter einem Dach untergebracht sind, und das die Parzelle fast zu Gänze ausfüllt, zeugt es von den engen Platzverhältnissen in der Heidelheimer Altstadt, in der große Hofanlagen mit Nebengebäuden eher selten zu finden sind.



Bruchsal-Heidelsheim, Merianstraße 55

Mühlgasse 2, 2a
Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Zweigeschossiges, traufständiges Wohnstallhaus, verputzter Massivbau, im Süden dreiecksiges Wohnhaus, im Norden Scheunen-/Stallteil mit großem hölzernen Schiebtor, Satteldach mit Dachflächenfenstern; 19. Jahrhundert Stallteil später zu Wohnzwecken umgebaut, Fenster und Türen modern ersetzt.

Das Anwesen veranschaulicht mit seiner bäuerlichen Grundstruktur die schlichte Bauweise der einfacheren/mittleren Bevölkerungsschicht, wie sie vor allem an den Nebengassen der Altstadt, die die zentrale Hauptachse der Merianstraße mit den äußeren Ringgassen (Schlitten- und Wettgasse) verbinden, zu finden war. Es erinnert daran, dass das Heidelheimer Wirtschaftsleben bis weit in das 20. Jahrhundert überwiegend von der Landwirtschaft geprägt war.



Bruchsal-Heidelsheim, Mühlgasse 2

Schlittengasse 2
Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Zweigeschossiges, giebelständiges, verputztes Doppelwohnhaus, Stallteil mit massiven Erdgeschoss, Wohnteil im Fachwerkbereich, hier Reste einer Bohlenstube an der Straßenseite erkennbar, Satteldach; rückwärtig angebaute Scheune, Putzbau mit großem hölzernen Scheunentor, Satteldach; im Kern 18. Jahrhundert, östlicher Scheunenteil später zu Wohnzwecken umgebaut, hier Dach in jüngerer Zeit erneuert, in beiden Gebäudeteilen Fenster modern ersetzt.

Das schlichte Anwesen erinnert an die jahrhundertlang stark von der Landwirtschaft geprägte Heidelheimer Wirtschaftsgeschichte. Als typisches Einhaus, bei dem die Wohn-, Stall- und Lagerräume unter einem Dach untergebracht sind, und das die Parzelle fast zu Gänze ausfüllt, zeugt es von den engen Platzverhältnissen in der Heidelheimer Altstadt, in der große Hofanlagen mit Nebengebäuden eher selten zu finden sind.



Bruchsal-Heidelsheim, Schlittengasse 2,4

Schlittengasse 4
Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Zweigeschossiges, giebelständiges, verputztes Doppelwohnhaus, Stallteil mit massiven Erdgeschoss, Wohnteil im Fachwerkbereich, hier Reste einer Bohlenstube an der Straßenseite erkennbar, Satteldach; rückwärtig angebaute Scheune, Putzbau mit großem hölzernen Scheunentor, Satteldach; im Kern 18. Jahrhundert, östlicher Scheunenteil später zu Wohnzwecken umgebaut, hier Dach in jüngerer Zeit erneuert, in beiden Gebäudeteilen Fenster modern ersetzt.

Das schlichte Anwesen erinnert an die jahrhundertlang stark von der Landwirtschaft geprägte Heidelheimer Wirtschaftsgeschichte. Als typisches Einhaus, bei dem die Wohn-, Stall- und Lagerräume unter einem Dach untergebracht sind, und das die Parzelle fast zu Gänze ausfüllt, zeugt es von den engen Platzverhältnissen in der Heidelheimer Altstadt, in der große Hofanlagen mit Nebengebäuden eher selten zu finden sind.



Bruchsal-Heidelsheim, Schlittengasse 2,4

Schlittengasse 6
Wohnhaus

Kulturdenkmal (§2 DSchG - BuK)

Eingeschossiger, giebelständiger, verputzter Fachwerkbau, Sockel mit Hochkeller in unverputztem Bruchsteinmauerwerk, im Westen rundbogiger Kellerabgang mit Vordach, über profilierter Schwelle freiliegendes Fachwerkgiebel, Satteldach mit kleiner Schleppegäube; um 1800, in jüngerer Zeit saniert (neue Fenster, Dachhaut, Gäube, Vordach).

Das Gebäude hat mit seinen für den Wiederaufbau nach dem Stadtbrand von 1689 typischen Elementen dokumentarischen Wert für die Bauweise der mittleren Schicht in Heidelberg. Es ist wichtiger Teil der heute nur noch lückenhaft erhaltenen Anwesen, die an den zur Stadt gewandten Seiten der den Altstadtkern im Oval umgebenden Schlitten- und Wettgasse bis weit ins 18. Jahrhundert hinein die Grenze der innerstädtischen Bebauung bildeten, während die Stadtmauerseite aus wehrtechnischen Gründen nicht bebaut werden durfte.



Bruchsal-Heidelsheim, Schlittengasse 6

Zehntgasse 34
Wohnhaus

erhaltenswertes Gebäude

Zweigeschossiges, dreiecksiges, giebelständiges Wohnhaus, verputzter Massivbau über niedrigem Bruchsteinsockel, Fenster- und Türgewände aus Sandstein, Eckbetonung, Fensterbekrönung und Dachgesims aus Backstein, Krüppelwalmdach; 2. Hälfte 19. Jahrhundert, Fenster modern ersetzt, Dach erneuert, gläsernes Vordach über der Haustür.

Das Gebäude ist ein zeitgenössisch gestaltetes und charakteristisches Beispiel für die Architektur des späten 19. Jahrhunderts und einer der wenigen Neubauten dieser Zeit im ehemaligen Graben- und Zwingerbereich am Rande der Altstadt. Es erinnert daran, dass die Stadt auf die Raumnot innerhalb des mittelalterlichen Mauerrings reagierte, indem sie ab 1781 das jahrhundertlang streng verbotene Bauen vor der Mauer erlaubte und bis 1876 die alten Gräben zuschütten ließ, um neues Bauland zu erschließen.



Bruchsal-Heidelsheim, Zehntgasse 34

3.3 Gebäudestruktur, Gebäudezustand und Wohnqualität

Die bauliche Qualität wurde nach ihrem äußeren Zustand (Dachdeckung, Fassade, Fenster etc.) beurteilt. Die planerische Beurteilung wurde mit der subjektiven Einschätzung der Eigentümer und Bewohner anhand der Ergebnisse der Fragebogenauswertung abgeglichen. Bei der Bewertung der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet wurden folgende Kriterien angewandt.

Kriterien für die Bewertung der Bausubstanz

Stufe 1: neu

Neubau mit keinerlei erkennbaren Mängeln.

Stufe 2: neuwertig

Hierbei handelt es sich meist um ältere Neubauten oder vollständig renovierte Altbauten, zum Teil mit nur geringfügigen Mängeln. Eine Erneuerung der Gebäude in dieser Kategorie ist nicht erforderlich.

Stufe 3: geringe Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist nur in einem geringen Umfang mit geringer Intensität erforderlich. Zumeist stehen nur einzelne Restmaßnahmen zur Erreichung des Zustandes nach Nr. 2 an.

Stufe 4: erhebliche Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist in umfangreichem und durchgreifendem Maße zwingend erforderlich.

Stufe 5: substanzielle Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist in einem erheblichen Umfang notwendig und befindet sich häufig an der Grenze der Wirtschaftlichkeit. In diesen Fällen sind eine Neuordnung oder der Erhalt gegeneinander abzuwägen.

Stufe 6: Bausubstanz nicht mehr zu halten, Rückbau

Ein wirtschaftlicher Erhalt des Gebäudes ist nicht mehr gegeben.

