



Gemeinde Dossenheim

Städtebauliche Erneuerung

„Ortsmitte II“

Vorbereitende Untersuchungen (Teil II)



Gemeinde Dossenheim

Auftraggeber

Gemeinde Dossenheim
Rathausplatz 1
69221 Dossenheim
Tel. +496221/8651 - 0
Fax +496221/8651 - 15
gemeinde@dossenheim.de

Verfasser

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe
Tel. +49 721 35454-239
Fax +49 721 35454-210
www.kommunalentwicklung.de

Mathias Ellessner
Julia Schütz
Nadia Kasper-Snouci

Daniela Konzi (CAD)
Justine Profefsner (Werkstudentin)

Karlsruhe, 10.03.2020



Inhalt

1	VORBEMERKUNG	3
2	ALLGEMEINES	6
2.1	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen nach dem BauGB	6
2.2	Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen	6
2.3	Vertraulichkeit	8
3	UNTERSUCHUNGSGEBIET	9
4	BESTANDSAUFNAHMEN UND BESTANDSANALYSE	12
4.1	Nutzungen	12
4.2	Gebäudetypologie	13
4.3	Denkmalschutz	13
4.4	Gebäudezustand	13
4.5	Eigentumsverhältnisse	24
4.6	Verkehrliche Erschließung	25
5	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	29
6	BETEILIGUNG DER EIGENTÜMER	40
6.1	Auswertung Eigentümerfragebogen	40
7	MÄNGEL UND KONFLIKTE	50
8	STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG	51
9	VERFAHREN	53
9.1	Wahl des Sanierungsverfahrens nach BauGB	53
9.2	Möglichkeiten der Verfahrenswahl	53
9.3	Das vereinfachte Verfahren	53



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

9.4	Das umfassende Verfahren	54
9.5	Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahren.....	55
9.6	Wahl des Verfahrens für das Sanierungsgebiet	55
9.7	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsgeschäfte.....	57
9.8	Sozialplan.....	58
9.9	Abgrenzungsvorschlag	58
9.10	Weitere Vorgehensweise	59
10	KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT (KUF)	60
11	ANLAGENTEIL	62



1 Vorbemerkung

Städtebauliche Erneuerung ist Gemeindeentwicklung. Daher bedarf es eines methodischen Ansatzes zur Vernetzung der städtebaulichen Erneuerung mit den unterschiedlichen Ebenen der kommunalen Entwicklungsstrategie. In den vom Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg verfassten Richtlinien zur Städtebauförderung wurden dazu die Begriffe „Gesamtörtliches Entwicklungskonzept“ (GEK) und „Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“ eingeführt. Das „Gesamtörtliche Entwicklungskonzept“ soll insbesondere der Herleitung und Begründung eines künftigen Sanierungsgebietes dienen. Ausgehend von der gesamtörtlichen Darstellung war für das zukünftige Sanierungsgebiet ein „Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) zu erstellen.

Das GEK mit der gesamtörtlichen Betrachtungsebene wurde im Rahmen der Zukunftswerkstatt mit einem Bürgerworkshop „Gestaltung Ortsmitte“ unter Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen im September 2017 vom Gemeinderat verabschiedet. Diese Arbeiten erfolgten im Zusammenhang mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, die der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21.02.2017 für ein geplantes neues Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ beschlossen hatte.

Die Durchführung eines solchen Vorverfahrens ist Voraussetzung dafür, um nach Ermittlung voraussichtlicher Ausgaben und Einnahmen Städtebauförderungsmittel bei Bund und Land beantragen zu können. Folgende vorläufigen Sanierungsziele hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2017 als Ergebnis der ersten Stufe der VU zustimmend zur Kenntnis genommen:

1. Innerörtliche Verbesserung der Nutzung

- Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz und angepasster Neubau (Schaffung von Angeboten in zentraler Lage/Nähe zu wichtigen Einrichtungen; v.a. Familien mit Kindern, Senioren, Behinderte usw.)
- Schaffen öffentlicher Freiflächen, Verkehrsberuhigungen, weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes
- Ausbau nicht störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe / Ergänzung durch neue Betriebe
- Beseitigung von Leerständen durch Wiedernutzung erhaltenswerter Bausubstanz

2. Räumlicher Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Gewerbebranche Möbelhaus und dem Raiffeisenplatz

- Abschluss städtebaulicher Verträge mit Investor / Grundstückseigentümer
Ziel: Freilegung der Bausubstanz
- Neuordnung des Geländes zur Schaffung von Wohnraum mit Gewerbenutzungen im Erdgeschoss und Schaffung öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten (Park & Ride für OEG-Bahnhof, Parkraumbeschaffung: abgestufte Angebote für Bewohner, Kunden, Arbeitspendler, Beschäftigte)

3. Verbesserung der Standortbedingungen für das örtliche Gewerbe



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

- Sichern und Stärken von Läden und Dienstleistungen (welche für die Versorgung der Wohnbevölkerung erforderlich sind)
- Schaffen ausreichender Anzahl an Stellplätzen für Kunden der gewerblichen Nutzungen

4. Verbesserung der Wohnnutzung

- Stärken des Wohnstandortes (Bebauen von brach liegenden bzw. brach fallenden Flächen mit angepasstem Wohnungsbau)
- Modernisierung bestehender Wohnhäuser zur Anpassung an den heutigen Standard (Energieverbrauch, Wohnqualität) und an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sichere Hauszugänge an den stark befahrenen Straßen
- Anbieten funktionsgerechter Nebengebäude wie Garagen und Lager
- Verbessern des Wohnumfeldes (Gestaltung öffentlicher Raum und private Freiflächen)
- Nachverdichtung (in ausgewählten Teilbereichen)