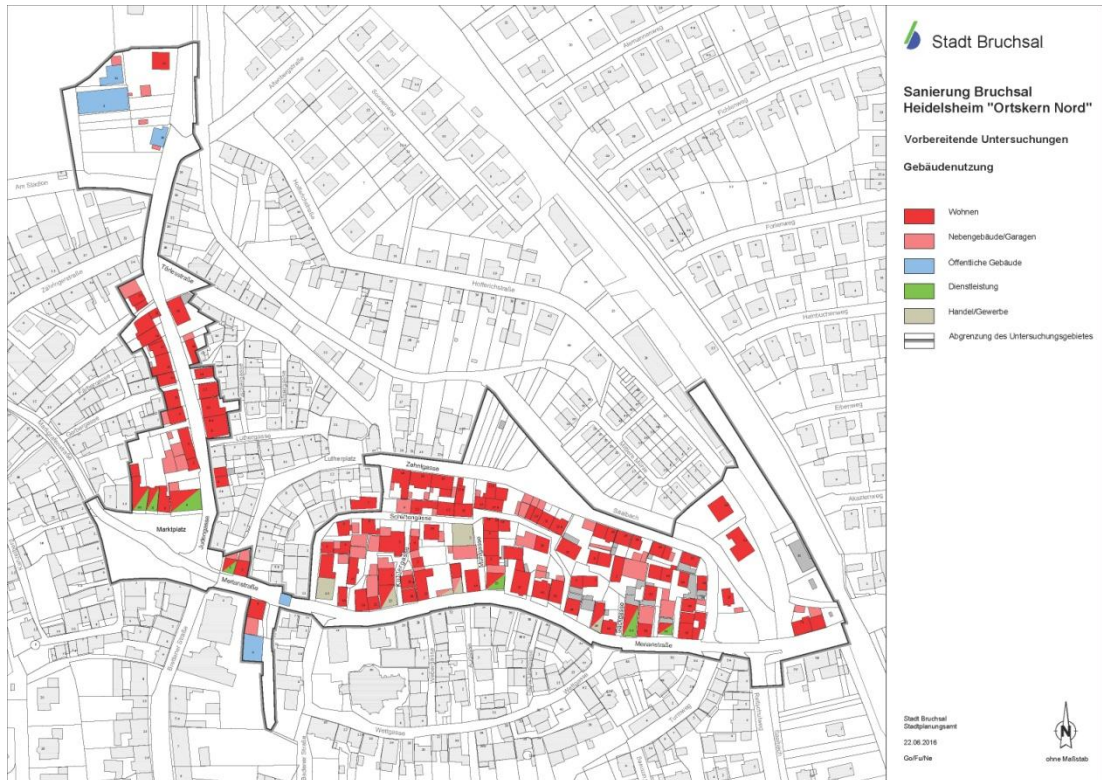
Die Angaben hierzu werden gestützt durch eine gezielte Befragung der Eigentümer und der Bewohner zu den oben genannten Punkten. Die postalische Befragung der Eigentümer mündete in einer Rücklaufquote von knapp 74 % der im Gebiet vorhandenen Wohneinheiten. Diese Resonanz lässt auf ein relativ hohes Interesse an der Sanierung im Untersuchungsgebiet schließen.

Im Hinblick auf die zum Teil Mängel an der Gebäudesubstanz sowie auch Mängel im privaten Wohnumfeld und in der Wohnungsausstattung ist das Interesse und die aktive Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Bürger/-innen von wesentlicher Bedeutung für das Gelingen der Sanierungsmaßnahme.

3.3.1 Gebäudestruktur

Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt 107 Haupt- und 76 Nebengebäude vorhanden.

Die Hauptgebäude werden zum überwiegenden Teil zu Wohnzwecken genutzt. Zu den Nebengebäuden gehören umfangreiche Scheunengebäude, die zwischenzeitlich nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.



Plan: Gebäudenutzung

3.3.2 Gebäudezustand

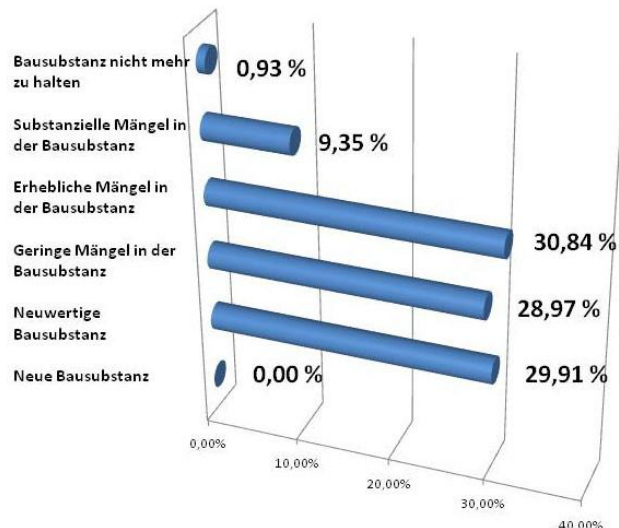
Im Untersuchungsgebiet sind 107 Hauptgebäude vorhanden.

Rund 70 % der Hauptgebäude weisen einen Erneuerungsbedarf auf.

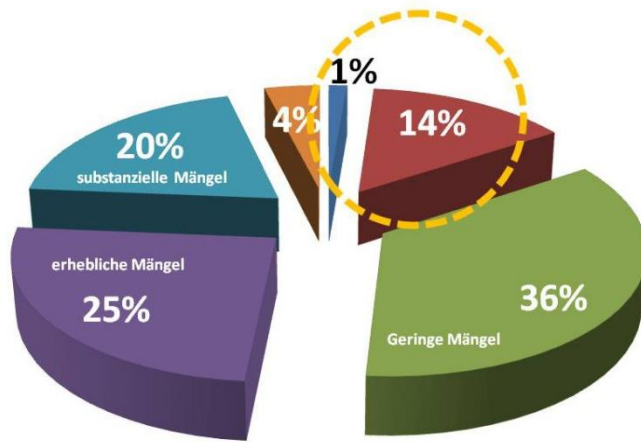
Allein 40% der Hauptgebäude bedürfen einer umfassenden Erneuerung.

Bei fast 10% der Hauptgebäude muss zudem die Wirtschaftlichkeit einer Erneuerung hinterfragt werden.

Diese Einschätzung wird leider nicht immer von den Eigentümern mitgetragen.



Im Rahmen der Befragung musste festgestellt werden, dass viele Eigentümer den Zustand ihrer Immobilie „geschönt“ einschätzen. „Für mich reicht es“, „damit haben wir immer schon gelebt“.

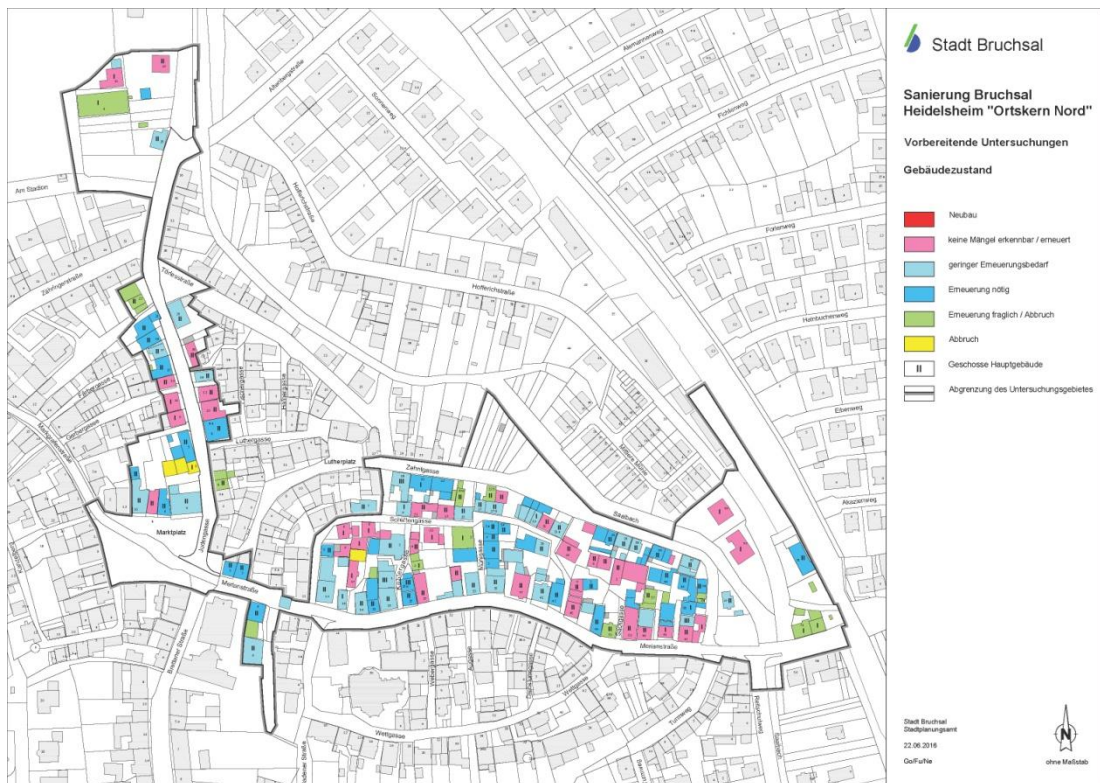


Bei den Nebengebäuden kann nur bei 15% der Gebäude von einem angemessenen Zustand ausgegangen werden.