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der erhobenen Gebäudezustände der VU Stufe I wurde vorgeschlagen das ursprünglich ca. 17,5 ha große Untersuchungsgebiet auf ein ca. 14,0 ha großes künftiges Satzungsgebiet zu verkleinern. Ein erster Aufnahmeantrag in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung für das Jahr 2018 war nicht erfolgreich, da das bestehende Sanierungssatzungsgebiet „Ortsmitte“ mit Überschneidungsbereichen zu dem neuen Antragsgebiet förderrechtlich nicht rechtzeitig abgerechnet werden konnte. Nach einem Besprechungs- und Besichtigungstermin mit VertreterInnen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau am 27.09.2018 und deren Empfehlung zur weiteren Verkleinerung des Antragsgebiets führte ein Wiederholungsantrag für das Programmjahr 2019 zu einer bewilligten Finanzhilfe von 1.100.000,- EUR für den Bewilligungszeitraum 01.01.2019 bis 30.04.2028 in das Landessanierungsprogramm (LSP) durch Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.03.2019.

Als Voraussetzung für die förmliche Festlegung des städtebaulichen Erneuerungsgebietes sind nun die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB mit der Stufe 2 abzuschließen. Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Plan abgegrenzt (Gebietsgröße ca. 13,6 ha). Gegenüber dem ursprünglichen VU-Gebiet ist der jetzt zu untersuchende Bereich wie folgt verkleinert worden:

das Quartier östlich der Heidelberger Straße,
das Quartier zwischen Bach-, Kirch-, Wilhelm- und Heidelberger Straße,
die Grundstücke entlang der Nordseite der Bachstraße,
die Grundstücke um die Jet-Tankstelle an der Bergstraße,
eine Fläche hinter dem Rathaus im Bereich des Friedhofgrundstücks,
6 Grundstücke im Süden der Friedrichstraße
die Gebäudegrundfläche der Jahn-Mehrzweckhalle



Gemeinde Dossenheim
Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

Hinzugekommen sind 3 derzeit als Parkierungsflächen genutzte Grundstücke nördlich des Rathauses, Flst. Nr. 1087/2, 1087/3 und 1087/4, (siehe **Anlage 1**: Lageplan zur Übersicht der Untersuchungsgebiete der VU Stufe 1 und 2).

Nach Beauftragung KE mit VU, Stufe 2 am 24.10./05.11.2019 werden die noch ausstehenden Arbeiten der Vorbereitenden Untersuchungen (Stufe 2) nach § 141 BauGB in dem vorliegenden Bericht zusammengefasst.



2 Allgemeines

2.1 Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen nach dem BauGB

Ziele städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen werden von den Städten und Gemeinden auf der rechtlichen Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet und durchgeführt. Nach § 136 Abs. 2 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Im Baugesetzbuch werden zwei Arten von städtebaulichen Missständen unterschieden:

Substanzschwächen

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB 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 nicht entspricht.

Funktionsschwächen

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Dementsprechend zielen städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Einzelnen darauf ab, die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln, wobei neben den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der in dem Gebiet wohnenden Menschen auch die Erfordernisse des Umweltschutzes berücksichtigt werden sollen.

2.2 Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen

Da städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahmen angelegt sind und auf die Behebung von Missständen eines Gesamtgebietes abzielen, setzen sie eine genaue Kenntnis über die bauliche Situation sowie die funktionalen, strukturellen und sozialen Zusammenhänge in dem betreffenden Gebiet voraus.

Zur Gewinnung dieser Kenntnisse und zur Erarbeitung von Bewertungsgrundlagen über Notwendigkeit und Zielrichtung der Sanierung schreibt das Baugesetzbuch in § 141 BauGB die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen vor.



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

§ 136 Abs. 3 BauGB nennt eine Anzahl von Kriterien, die bei der Analyse der städtebaulichen Missstände vorrangig herangezogen werden sollen. Dies sind - wie bereits erwähnt - zum einen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner 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 Auswirkung einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- ♦ die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- ♦ die Auswirkungen, welche von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere in Gestalt von Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- ♦ die vorhandene Erschließung,

zum anderen ist dies 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 des Gebiets im Verflechtungsbereich.

Die notwendigen Arbeiten wurden von Mitarbeitern der Kommunalentwicklung (KE) im November 2019 bis Februar 2020 mit einer Aktualisierung und Ergänzung der bisher vorliegenden Unterlagen durchgeführt.

Die übertragenen Aufgaben umfassen im Einzelnen:

- a) Befragung (mittels Fragebogen) der Eigentümer: Haushaltsbefragung, Beurteilung der Gebäude- / Wohnsituation, Einstellung zur Sanierung, Mitwirkungsbereitschaft bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, ggfs. Gesprächstermin mit einzelnen Eigentümern, die für die Entwicklung des Gebietes eine Schlüsselfunktion besitzen;
- b) Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange;
- c) Auswertung / Analyse der Befragungen und der Stellungnahmen;
- d) Aufstellung einer fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersicht;
- e) Ergebnisbericht VU mit Beurteilung der Bewohner- / Haushaltsstruktur, Einstellung der Eigentümer, Mieter und Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Untersuchungsbereich zur städtebaulichen Neuordnung; Mitwirkung bei der Beurteilung der baulichen Struktur und Darstellung der Mängelschwerpunkte;
- f) Entwicklung und Festlegung des Neuordnungskonzeptes mit den endgültigen Sanierungszielen für das Untersuchungsgebiet.



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

- g) Vorschlag für die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes und des städtebaulichen Sanierungsverfahrens (umfassendes oder vereinfachtes Verfahren).
- h) Erstellung einer Präsentation für den Gemeinderat oder ein vorberatendes Gremium zu Kenntnisnahme der VU, Festlegung der Sanierungsziele, Abgrenzung des festzulegenden Sanierungsgebiets und Festlegung von Förderhöhen für Maßnahmen auf Privatgrundstücken

2.3 Vertraulichkeit

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die ermittelten Daten über Eigentümer, Mieter und Pächter und deren Gebäude und Wohnungen streng vertraulich zu behandeln. Entsprechend werden die gewonnenen personen- und haushaltsbezogenen Daten sowohl in diesem Bericht, als auch im Zuge der weiteren Planungen nur in aggregierter Form in Gestalt von allgemeinen statistischen Aussagen verwendet.

Die Mitarbeiter der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH sind aufgrund des Verpflichtungsgesetzes vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 547) zur Geheimhaltung aller ihnen zugeführten Informationen und Daten verpflichtet.



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

3 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das aktuelle Untersuchungsgebiet umfasst Teile des alten Ortskerns von Dossenheim (siehe **Anlage 2:** Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes VU Stufe 2 mit Luftbild). Es beinhaltet ausgehend von dem Grundstück des Rathauses und den 3 unbebauten Flurstücken östlich der Straße Silbersohl, die Grundstücke zwischen der Schwabenheimer Straße und der Straße Im Breiten Wingert. Südlich der Schwabenheimer Straße bis zur Bahnhofstraße sind nur die Bereiche aufgenommen, die nicht Teil des noch bestehenden Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ sind. Westlich der B3 beschränkt sich das Untersuchungsgebiet auf den Bereich der ersten Grundstücksreihe zwischen der Schwabenheimer Straße im Norden über den Frauenpfad und den Kastanienweg bis zum Einmündungsbereich der Neckarstraße in die Bergstraße. Südlich der Straße Raiffeisenplatz und des Fußweges zwischen Richard-Wagner-Straße und Bahnhofstraße sind sämtliche Grundstücke westlich der Friedrichstraße Teil der Untersuchung, bis auf 6 Grundstücke im Süden der Friedrichstraße nördlich des Gleiskörpers der Straßenbahn. Östlich der Friedrichstraße verläuft der Untersuchungsbereich zwischen Schlüsselweg und Wilhelmstraße bis zur Heidelberger Straße. Nördlich der Wilhelmstraße, zwischen Kirchstraße und Friedrichstraße endet das Untersuchungsgebiet an der Grenze des noch bestehenden Sanierungsgebiets „Ortsmitte“. Zwischen dem Gleiskörper der Straßenbahn und der Handschuhshheimer Straße (B3) liegen nur die Grundstücke eines Kfz-Gebrauchtwagenhandels sowie unbebaute Freiflächen im Gebiet.

Das Untersuchungsgebiet bildet im Hinblick auf die Durchgängigkeit der festgestellten städtebauliche Mängel und Missstände eine Einheit. Hierdurch bestimmt sich die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets mit ca. 13,9 ha.



Abb. 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Ortsmitte II“

Überschneidungsbereiche des aktuellen Untersuchungsgebiets zu dem noch bestehenden Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (siehe **Anlage 3**: Lageplan der bisherigen 3 Sanierungsgebiete) gibt es im

- Bereich des Raiffeisenplatzes und der Gewerbebrache ehemaliges Möbelhaus sowie der angrenzenden Abschnitte der Beethovenstraße und der Straße Raiffeisenplatz,
- Bereich des Grundstücks Rathaus und Gemeindebücherei,
- Grundstücke südlich der Straße Im Breiten Wingert, westlich der Straße Silbersohl und nördlich der Schwabenheimer Straße,
- der Verkehrs- und Platzraum südlich des Rathaus und der Gemeindebücherei mit dem vorgelagerten Teils der Schwabenheimer Straße, des Rathausplatzes,
- nördlicher Teil der Kirchstraße.



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

Sofern diese Bereiche des Voruntersuchungsgebiets in ein künftiges Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ aufgenommen werden, muss geprüft werden, ob in dem bestehenden Sanierungsgebiet „Ortsmitte“, für welches zuvor ein Satzungsaufhebungsbeschluss zu fassen ist, in diesen Bereichen Fördermittel eingesetzt wurden. Eine Förderung von Kosten für die Veränderung und Umgestaltung von öffentlichen Erschließungsanlagen, die bereits in dem älteren Sanierungsverfahren mit Mitteln der städtebaulichen Erneuerung bezuschusst wurden, sind in der Regel nicht, ansonsten nur aus besonderen Gründen möglich und eng mit der Bewilligungsstelle abzustimmen (Doppelförderungsproblematik).

Neben der Doppelförderproblematik ist auf die Vorschrift der Erstattung von bereits in den älteren Sanierungsverfahren erhaltenen Zuwendungen zu achten. Demnach ist eine Zuwendung wieder an das Land zurückzuzahlen, wenn die Zuwendung nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird, sofern seit Aufhebung der Sanierungssatzung bei Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, Erschließungsanlagen, Gebäuden und bei der Erneuerung von Gebäuden weniger als zehn Jahre vergangen sind.



4 BESTANDSAUFNAHMEN UND BESTANDSANALYSE

4.1 Nutzungen

228 Hauptgebäude (= 57% aller Gebäude) und 170 Nebengebäude (= 43% aller Gebäude) wurden im Januar 2020 kartiert und in eine aktualisierte Kartengrundlage mit Katasterstand 2019 aufgenommen. (siehe **Anlage 4**: Plan Gebäudenutzungen). Im Kataster offensichtlich fehlende Gebäude wurden, soweit möglich, im Plan ergänzt.

Das Untersuchungsgebiet ist vor allem geprägt durch Wohnnutzung. An die 88% der Hauptgebäude weisen Wohnnutzungen auf. Die Wohngebäude sind in aller Regel zwei- bis dreigeschossig.

Im Untersuchungsgebiet wurden außerdem Nutzungen des Gemeinbedarfs festgestellt, wie das Rathaus mit Gemeindebücherei und Rathausplatz sowie die katholische Kirche St. Pankratius mit Pfarrhaus.