Durch den Wegfall der ursprünglichen Nutzungen werden die Nebengebäude nur noch untergeordnet genutzt. Viele der Nebengebäude sind prägend für die alten Hofanlagen. Umfassende Erneuerungen oder auch Umnutzungen

Würden das Ortsbild stark aufwerten.

Um in dem Untersuchungsgebiet eine positive Entwicklung anzustoßen, muss ein besonderes Augenmerk auf die Erneuerungen gelegt werden.

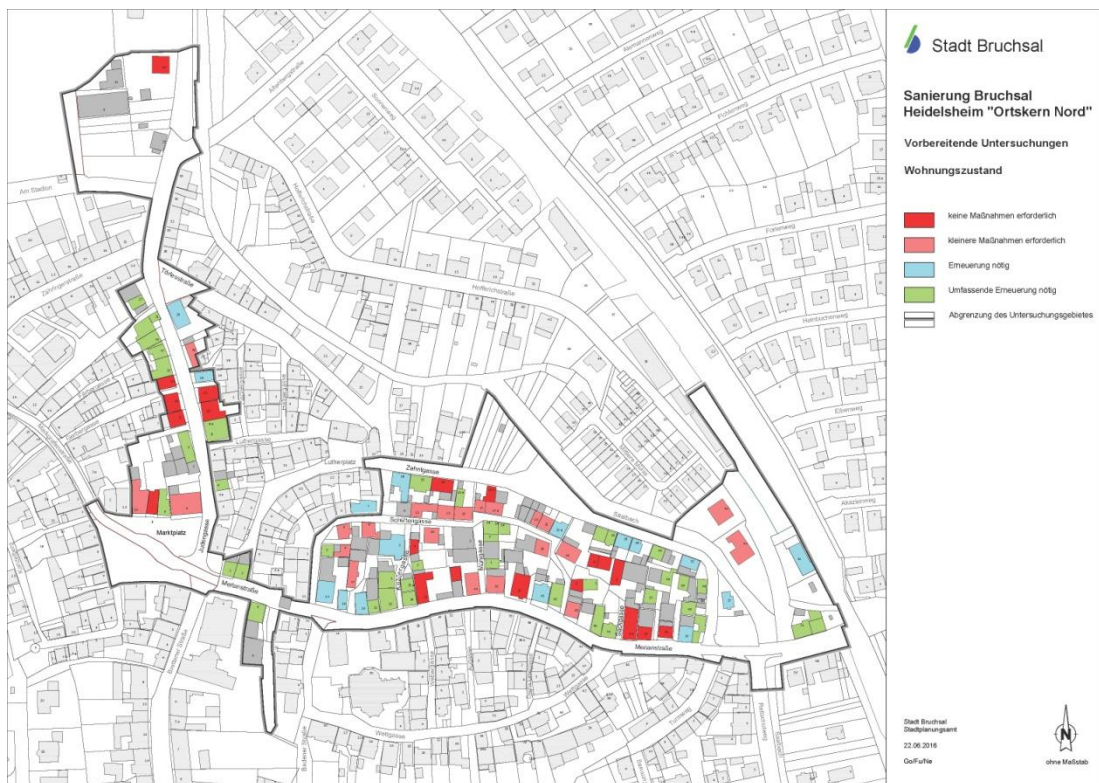
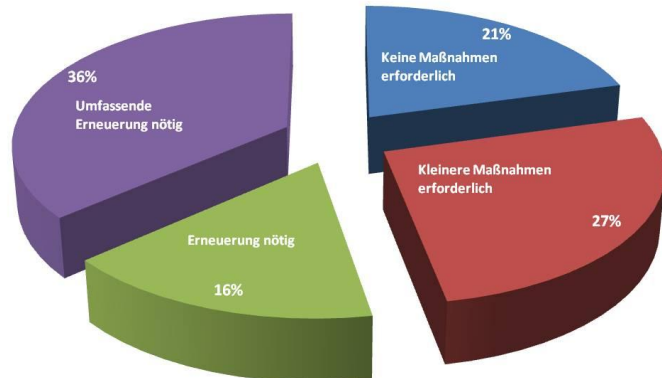


Plan: Gebäudezustand

3.3.3 Wohnqualität

Von den 140 Wohnungen im Untersuchungsgebiet weisen rund 52% einen Erneuerungsbedarf auf. Bei rund 27% der Wohnungen stehen nur einzelne Restmaßnahmen an.

Bei den Bewertungen über den Zustand der Wohnungen gibt es eine klare Diskrepanz zwischen der Einschätzung durch die Eigentümer und durch die Bewohner.



3.3.4 Bewertung des Wohnumfelds

Neben dem direkten Wohnbereich der eigenen bzw. gemieteten Wohnung ist auch die Struktur und Gestaltung des Wohnumfelds ausschlaggebend für die Zufriedenheit der Bewohner mit den Wohnbedingungen. Auch eine komplett sanierte Wohnung kann enorme Mängel in der Wohnqualität aufweisen, wenn im Nahbereich Defizite vorhanden sind. Um sowohl mögliche Problembereiche als auch Gunstfaktoren des Wohnumfelds herausfinden zu können, wurden die Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden über ihre Einschätzung zum Wohnumfeld befragt.

Viele Fragebögen haben die Fragen zum Umfeld unbeantwortet gelassen. Aus den Antworten lassen sich jedoch folgende Schwerpunktthemen herauslesen:

Nähe zur Grundversorgung:

Die Bewohner sind mit dem Angebot in der alten Ortslage zufrieden. Das Angebot an Bäckerei, Metzgerei, Lebensmittel und Dienstleistungen ist schnell fußläufig zu erreichen. Allein die „Wochenendeinkäufe“, verbunden mit der teils schlechten Anfahbarkeit der Gebäude und dem Parken vor dem Gebäude wird als Belastung empfunden.

Bei der Sicherung des ärztlichen Angebotes wird auf das neue entstehende Ärztehaus verwiesen. Hierdurch wird eine künftige Sicherung des Angebotes erwartet.

Ruhe / Straßenlärm:

Das Gebiet wird grundsätzlich als ruhige Wohnlage beschrieben. Bei Festveranstaltungen wird jedoch eine größere Rücksichtnahme erbeten. Der Verkehrslärm in der Judengasse und Merianstraße wirkt störend. In der Judengasse besonders wird die als zu schnell empfundene Fahrweise der meist durchfahrenden Fahrzeuge gerügt.

Parkplatzangebot:

In allen Bereichen des Gebietes wird von fehlenden Stellplätzen berichtet. Oft fehlt die Möglichkeit in der historisch gewachsenen Struktur einen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück zu realisieren.

Gestaltung von Straßen und Plätzen:

Die Gestaltung der Gassen ist nicht erst seit den vorbereitenden Untersuchungen ein herausragendes Thema. Eine Aufenthaltsqualität wird vollständig abgesprochen. Für den Marktplatz wird eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei gleichzeitiger Beibehaltung von PKW Abstellmöglichkeiten gewünscht.

Die Bereiche am Bahnhof wirken ungepflegt und unstrukturiert. Eine Neuordnung wird gewünscht, nicht erst im Zusammenhang mit der Beseitigung des WP 5.

Generelles Erscheinungsbild / Image:

Dem historischen Stadtkern wird durchweg ein positives Image zugeordnet. Dies wird dann jedoch sofort bedingt durch die schlechte Substanz vieler Gebäude eingeschränkt.

3.4 Struktur und Zustand der gewerblichen Einheiten

Im Untersuchungsgebiet können die gewerblichen Einheiten dem Bereich der Dienstleistung zugerechnet werden. Metzgerei, Bäckerei und eine Bäckereifiliale sowie der Keimling sind das gesamte Angebot.

Ein gastronomisches Angebot fehlt.

3.5 Erschließung

Das Untersuchungsgebiet wird hauptsächlich über die Merianstraße und die Judengasse erschlossen. Die weiteren Gassen dienen zur Anbindung innerhalb der historischen Ortslage.

Das Fahraufkommen in der Merianstraße ist nur zu Pendlerzeiten etwas erhöht. Die Gliederung durch die Stellplätze führt zu einer reduzierten Fahrgeschwindigkeit. Allein die Übersichtlichkeit, vor allem für die Fußgänger und Radfahrer ist an vielen Stellen nicht gegeben.

In der Judengasse wird die fehlende Durchgängigkeit des Fußweges bemängelt. Einerseits wurde durch das Parken im Straßenraum die Durchfahrt teilweise unmöglich gemacht. Die jetzige Abpollerung auf einer Fahrbahnseite führt jedoch zu einen zügigen Durchfahren der Judengasse, was wiederum für die Fußgänger und Radfahrer nachteilig ist.

Den Fahrrädern werden keine separaten Wege zur Verfügung gestellt. Diese müssen sich in den Verkehrsfluss einfügen

Im gesamten Gebiet sind die Gehwege oft zu eng und in einem schlechten baulichen Zustand.

3.6 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Des Weiteren liegen städtebauliche Missstände vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Basierend auf der planerischen Einschätzung lassen sich wesentliche städtebauliche Missstände wie folgt für das Untersuchungsgebiet „Heidelsheim Ortskern Nord“ feststellen:

Funktionale und strukturelle Mängel

- Verkehrsbelastung auf der Merianstraße und Judengasse mit Problemen der Geschwindigkeit und der Lärmbelastung
- unübersichtliche Verkehrssituation in der Merianstraße
- Keine oder zu wenig Flächen für Radfahrverkehr
- Mangel an öffentlichen Stellplätzen in allen Bereichen.

Räumliche Mängel / Ortsbild

- Gestaltungsdefizite in privaten Hof-, Zufahrts- und Grünbereichen
- Gestaltungsmängel in öffentlichen Platz- und Straßenräumen.
- Mangelhafte oder fehlende Durchgrünung im Straßenraum

Bauliche Mängel

- Der Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist einen großen Nachholbedarf auf.

4 BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG

4.1 Vorbemerkungen

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den so genannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten wie öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Gemeinde bzw. der Stärkung ihrer Funktion und Bedeutung. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Gemeinde erfolgen muss. Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger/-innen zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger/-innen 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).

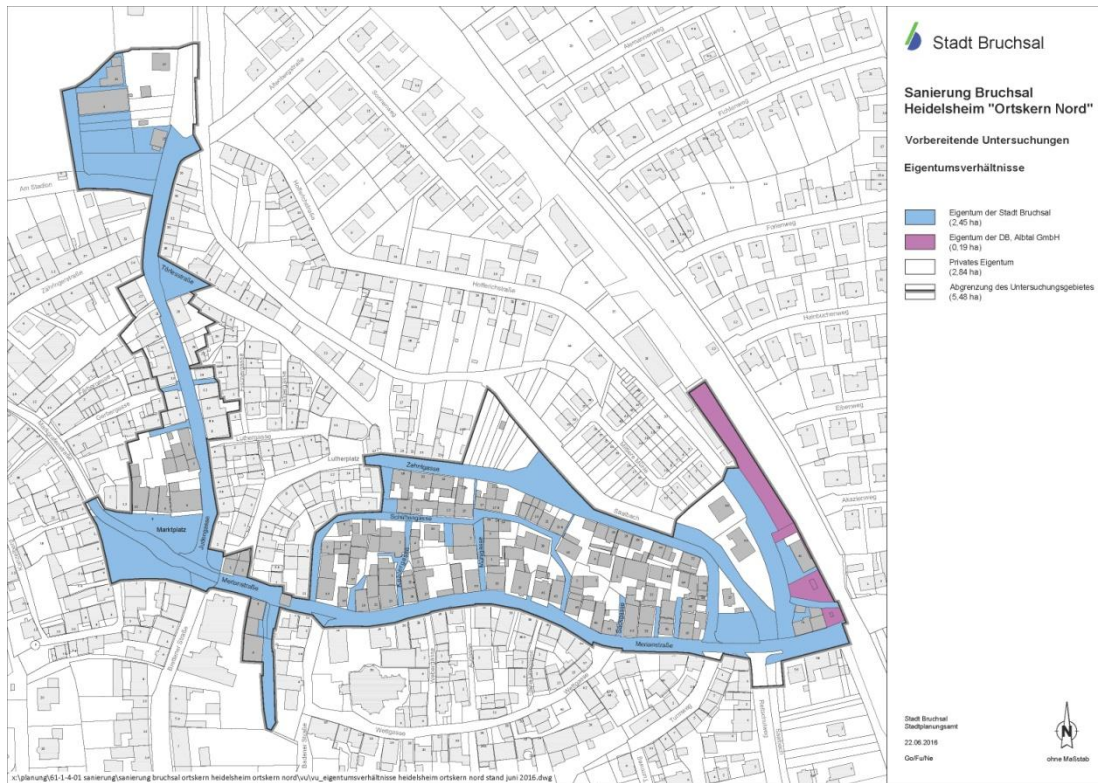
Im ersten Halbjahr 2016 fand eine ausführliche Befragung der Eigentümer und Bewohner mit übersandten Fragebögen statt. Zudem wurde eine Bürgerinformation und zahlreiche Einzelgespräche geführt. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahmen relevanten Daten als auch die frühzeitige Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen.

Für die folgende Darlegung der Befragungsergebnisse wurden die Informationen der zurückerhaltenen teilstandardisierten Fragebögen erfasst und statistisch ausgewertet. Da die erhobenen Daten den Bestimmungen des Datenschutzes unterliegen und als solche vertraulich behandelt werden müssen, werden die Fälle zu statistischen Größen zusammengefasst und anonym behandelt. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Antwortquote zwischen den verschiedenen Fragen variiert. Obwohl die Beteiligten nach § 138 BauGB zur Auskunft verpflichtet sind, wurde die Befragung nur auf freiwilliger Basis geführt.

4.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Eigentümerstruktur

Im Untersuchungsgebiet zumeist historisch gewachsene Gebäudestrukturen mit Haupt- und Nebengebäuden vorhanden. Eine Vielzahl der Gebäude wird durch die Eigentümer selbst genutzt.



Plan Eigentumsverhältnisse

Bevölkerungsstruktur

Im gesamten Untersuchungsgebiet leben 277 Personen. 51,99% der Bevölkerung ist männlich, 48,01% weiblich.

20,94% der Bevölkerung sind Ausländer mit 13 unterschiedlichen Nationalitäten. Die Herkunftsländer Türkei (18,9%), Bosnien (15,52%), Kroatien (13,79%), und Kasachstan (10,34%), dominieren hierbei sehr stark.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich über 22% der Bevölkerung im Rentenalter.

Alter	Personen	Anteil
0 bis 6 Jahre	11	3,97 %
7 bis 14 Jahre	20	7,23 %
15 bis 17 Jahre	11	3,97 %
18 bis 24 Jahre	23	8,30 %
25 bis 39 Jahre	41	14,80 %
40 bis 64 Jahre	108	38,99 %
65 bis 80 Jahre	43	15,52 %
Über 80 Jahre	20	7,22 %
gesamt	277	100 00 %

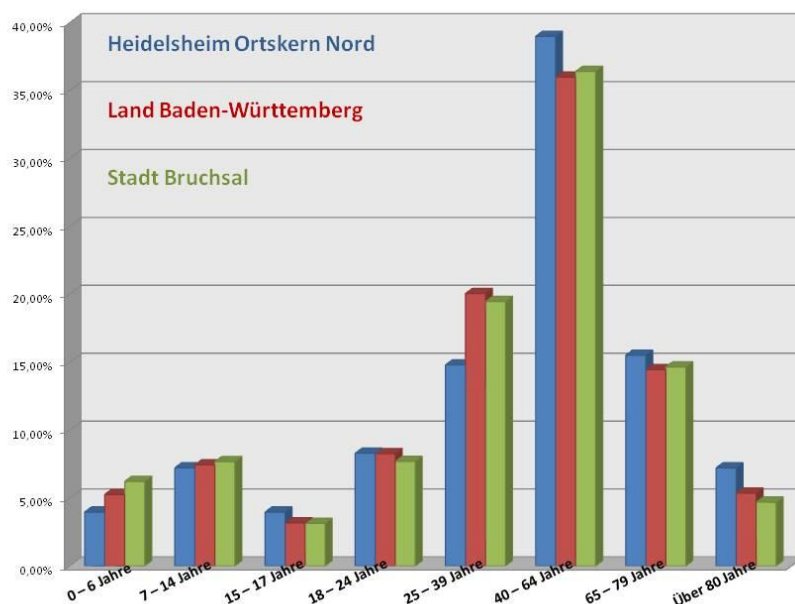


Tabelle Alter im Vergleich

Aus dem Vergleich der Altersstruktur lässt sich erkennen, dass gerade die Altersschicht der 25-39 Jährigen unterrepräsentiert ist. Dies führt zu zwei negativen Auswirkungen.

Einerseits fehlt diese Altersgruppe, in der die Menschen ihre Existenzgründungen vollziehen. Andererseits schlägt dies auch auf die Zahl der Kinder im Krippen- und Kindergartenalter durch.