Einzelhandel mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs besteht nur noch im Bereich Ecke Friedrichstraße / Bahnhofstraße (Nah&Gut Weismehl). Dieser sollte, in Verbindung mit weiteren benachbarten gastronomischen Angeboten und einer Bäckerei, die jeweils außerhalb des Untersuchungsgebiets liegen, unbedingt im Ortszentrum erhalten werden. Wenige kleinere Ladengeschäfte sind über das Untersuchungsgebiet verteilt zu finden.

Im gastronomischen Bereich wurde ein Eiscafé kartiert sowie ein Hotel mit Gasthof "Zum Heidelberger Tor", weitere Angebote weisen benachbarte Bereiche außerhalb des Untersuchungsgebiets auf.

Handwerksnahe und büroähnliche Dienstleistungen sowie medizinische Versorgung (Ärzte und Pflegedienstleistungen) verteilen sich unregelmäßig im Untersuchungsgebiet.

Leerstände sind bei Wohngebäuden kaum festzustellen, untergenutzte ehemalige Landwirtschaftsgebäude (Scheunen, sonstige Nebengebäude) finden sich kaum noch.

Die Gebäudenutzungen weisen folgende Anteile auf:

Tabelle 2: Gebäudenutzungen ohne Nebengebäude (Scheunen, etc.)

	Nutzungen absolut	Anteil in %
Gemeinbedarfseinrichtungen	3	1,2
Einzelhandel / Dienstleistungen	16	6,5
Gastronomie / Vermietung	1	0,4
Handwerk / Gewerbe / Betriebe	9	3,6
Wohnen	217	88,3
Summe	246	100,0

Quelle: eigene Erhebungen



4.2 Gebäudetypologie

Die Gebäudestruktur ist vor allem geprägt von Wohngebäuden und ihren Nebengebäuden. Die Wohngebäude fassen den Straßenraum durch ihre meist traufständige Grenzbebauung. Der Straßenraum ist dadurch beengt und wenig flexibel. Die straßenseitige Bebauung ist eher geschlossen und eröffnet durch die nur kleinen Durchfahrten wenige Blicke ins Innere der Quartiere. In den rückwärtigen Bereichen befinden sich vorwiegend Nebengebäude, die teilweise ehemals landwirtschaftlich genutzt wurden. Die rückwärtigen Bereiche wurden teilweise nachverdichtet, entweder durch Neubauten, oder auch durch Umnutzung oder Anbauten von bestehenden Nebengebäuden.

Das Rathaus mit Gemeindebücherei und Rathausplatz sowie die katholische Kirche weisen eine deutlich größere Körnung (Kubatur) im Stadtraum auf. Sie stehen prägnant im Stadtraum. Die Frei- und Vorbereiche für diese wichtigen Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind allerdings nicht ihrer Nutzung entsprechend gestaltet.

4.3 Denkmalschutz

Die Liste der Kulturdenkmale ist im Anhang beigefügt, wie auch die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Trägerbeteiligung.

Im Untersuchungsgebiet sind ein Wohnhaus sowie die katholische Kirche mit Pfarrhaus als Kulturdenkmale eingetragen.

4.4 Gebäudezustand

Die Beurteilung des Gebäudezustandes gibt den äußerlich erkennbaren baulichen Zustand der Gebäude wieder. Mängel im Inneren wurden im Rahmen der Erhebungen nicht erfasst. Die Bewertung bezieht sich außerdem ausschließlich auf die Hauptgebäude.

Der Zustand der Gebäude ist in fünf Kategorien untergliedert und bildet die Grundlage für eine Beurteilung von Art und Ausmaß notwendiger Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen (siehe **Anlage 5**: Plan Gebäudezustand).

Zu den Bewertungskriterien zählen neben Mängeln in der baulichen Substanz und der Beeinträchtigungen des Ortsbilds auch funktionale Mängel der Gebäude.

Kategorie 1: Keine Mängel, Neubauten

In diese Kategorie fallen Neubauten aus jüngerer Zeit oder auch ältere Gebäude, die jedoch umfassend erneuert bzw. fortlaufend instandgesetzt wurden. Insgesamt sind diese Gebäude neuwertig.



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

Bedarf für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem BauGB besteht nicht.

Kategorie 2: Geringe / Leichte Mängel

In diese Kategorie fallen Gebäude, die Schönheitsreparaturen benötigen, also Instandhaltungsrückstände haben und z.B. einen neuen Fassadenanstrich benötigen. Bedarf für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem BauGB besteht nicht.

Kategorie 3: Erkennbare /deutliche Mängel

Bei diesen Gebäuden besteht bereits erkennbarer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die hierbei festgestellten Mängel können grundsätzlich Gegenstand einer Modernisierungsvereinbarung sein, wobei eine Modernisierung im Gebäudeinneren mit Maßnahmen an der Gebäudehülle zu kombiniert ist, um eine Verbesserung im Erscheinungsbild zu erreichen. Kennzeichnend sind in dieser Kategorie leicht erkennbare Schäden am Dach, an den Fenstern und an der Fassade sowie leicht erkennbare Mängel im Bereich des energetischen Gebäudezustands.

Kategorie 4: Starke Mängel

Gebäude mit funktionalen Defiziten und erheblichen baulichen Mängeln. Um langfristig den Erhalt dieser Gebäude und deren Nutzung zu sichern, ist die Beseitigung der festgestellten Mängel und Missstände erforderlich. Kennzeichnend für diese Gebäudegruppe sind deutlich erkennbare Schäden am Dach, an den Fenstern und an der Fassade sowie deutlich erkennbare Mängel im energetischen Gebäudezustand. Es besteht umfassender Modernisierungsbedarf.

Kategorie 5: Schwerwiegende Mängel, Erhalt fraglich

Gebäude mit funktionalen Defiziten und schwerwiegenden baulichen Mängeln. Eine Modernisierung ist sehr aufwändig, eine zeitgemäße Nutzung ist angesichts der baulichen Verhältnisse oft nicht mehr möglich oder der Erhalt ist unter Umständen wirtschaftlich nicht mehr vertretbar. Ein Erhalt dieser Gebäude ist zu prüfen.



Tabelle 3: Gebäudezustand Hauptgebäude

	Gebäude	Anteil in %*
Neubau/keine Mängel	50	22
geringe/leichte Mängel	78	35
deutliche Mängel /Restmodernisierungs- u. Instandsetzungsbedarf	76	34
starke Mängel /erheblicher Modernisierungs- u. Instandsetzungsbedarf	16	7
schwerwiegende Mängel/Erhalt fraglich.	4	2
	224	100,0

Quelle: eigene Erhebung

* bezogen auf die erfassten Gebäude

Bewertung von zugänglichen Nebengebäuden s. Plan

Es ist auffällig, dass im Zeitraum der ersten Bestandsaufnahme der VU, Stufe I im Frühsommer 2017 zu der erneuten Bestandsaufnahme der VU, Stufe II im Januar 2020 v.a. durch Instandsetzungen der Fassaden in mehreren Fällen Gebäudezustandsverbesserungen (außerhalb einer Förderung über die städtebauliche Erneuerung und außerhalb von erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten) erzielt wurden.

Die Bestandsanalyse zeigt, dass aktuell ca. 92 (= 41 %) der Hauptgebäude Mängel aufweisen, die Gegenstand einer Modernisierungsvereinbarung sein können (Kategorien 3 und 4). Im Vergleich zu der Bestandsaufnahme aus 2017 waren es ca. 43 %. Notwendig und sinnvoll sind diese Modernisierungsmaßnahmen, da sich durch eine rechtzeitige Mängelbeseitigung dauerhafte und allzu schwere Schäden an Gebäuden verhindern lassen.

Die gebotene energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist ein wichtiges städtebauliches Handlungsfeld, die anhand der Besichtigung von außen jedoch nur eingeschränkt beurteilt werden kann. Es ist zudem anzunehmen, dass auch Gebäude in der Zustandsstufe der Kategorie 2 noch energetische Mängel aufweisen können (z.B. bei der Heizwärmeerzeugung), so dass sich der Anteil potentieller Gebäude mit Modernisierungsbedarf erhöht.

Einige der bewerteten Nebengebäuden, z.B. Scheunen und Schuppen, sind in erheblichem bis baufälligem Zustand. Eine Instandsetzung von ortsbildprägenden Nebengebäuden, wie ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheunen kann, wenn es als Sanierungsziel aufgenommen wird, mit Städtebaufördermitteln bezuschusst werden. Ebenfalls ist der Umnutzungstatbestand einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheune zur Wohnzwecken ein zuwendungsfähiger Fördertatbestand.



Gemeinde Dossenheim
Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

Im Folgenden sind anhand von Fotos die Substanz- und Funktionsschwächen innerhalb des Untersuchungsgebiets exemplarisch dargestellt.



Gemeinde Dossenheim
Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

Gebäudebestand mit baulichen Mängeln





Gemeinde Dossenheim
Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“





Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

Gebäudebestand mit funktionalen Mängeln (Leerstand, Mindernutzungen), Brachen, Nachverdichtungspotential





Gemeinde Dossenheim
Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“





Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

Gestalterische Defizite der Straßen-, Seiten- und Platzbereiche; ungestaltete Freiflächen und Verkehrsanlagen ohne Aufenthaltsqualität





Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

Verbesserungsmöglichkeiten an Verkehrsanlagen, Anordnung ruhender Verkehr, Sicherheit Fußgänger und Radfahrer, Schaffung von Parkraum





Gemeinde Dossenheim
Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“





Gemeinde Dossenheim
Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Untersuchungsgebiet befinden sich zum überwiegenden Teil in privater Hand. Bei den Flächen im Eigentum der Gemeinde handelt es sich vor allem um Straßen- und Platzflächen, sowie die Grundstücke mit Rathaus mit Gemeindebücherei sowie privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke der Gemeinde, wie z.B. Bergstraße 27, Flst. Nr. 2051. (siehe **Anlage 6**: Plan Eigentumsverhältnisse).

Die im kirchlichen Eigentum befindlichen Flächen sind ebenfalls dargestellt.



4.6 Verkehrliche Erschließung

Dossenheim liegt verkehrsgünstig nördlich von Heidelberg, die Bundesautobahn A 5 wird nach ca. 2 km bzw. 5 Fahrminuten von der Ortsmitte über die Anschlussstelle Dossenheim erreicht. Die Bundesstraße B 3 verläuft in Nord-Süd-Richtung am Fuße des Odenwaldes. Die Landesstraße L 531 bindet die B 3 im Süden des bebauten Ortsbereichs an die A 5 an.

Die durch das Untersuchungsgebiet verlaufende B3 führt zusammen mit dem östlich davon legenden Gleiskörper der Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH zu einer Trennung der westlich und östlich liegenden Bebauung. Die hohe Verkehrsbelastung der B3 im Bereich Bergstraße und Handschuhsheimer Straße trägt dazu bei die Trennwirkung zu verstärken.