4.3 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Gemeinde 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 Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 13.04.2016. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 17.05.2016 eingeräumt.

Insgesamt wurden 24 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben, von denen 15 geantwortet haben; davon haben folgende weder Bedenken noch Anregungen geäußert:

Regionalverband Mittlerer Oberrhein (Schreiben vom 10.05.2016)
Regionalplanerische Belange werden nicht berührt.

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 15.04.2016)
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationseinrichtungen der Telekom. Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Industrie und Handelskammer Karlsruhe (Schreiben vom 04.05.2016)
Wir teilen Ihnen mit, dass die IHK Karlsruhe zu dem genannten Sanierungsvorhaben in diesem Stadium keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.

Netze BW GmbH (Schreiben vom 13.04.2016)
Der ausgewiesene Planbereich liegt nicht im Versorgungsbereich der Netze BW GmbH. Von uns sind keine Versorgungsanlagen vorhanden.

Handwerkskammer Karlsruhe (Schreiben vom 18.05.2016)
Im Sanierungsgebiet haben wir keine eigenen Planungen und keine Anmerkungen zu den vorbereitenden Untersuchungen.

Terranets bw (Schreiben vom 13.04.2016)
Im Untersuchungsgebiet liegen keine Anlagen der terranets bw.

Polizeipräsidium Karlsruhe (Schreiben vom 29.04.2016)
Keine Bedenken aus verkehrspolizeilicher und kriminalpolizeilicher Sicht. Aus polizeilicher Sicht werden zum vorliegenden Sanierungsvorhaben im derzeitigen Stadium keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Regierungspräsidium Freiburg (Schreiben vom 06.05.2016)

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwingungen (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens bzw. einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur

Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Boden:

Keine Hinweise, Anregungen und Bedenken.

Mineralische Rohstoffe

Keine Hinweise, Anregungen und Bedenken.

Grundwasser:

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen..

Bergbau

Keine Hinweise, Anregungen und Bedenken.

Geotopschutz

Informationen können vom Kataster abgerufen werden.

Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 14.06.2016)

Bau- und Kulturdenkmale:

Der Abgrenzungsbereich des Sanierungsgebietes erstreckt sich über große Teile der gem. § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage Heidelsheim. In den letzten Monaten wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege denkmalpflegerische Wertepläne, als Fachbeitrag für Gesamtanlagen in Baden-Württemberg erarbeitet. Auch für die Gesamtanlage Heidelsheim ist so ein Plan gerade in Aufstellung. Als Stellungnahme in o.g. Vorhaben werden wir deshalb vorab den Werteplan für Heidelsheim abgeben.

Archäologische Denkmalpflege:

Im westlichen Ausläufer des Abgrenzungsgebietes muss mit merowingerzeitlichen Gräbern gerechnet werden. Dabei handelt es sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Es sei nochmals ausdrücklich auf die Meldepflicht bei Funden hingewiesen.

Regierungspräsidium Karlsruhe

Höhere Raumordnungsbehörde: (Schreiben vom 12.05.2016)

Belange der Raumordnung sind nicht betroffen. Wir begrüßen die geplante Sanierungsmaßnahme mit Blick auf eine nachhaltige Aufwertung und Erhaltung der örtlichen Bausubstanz sowie der öffentlichen Räume.

Regierungspräsidium Karlsruhe

Referat Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung, Gewerbe- und Preisrecht⊗

Schreiben vom 21.04.2016)

Gegen die Ausweisung des Sanierungsgebietes bestehen aus der Sicht des Referats Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für die o. g. städtebauliche Erneuerungsmaßnahme.

Gegen die Ausweisung des Sanierungsgebietes bestehen aus der Sicht des Referats Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung, Gewerbe- und Preisrecht keine Bedenken.

Als zuständiges Referat für die Aufstellung und Abwicklung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen weisen wir jedoch darauf hin, dass mit den Vorbereitenden Untersuchungen Entscheidungsunterlagen für die Wahl des richtigen Sanierungsverfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB zu erarbeiten sind. Die Wahl zwischen dem umfassenden oder dem vereinfachten Verfahren ist keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass auf den Einzelfall bezogen nur das eine oder andere Verfahren angewandt werden darf. Wir sind gerne bereit, das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen mit Neuordnungskonzept, Maßnahmeplan und Kostenschätzung im Rahmen der Antragstellung gemeinsam zu erörtern.

Auf die Regelungen des Datenschutzes bei Erhebung personenbezogener Daten und auf das Erfordernis der Verpflichtung von Beauftragten der Gemeinde wird hingewiesen (§ 138 Abs. 2 und 3 BauGB).

Auch wenn die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes durch Sanierungssatzung nicht mehr anzeigepflichtig ist, bleibt eine rechtliche Überprüfung im Rahmen der Kommunalaufsicht hiervon unberührt. Wir bitten, uns als das Regierungspräsidium – Referat Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung, Gewerbe- und Preisrecht – jedoch zu informieren. Bitte senden sie uns hierzu die ausgefertigte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, einen Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderates über den Satzungsbeschluss mit Begründung der Satzung unter Beachtung von § 142 Abs. 3 und 4 BauGB, den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung, den Beschluss über die Befristung der Sanierung gem. § 142 Abs. 3 BauGB und dem Heft der Vorbereitenden Untersuchungen zu.

Im Hinblick auf die Verpflichtung der Gemeinde alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke nach § 143 Abs. 2 dem Grundbuchamt mitzuteilen, ist eine genaue Überprüfung der Vollständigkeit der Grundstücke erforderlich. Nicht erforderlich ist nach § 142 Abs. 3 BauGB die Grundstücke in der Satzung einzeln aufzuführen. Eine Umschreibung des Gebietes sowie ein zum Bestandteil der Satzung genommener Lageplan mit den Grenzen des Gebietes sind ausreichend.

Bisher war im Rahmen des Anzeigeverfahrens von der Gemeinde ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebietes rechtfertigen, beizufügen. Der Wegfall des Anzeigeverfahrens entbindet die Gemeinde nicht von der Pflicht, in darlegbarer Weise die Gründe zu prüfen, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebietes rechtfertigen. Im Falle der Einlegung eines Rechtsmittels durch einen Sanierungsbedürftigen hat die Gemeinde beispielsweise einen entsprechenden Nachweis zu führen.

Regierungspräsidium Karlsruhe

Abteilung 5 - Umwelt (Schreiben vom 27.04.2016)

Es sind keine Gewässer 1. Ordnung vorhanden. Das Referat ist somit nicht betroffen.

Regierungspräsidium Karlsruhe**Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr** (Schreiben vom 27.04.2016)

Die Merianstraße (L618) verläuft im Untersuchungsgebiet innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze. Die Stadt Bruchsal ist für diesen Bereich der Landesstraße Bauasträger der L618. Belange der Straßenbauverwaltung werden daher von der geplanten Ortskernsanierung nicht unmittelbar betroffen.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Ortsdurchfahrt von Heidelberg im Zuge der L618 im RadNETZ BW als Route des Startnetzes enthalten ist. Die Merianstraße (L618) ist derzeit als 30er Zone ausgewiesen. Hier ist der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr mit dem Kfz-Verkehr ohne eigene bzw. getrennte Fahrspur auf der Fahrbahn vorgesehen. Die Belange des Radverkehrs sind bei Änderungen der Verkehrssituation durch eine evtl. geplante Umgestaltung des Straßenraumes entsprechend zu berücksichtigen. Die Führung des Radverkehrs sollte im Zuge der Ortskernsanierung gegenüber dem aktuellen Zustand nicht verschlechtert werden.

Deutsche Bahn Mobility Networks Logistics (Schreiben vom 19.05.2016)

Die Belange der DB Netz AG sind bei diesem Vorhaben maßgeblich betroffen. Zum einen sind DB eigene Grundstücke betroffen, zum anderen gibt es ein Projekt zur Beseitigung des Bahnübergangs Merianstraße. Auf der DB eigenen Fläche im Geltungsbereich des Sanierungsplans befinden sich mehrere bahnbetriebsnotwendige Anlagen (Oberleitungsmasten etc.).

Es sind im Vorgriff Abstimmungen erforderlich, um spätere Ablehnungen zu vermeiden.

Im Zusammenhang mit der Bahnübergangsbeseitigung wird es auch zu Änderungen von Straßenverläufen und Flächennutzungen kommen.

Bei den weiteren Planungen bzw. im Bebauungsplan muss dieses Vorhaben der DB AG berücksichtigt werden. Die Planungen der Stadt Bruchsal sind mit der Planung der BÜ-Beseitigung abzustimmen.