Im Jahr 2016 wurde durch das Büro Tögelplan ein Verkehrskonzept, mit dem Schwerpunkt Fußgänger- und Radverkehr erstellt. Von den im Jahr 2015 festgestellten Konfliktbereichen auf den Hauptwegen des Fußgänger- und Radfaherverkehrs betreffen folgende das Voruntersuchungsgebiet bzw. das festzulegende Sanierungsgebiet:

1. Friedrichstraße: Radverkehrsachse des „Mobilitätskonzepts Radverkehr“ des Rhein-Neckar-Kreises
2. Neckarstraße B3: Querung der B3, Radverkehr entgegen Einbahnrichtung in Neckarstraße
3. B3: Radverkehr entlang der gesamten Ortsdurchfahrt der B3 sowie Gestaltung des Straßenraums
4. Silbershohl: Radverkehr von Schriesheim auch über Frankenweg/Silbershohl zulassen und Einfahrt nach Silbershohl ab Keltenweg auch für Kfz wieder zulassen
5. Alte Gütertrasse: Nutzung als Geh- und Radwegeverbindung

Die Bestands- und Konfliktanalyse dieses Verkehrskonzepts weist planerisch (Plan v. 10.06.2016) im Bereich des festzulegenden Sanierungsgebiets folgende Mängel auf:

1. unzureichende Sicherheit im Fußgängerverkehr in der Schwabenheimer Straße, hervorgerufen durch ausweichende Kfz bei Begegnungsverkehren auf den Gehweg (Abschnitt zwischen Einmündung Silbershohl und B3)
2. unzureichend geschützte Radverkehrsführung entlang der B3
3. Radverkehr entgegen der Einbahnrichtung zulassen im Bereich der Neckarstraße

Die Maßnahmenvorschläge (Plan v. 10.06.2016) im Bereich des festzulegenden Sanierungsgebiets schlagen sehen folgende Maßnahmen vor:

- zu 1: Aufstellen von Pollern und Ketten bzw. Warnmarkierungen am Bordstein
- zu 2: Anlage von Schutzstreifen entlang der B3, teilweise nur mit Mindestmaßen umsetzbar



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

- zu 3: Zulassen des Radverkehrs in die Neckarstraße von der B3 entgegen der Einbahnstraßenregelung

Zu den ermittelten Mängeln und Vorschlägen kann folgendes ausgeführt werden:

zu 1: Die Umgestaltung der Schwabenheimer Straße innerhalb des Sanierungsdurchführungszeitraums (ohne Verlängerung bis 2028) ist ein Schwerpunkt der Ortskernsanierung. Die Umgestaltung der Schwabenheimer Straße sollte jedoch erst nach einer Entscheidung über Art und Ausmaß der Rathausmodernisierung in Verbindung mit einer Umgestaltung der öffentlichen Fläche des Rathausplatzes umgesetzt werden. Je nach den sich daraus ergebenden Verkehrsführungen im Bereich des Rathausplatzes ist über die Umgestaltung der Schwabenheimer Straße zu entscheiden. Diese kann auch deutlich über die vorgeschlagenen Maßnahmen hinausgehen (Einbahnstraßenregelung, shared-space-Regelung, etc.), so dass die Maßnahmenvorschläge aus 2016 nur Zwischenlösungen darstellen. Der Straßenraum und die Seitenbereiche sind daher unter gestalterischen Gesichtspunkte erneut zu untersuchen.

zu 2: Die Rad- und Fußwegeverkefhrsführung östlich des Gleiskörpers der Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH (OEG) im Bereich der Flst. Nr. 506/3 (nördlich der Schwabenheimer Straße) und Flst. Nr. 518/2 (südlich der Schwabenheimer Straße) ist gekennzeichnet durch einen sehr schmalen durch Bebauung eingegrenzten Trassenverlauf:



Die vom Büro Tögelplan vorgeschlagenen Maßnahmen auf der B3 zu Lasten der Straßenbreiten werden nicht wesentlich zu Radverkehrsverlagerungen führen, so dass die östlich der OEG-Trasse liegend Wege v.a. von Fußgängern genutzt werden. Durch Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h sollen die Gefahrensituationen für den Radverkehr auf der gesamten B3 (innerhalb der Ortsdurchfahrt) minimiert werden



Abb. 2: Abgrenzung Ausschnitt aus VU-Gebiet





Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

zu 3: Der Vorschlag den Radverkehr entgegen der Einbahnrichtung im Bereich der Neckarstraße zu zulassen, wurde durch die Verkehrsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises mehrfach abgelehnt, so dass diese Maßnahme nicht umgesetzt werden kann.



5 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sollen im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB die Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unterstützen. Sollten ihre jeweiligen Belange berührt werden, wurden sie um eine entsprechende Mitteilung gebeten.

Mit Schreiben vom 21.11.2019 wurde den TÖB mitgeteilt, dass die Gemeinde Dossenheim beabsichtigt, für das Gebiet „Ortsmitte II“ eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchzuführen. Sie wurden aufgefordert mitzuteilen, ob Ihrerseits Vorhaben oder Planungen durchgeführt werden sollen, die für die Sanierung des Gebiets von Bedeutung sind. Die Gebietsabgrenzung vom 28.06.2019 mit in öffentlicher Sitzung im Gemeinderat von Dossenheim vorgestellten vorläufigen Neuordnungskonzepts vom September 2017 und den vorläufigen Sanierungszielen wurde den TÖB mitgeteilt. Die TÖB wurden gebeten, zu der beabsichtigten Sanierung bis 20.12.2019 Stellung zu nehmen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Interessen der Träger öffentlicher Belange, die sich bis Ablauf einer angemessenen Nachfrist von 4 Wochen nicht gemeldet haben, nicht berührt werden. In der nachfolgenden Übersicht sind die angehörten Träger öffentlicher Belange mit der Zusammenfassung des Inhaltes aufgeführt, von denen Stellungnahmen eingingen. Alle Stellungnahmen sind dem Bericht im Anhang beigelegt.

Tabelle 4: Träger öffentlicher Belange

Behörde	Amt/Abteilung	Stellungnahme
26.11.2019	Landratsamt Rhein-Neckar, Heidelberg	Innerhalb des Vorhabenbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder andere Schutzgebiete. Aufgrund der durch die Bebauung bereits bestehenden Vorbelastung, ist der Bereich für naturschutzfachliche Belange von untergeordneter Bedeutung. Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Vorhabens keine Bedenken entgegen. Sollte es zu Gehölzfällungen oder Gebäudeabbrüchen kommen sind jedoch die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.
27.11.2019	RP Karlsruhe, Abt. 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	Gegen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes bestehen aus der Sicht des Referats Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung, Gewerbe-, Preisrecht keine Bedenken. Als zuständiges Referat für die Aufstellung und Abwicklung von Sanierungs- und 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 das vereinfachte Verfahren nur im begründeten Einzelfall angewandt werden darf. Wir sind gerne bereit, das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen mit Neuordnungskonzept, Maßnahmenplan und Kostenschätzung gemeinsam zu erörtern.



		<p>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).</p> <p>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 Sanierung, Wirtschaftsförderung, Wohnungswesen - jedoch zu informieren. Bitte senden sie uns hierzu die ausgefertigte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, einen Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderats über den Satzungsbeschluss mit Begründung der Satzung unter Beachtung von § 142 Abs. 4 BauGB, den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung (3-fach), den Beschluss über die Befristung der Sanierung gem. § 142 Abs. 3 BauGB und dem Heft der Vorbereitenden Untersuchungen zu.</p> <p>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.</p> <p>Der bereits vor einiger Zeit erfolgte 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.</p> <p>Als weiteres schlagen wir der Gemeinde vor, im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung, in der auch die einzelnen Gebäude und ihre Nutzungen ermittelt werden, die nach Nr.9.5.3.2 StBauFR geforderte Stellplatzberechnung zu erstellen, falls die Gemeinde im Rahmen der Sanierung auch öffentliche Stellplätze errichten will.</p>
02.12.2019	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt Heidelberg	Hiermit möchten wir Sie darauf hinweisen, dass wir nur beim Bebauungsplanverfahren eine Stellungnahme abgeben.
06.12.2019	Landratsamt Rhein-Neckar, Heidelberg	Keine Äußerung
06.12.2019	Deutsche Telekom Technik GmbH Mannheim	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (Nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Aus dem beigefügten Plan sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der</p>



		<p>Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p> <p>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.</p> <p>Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs.3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.</p>
10.12.2019	Polizeipräsidium Mannheim, Stabsbereich Einsatz, Sachbereich Verkehr	<p>In dem geplanten städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Ortsmitte II“ kommt insbesondere der Bahnhofstraße und der Schwabenheimer Straße eine bedeutende Erschließungsfunktion zu. Beide Straßen sind durch Ziel- und Quellverkehre hochbelastet und stellen, nicht nur aufgrund des begrenzten Fahrbahnquerschnitts, eine planerische Herausforderung dar. Eine Neugestaltung der Straßen bzw. eine Neuaufteilung der Verkehrsräume tragen sicherlich zu einer Optimierung der Verkehrsabläufe bei. Eine weitergehende Stellungnahme ist uns jedoch erst im Rahmen der Ausführungsplanung möglich.</p> <p>Ansonsten lassen sich zu den vorliegenden Unterlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder Bedenken noch Anregungen vorbringen.</p>
11.12.2019	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Wir haben keine Anregungen, bitten aber weiterhin um Beteiligung an dem Verfahren.</p>
12.12.2019	IHK Rhein-Neckar, Mannheim Haus der Wirtschaft	<p>Die IHK Rhein-Neckar hat gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Aus unserer Sicht sollte es darum gehen, die Ortsmitte als Wohn- und Geschäftsstandort aufzuwerten. Die Verbesserung der Standortvoraussetzungen kann zu einer höheren Attraktivität sowie der Belebung der Ortsmitte beitragen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Belange der ansässigen Gewerbetreibenden im weiteren Verfahren erhoben, abgestimmt und in das Konzept einbezogen werden sollten. Bei den möglichen Sanierungsmaßnahmen sollten Entwicklungsperspektiven für die ansässigen Unternehmen beachtet werden. Zudem sollten keine negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet ansässigen und benachbarten Gewerbetreibenden entstehen.</p>
12.12.2019	MVV Netze GmbH, Mannheim	<p>Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass im Geltungsbereich der geplanten Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte II“ keine Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgungsleitungen der MW Energie AG verlegt sind.</p>
13.12.2019	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4, Straßenwesen und Verkehr	<p>Keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Eventuell im Zuge von Sanierungsmaßnahmen geplante bauliche oder verkehrliche Veränderungen im unmittelbaren Bereich der B 3 sind frühzeitig mit dem Referat 45 des Regierungspräsidiums Karlsruhe abzustimmen.</p>
13.12.2019	Unitymedia BW GmbH, 34020 Kassel	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.</p>



		<p>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die Unitymedia BW GmbH erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 72 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.</p> <p>Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Unitymedia BW GmbH ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat.</p> <p>Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.</p> <p>Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.</p> <p>Insofern weist die Unitymedia BW GmbH vorsorglich jede Kostenübernahme für geltend gemachte Baustillstandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Erstattungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfensters für die Umverlegung ihrer TK-Linien zurück. Datum Seite 2/2</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p>
16.12.2019	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Wiesloch	<p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 21.11.2019 (vgl. Anlage) teilen wir mit, dass wir uns vollumfänglich der Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim vom 10.12.2019 anschließen. Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde Rhein-Neckar-Kreis werden im derzeitigen Verfahrensstand keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Wir bitten Sie, uns bei der Ausführungsplanung -insbesondere bei Änderungen von Erschließungsanlagen mit Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehrsraum- mit einzubinden.</p>
17.12.2019	Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Heidelberg	<p>Gegen das Entwicklungskonzept „Ortsmitte II“ in Dossenheim bestehen keine Einwände.</p> <p>Hinweisen möchten wir jedoch auf die geplanten Flächen zur Änderung von Erschließungsanlagen mit Gestaltung angrenzender Bereiche. In der Schwabenheimer Straße, der Bahnhofstraße, sowie im Bereich des Rathausplatzes befinden sich Gasleitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH.</p> <p>Das o.g. Bauvorhaben haben Sie uns zur Kenntnis gegeben. Sofern und soweit sich dieses an unsere Vorgaben hält, bestehen hier keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass wir für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und deren Übereinstimmung mit unserer Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernehmen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer</p>



		<p>Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.</p>
18.12.2019	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt, Dossenheim	<p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</p> <p>Aus der Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes keine grundsätzlichen Bedenken. Auch bestehen keine eigenen Planungen.</p> <p>Im Entwicklungskonzept ist zu berücksichtigen dass das Plangebiet linksseitig bzw. westlich der Friedrichstraße, des Rathausplatzes und der Silbershohl im Geltungsbereich der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes WSG-Nr.-Amt 226042 (ZV GWV Eichelberg) liegt. Das Wasserschutzgebiet ist entsprechend mit Hinweis auf die bindenden Bestimmungen der Rechtsverordnung nachrichtlich zu übernehmen und in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</p> <p>Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen die geplante städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte II“ keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Das Gebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet und ein Gewässerrandstreifen ist auch nicht betroffen.</p> <p>Bei der Überarbeitung eines städtebaulichen Konzepts sollte auch das Siedlungswassermanagement berücksichtigt werden. Die Erarbeitung eines Starkregenrisikomanagementkonzepts wird derzeit mit 70% vom Land Baden-Württemberg bezuschusst. Das Konzept gibt u.a. Aufschlüsse über die Fließwege bei einem Starkregenereignis sowie Vorschläge für Maßnahmen die dagegen getroffen werden können.</p> <p>Altlasten/Bodenschutz</p> <p>Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Es ist im Sinne des Bodenschutzes, vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen im Außenbereich Maßnahmen zur Innenentwicklung zu ergreifen.</p> <p>Im Sanierungsgebiet befindet sich der Altstandort ARAL-Tankstelle, Handschuhsheimer Landstraße 34, Obj.-Nr. 05009-000 im Bodenschutz-und Altlastenkataster. Die letzte Bewertung für diese Fläche datiert vom 07.02.2006. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde der Handlungsbedarf mit B(Belassen)-Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition festgelegt.</p> <p>Das bedeutet, es liegen Anhaltspunkte für eine Altlast gemäß BBodSchV § 3 Abs. 1 vor. Bei aktueller Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe in die Umwelt über alle Wirkungspfade unwahrscheinlich (keine Exposition). Weitere Untersuchungen sind daher unverhältnismäßig. Mit einer Änderung der Exposition für ggf. vorhandene Schadstoffe (z.B. durch Entsiegelung der Fläche) kann jedoch eine Situation entstehen, in der ein Transfer möglich wird. Dann besteht das Erfordernis zur Durchführung einer orientierenden Untersuchung nach § 9 Abs. 1 BBodSchG für einen oder mehrere Wirkungspfade. Die Fläche wird im Altlastenkataster geführt.</p>
18.12.2019	Landratsamt Rhein-Neckar-	<p>Zur vorgesehenen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme gibt das Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz folgende allgemeine Hinweise:</p>



	Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Heidelberg	<p>Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen u.a. auch dazu beitragen, die Siedlungsstruktur an die Erfordernisse des Umweltschutzes und an die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen anzupassen.</p> <p>Die Planung und Vorschläge zur Verbesserung der Bausubstanz und der Verkehrsführung sollten daher z.B. darauf abgestimmt sein, dass Wohnbereiche von verkehrsreichen Straßen, emissionsbehafteten Betrieben oder Anlagen durch bauliche Maßnahmen oder dazwischen liegende lärmarme Gebäude wie Ladengeschäfte oder dgl. abgeschirmt werden oder dass emissionsbehaftete Betriebe, sofern sie nicht eine Verlagerung planen, selbst Maßnahmen zur Reduzierung der Emission durchführen.</p> <p>Falls durch die Erneuerung Neuansiedlungen oder Nutzungsänderungen möglich werden, sollte darauf geachtet werden, dass größere zusammenhängende Bereiche gleicher Nutzung entstehen und keine Nutzungsbereiche (Inseln), die nur einen einzelnen Betrieb oder ein einzelnes Wohnhaus umfassen.</p> <p>Eigene Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für das Vorhaben von Bedeutung sein können, sind von hier aus nicht vorgesehen.</p>
18.12.2019	VRN Abt. Planung und Angebot Team Öffentlicher Personennahverkehr Verkehrsverbund Rhein-Neckar, Mannheim	<p>Die VRN GmbH hat keine Einwände gegen die geplante Maßnahme.</p> <p>Wir möchten nur daraufhin hinweisen, dass das „Gemeindetaxi“ der Gemeinde Dossenheim (Linie 653) im Planungsgebiet verläuft und ggf. zu berücksichtigen ist.</p>
19.12.2019	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Mannheim Infrastrukturplanung	<p>Das Maßnahmenggebiet grenzt an Bereiche der ESBO-Strecke der RNV.</p> <p>Im Entwicklungskonzept sind die Bahnhofstraße und Schwabenstraße als zu ändernde Erschließungsstraßen markiert. Beide Straßen münden in einer Gleisquerung unserer Bahnanlage. Wir bitten daher in die konkrete Planung etwaiger Änderungen einbezogen zu werden. Ferner sehen wir Handlungsbedarf bei der Lichtsignalanlage Bahnhofstraße, welche zuletzt störanfällig schien und in ihrer Begreifbarkeit u.E