Bau- und Vermessungsamt, Stadt Bruchsal (laufende Absprache)

Die Neuordnung des städtischen Gebäudes, für das eine Gemeinbedarfsnutzung in der Diskussion ist, muss noch geklärt werden.

Die Gestaltung der Gassen wird Bestandteil der Neuordnung der Sanierung. Die Planung wird zum Satzungsbeschluss vorgestellt.

5 SOZIALPLAN

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene 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 Gemeinde, sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fortschreibung).

Auf der Grundlage dieser Erörterung hat die Gemeinde 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 Gemeinde 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, wie z.B.:

- Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen und Bestandsimmobilien,
- 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 dabei Härten zu vermeiden ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Gemeinde 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.

5.1 Die Sanierungsbetroffenen

Im Rahmen der vorbereitenden Phase können explizite Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig festgelegt werden. Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte.

Aufgrund von Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen:

- Ältere Bewohner und Rentner/-innen
Es ist bekannt, dass mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, Veränderungen der Lebensverhältnisse zu akzeptieren, schwindet. Besonders bei langer Wohndauer kann insbesondere älteren Bewohnern ein Umzug kaum noch zugemutet werden. Eigentümer höheren Alters sind in der Regel nicht in der Lage und in manchen Fällen auch nicht bereit, das für die erforderlichen Maßnahmen benötigte Eigenkapital aufzubringen.
- Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln
Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung eine Umsetzung in eine andere Wohnung verbunden. Dies bedeutet für die Betroffenen eine erhebliche Einschränkung des Lebensstandards bzw. einen höheren Mietzins. Zwar werden in der Regel gewisse Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse akzeptiert, doch dürfen diese ein angemessenes Maß nicht überschreiten. In besonderen Fällen ist dieses Maß durch Inanspruchnahme von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zu reduzieren.
Bei Eigentümern aus dieser Personengruppe besteht häufig der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch häufig keine Möglichkeit gesehen, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem erhöhten Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden.
Die finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Sie ist nur indirekt und unter Vorbehalt der Mitwirkungsbereitschaft an den Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung abzuschätzen, welche – wie bereits im Text dargestellt – überwiegend positiv ist.
- Bewohner ausländischer Herkunft
Die Erfahrungen in zahlreichen anderen Gebieten der städtebaulichen Erneuerung haben gezeigt, dass insbesondere bei Personen mit Migrationshintergrund ein intensiverer Aufklärungsbedarf sowie ein besonderer Unterstützungsbedarf besteht. Diese Personengruppen bewohnen häufig sanierungsbedürftige Gebäude und haben Interesse daran, diese im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu modernisieren.
Bei der Sanierungsdurchführung ist ggf. ein erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf dieser Personengruppe zu beachten.
- Betroffene Betriebe
Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine geringe Anzahl an Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Handwerksbetrieben sowie gastronomischen Einrichtungen. Insbesondere in Bereichen mit einer Konzentration solcherlei Betriebe ist bei der Umsetzung von gemeindlichen Ordnungsmaßnahmen eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den betroffenen Betrieben zur Gewährleistung von Transparenz in der Durchführung sowie der Vorbeugung von Komplikationen für den Erfolg der Maßnahmen unabdingbar.

5.2 Grundsätze des Sozialplans

Aufgrund der Befragung der Betroffenen sind die oben beschriebenen potenziellen Problemgruppen und auch ihre Einstellung zur Sanierung annähernd und in erster Abschätzung ermittelt. Da aber, wie bereits erwähnt, 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 insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Problemgruppen anzuwenden sind:

- 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 entgegen zu wirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte 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 Gemeinde und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

6 SANIERUNGSKONZEPT UND STÄDTEBAULICHE ZIELE

Das Neuordnungskonzept wurde aus den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse sowie den Beteiligungsergebnissen entwickelt. Ergänzend wurden städtebauliche Zielsetzungen formuliert. Das Neuordnungskonzept gibt den Rahmen für die künftige Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

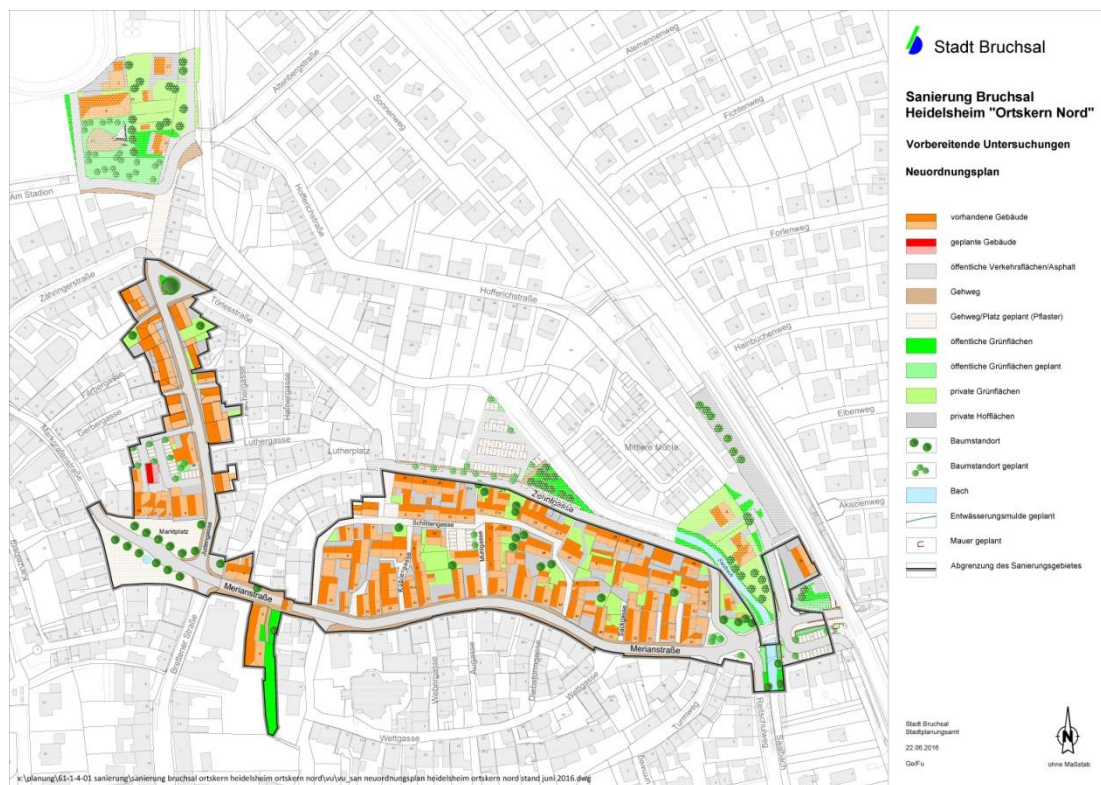
Die bevorstehende Sanierungsmaßnahme „Heidelsheim Ortskern Nord“ wird im Besonderen charakterisiert durch wesentliche Entwicklungsaufgaben im Sinne einer erhaltenden Sanierung sowie durch umfassende Neuordnungsmaßnahmen:

Verbesserung des Umfeldes durch Aufwertung der öffentlichen und privaten Räume!

- Gestaltung der Schlittengasse, Küblergasse, Sackgasse, Mühlgasse und der nördlichen Stiche der Merianstraße

Aufwertung der bestehenden Bausubstanz hinsichtlich ihrer energetischen Erneuerung und Steigerung des Wohnstandards!

- Geringe und durchgreifende Erneuerung der Wohngebäude.
- Erweiterung des Wohnungsangebotes.
- Erneuerung des öffentlichen Gebäudebestandes.
- Wohnumfeldmaßnahmen wie Begrünungen, Gestaltung von Fußwegbereichen und Strukturierung des ruhenden Verkehrs.



6.1 Maßnahmenplan

Der im Plananhang beigefügte Maßnahmenplan dient der Verdeutlichung der aufgestellten Sanierungsziele und soll eine Hilfestellung für die Durchsetzung dieser sein. Das Maßnahmenkonzept ist gleichzeitig Grundlage für die Kosten- und Finanzierungsübersicht und wird entsprechend den Entwicklungen fortgeschrieben und weiter entwickelt.

Es beinhaltet im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen

- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
 - Schlittengasse
 - Küblergasse
 - Sackgasse
 - Mühlgasse
 - Merianstraße (nördliche Stichstraßen)

Grundstücks- und gebäudebezogene Maßnahmen

- Erneuerung der städtischen Bausubstanz Merianstraße 6

Private Erneuerungsmaßnahmen

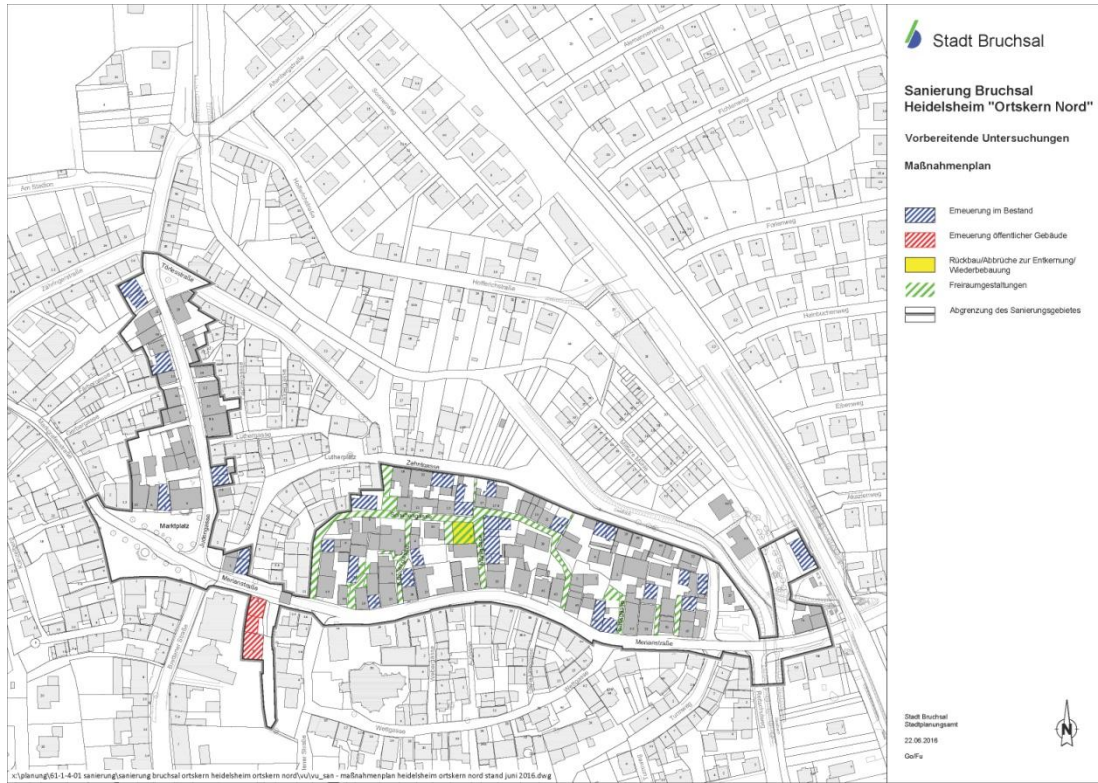
- Modernisierung und Gestaltung vorhandener Wohngebäude sowie Wohn-/Gewerbegebäude
- Aufwertung des privaten Wohnumfeldes sowie von Garten- bzw. Hofbereichen

Weitere vorbereitende und begleitende Maßnahmen

- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung
- Sanierungsberatung für interessierte Eigentümer

Die oben genannten Maßnahmen erfordern das rechtliche Instrumentarium der Sanierung, einen Planungs- und Umsetzungszeitraum von etwa acht Jahren sowie einen relativ hohen Mitteleinsatz, der jedoch nur mit Mitteln einer Förderung zu finanzieren ist.

Die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen werden die Funktion der Südstadt stärken und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig verbessern.



Plan: Maßnahmenplan

6.2 Kosten und Finanzierung der Sanierung

A. Ausgaben

I.	Vorbereitende Untersuchungen		
II.	Weitere Vorbereitungen		0,00 €
III.	Grunderwerbe		0,00 €
IV.	Ordnungsmaßnahmen		583.333,00 €
	• Gassengestaltung	450.000,00 €	
	• Parkierung Schlittengasse	135.333,00 €	
VI.	Baumaßnahme		950.000,00 €
	• Erneuerung kommunaler Gebäude	600.000,00 €	
	• Private Erneuerungen	350.000,00 €	
VII.	Sonstige Kosten		0,00 €
VIII.	Honorare		0,00 €

Ausgaben gesamt **1.533.333,00 €**

B. Einnahmen

- **0,00 €**

Grunderwerbserlöse/Ausgleichsbeträge/sonstige
Einnahmen

C. Finanzierungsbedarf

1.533.333,00 €

Bisheriger bewilligter Förderrahmen 1.333.333,00 €

Anteil Land Baden-Württemberg 800.000,00 €

Anteil Stadt Bruchsal 533.333,00 €

7 SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG

7.1 Vorbemerkungen

In diesem Bericht wird dargestellt, dass für große Bereiche des Untersuchungsgebiets „Heidelsheim Ortskern Nord“ eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung und Neuordnung erforderlich sind. Sie ergeben in ihrer Gesamtheit und Wechselbeziehung einen spürbaren Erneuerungseffekt.

7.2 Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Gemeinde nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.

Die Entscheidung über die Wahl des Sanierungsverfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde ist.

7.2.1 Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften des BauGB sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungsvorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 1 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB),
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten):
 - § 164a BauGB über den Einsatz der Städtebauförderungsmittel,
 - §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
 - §§ 182 bis 186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 2, § 17 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Nr. 2 und § 51 Abs. 1 Punkt 4 Satz 2 BauGB).

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben wie:

- Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer baurechtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind.
- Die Beseitigung baulicher Anlagen.
- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungszustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen in rechtlicher Art.
- Den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks.
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB).
- Den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird.
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.
- Die Teilung eines Grundstücks.

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB sind vor allem folgende Einzelregelungen von Bedeutung:

- Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf demselben Wege kann sie die Genehmigung für die Zukunft widerrufen.

- Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. Unter den in § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5 BauGB genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.
- Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Gemeinde. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unmöglich machen, wesentlich erschweren oder ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.
- Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde 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 können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.
- Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i. S. des § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an. Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten (§ 145 Abs. 3 BauGB). Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Gemeinde oder zur Enteignung zu deren Gunsten.
- Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eines Grundstücks die Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorliegt. Dasselbe gilt für genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB (z.B. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks).

7.2.2 Das klassische Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a 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 Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), 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 Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften ausdrücklich 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 gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Gemeinde bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten.

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Gemeinde nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Gemeinde-/ Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten);
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen);
- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage / Parkhaus, Begrünung etc.);
- Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung;
- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch:
 - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.
- Preisprüfung durch die Gemeinde nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten).

Die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

7.2.3 Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird. Das vereinfachte Verfahren wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a 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 Gemeinde zweierlei:

- Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).
- Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen.

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen. Diese treten insbesondere ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt.
- Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für

Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Dies ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Gemeinde vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

- Finanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge. Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren der Gemeinde die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.
- Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Die Gemeinde 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 Gemeinde das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde 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.

7.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Stadt Bruchsal muss anhand des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen entscheiden, ob die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) sowie sämtliche Abschnitte des § 144 BauGB für die Durchführung der Sanierung im Gebiet „Heidelsheim Ortskern Nord“ erforderlich sind.

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Regelung des Ausgleichsbetrages enthalten. Die Gemeinde hat das ‚vereinfachte Sanierungsverfahren‘ zu wählen, wenn die o.g. Vorschriften bei der Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

In Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung wird dem Gemeinderat die **Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens**

unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) sollen insgesamt beibehalten werden.

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen. Der Durchführungszeitraum der Sanierung ist entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB zu begrenzen. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung.

Begründung:

Die Stadt Bruchsal muss keinen Einfluss auf das Grundstücksgeschäft nehmen. Das Instrument der Kaufpreiskontrolle wird nicht benötigt.

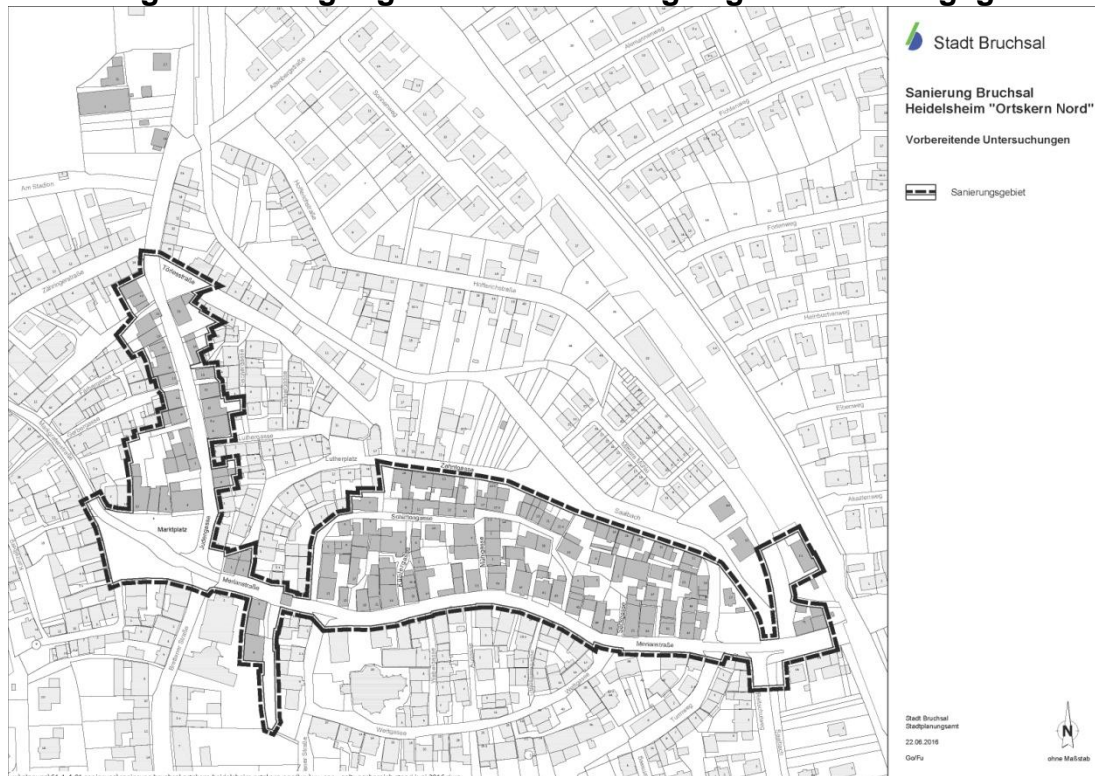
Zudem sind weder private Ordnungsmaßnahmen geplant, noch deren Finanzierung beabsichtigt. Der durch die Gesamtanlagensatzung geschützte historische Ortskern soll im Bestand erneuert werden.

Die öffentlichen Ordnungsmaßnahmen erfolgen auf Bestandsflächen und dienen der Verbesserung des Wohnumfeldes.

Durch die Sanierungsmaßnahmen werden keine bodenwertsteigernden Auswirkungen auf private Grundstücksflächen erwartet. Die Notwendigkeit der Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist somit nicht gegeben.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) werden als strategisches Instrument zur Steuerung des Erneuerungsprozesses benötigt und werden daher insgesamt beibehalten.

7.4 Vorschlag zur Festlegung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes



Plan Sanierungsgebiet

7.5 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

7.5.1 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen.

Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden.

Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung und kann im Einzelfall – unter den engen Voraussetzungen des § 145 BauGB – den Sanierungszielen zuwiderlaufende Absichten und Vorgänge verhindern.

7.5.2 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff. BauGB)

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- die Freilegung von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Die Gemeinde kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Die Ordnungsmaßnahmen haben zum Ziel, einzelne Grundstücke oder Bereiche neu zu ordnen. Insbesondere bei privaten werden diese Maßnahmen in der Regel dem Eigentümer überlassen. Die Herstellung von Erschließungsanlagen, einschließlich des damit verbundenen Grunderwerbs, bleibt hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Laut BauGB sind Ordnungsmaßnahmen, welche ein privater Eigentümer durchführt, zu entschädigen. Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des untergehenden Gebäudewertes erfolgen.

Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- die Erneuerung von Gebäuden,
- Errichtung, Erneuerung bzw. Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können im Falle einer Programmaufnahme private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden.

Die Höchstgrenze der Förderung beträgt 35 % des zuwendungsfähigen Gesamtaufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (insbesondere denkmalgeschützten Gebäude) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 15 % erfolgen.

Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten. Befindet sich das Gebäude im Eigentum der Gemeinde, so beträgt die Förderung nach Programmaufnahme im Falle einer Erneuerung 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes.

Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung kann eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 25 % erfolgen.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein. Je nach Art der Maßnahme kommt – laut aktuellen StBauFR – ein Förderanteil von 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes (bei Erneuerung bzw. Umnutzung) bzw. 30 % der Baukosten (bei Neubau) nach Programmaufnahme in Betracht.

7.5.3 Befangenheit bei der Beschlussfassung

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

7.5.4 Vorschlag zum Satzungstext zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

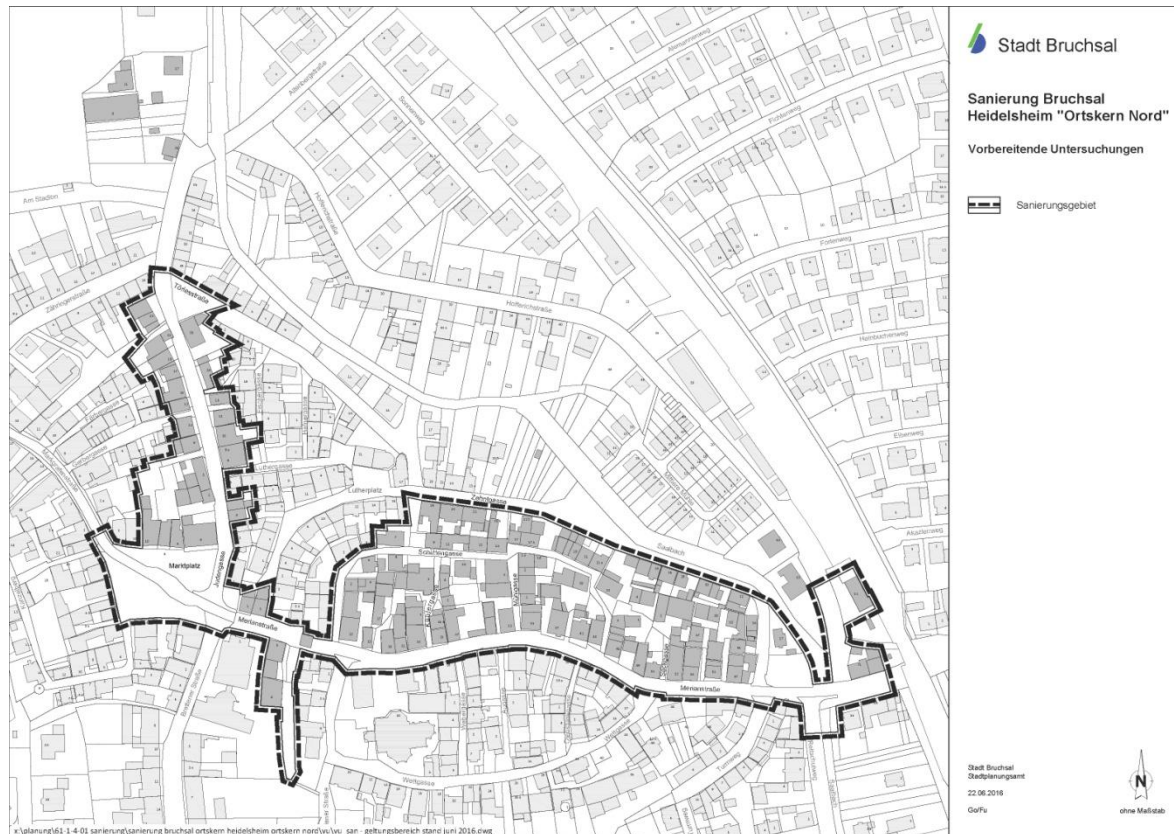
Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Heidelsheim Ortskern Nord“

Aufgrund von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 20146 S. 1), hat der Gemeinderat der Stadt Bruchsal am 26. Juli 2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält den Namen „Heidelsheim Ortskern Nord“.

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus dem Lageplan der Stadt Bruchsal mit dem Datum vom 22.06.2016. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche.



§ 2 Sanierungsverfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungen der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird insgesamt beibehalten.

§ 4 Durchführungszeitraum

Die Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis zum 31.12.2025 durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderates der Stadt Bruchsal verlängert werden.

§ 5 Rechtsverbindlichkeit

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausgefertigt
Bruchsal, den 27.06.2016

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin

Hinweis:

Auf das allgemeine Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB wird hingewiesen.

Hinweis gemäß § 215 BauGB:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hinweis gemäß § 4 Abs. 4 GemO:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) oder auf Grund der GemO zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Bruchsal, den 27.06.2016

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin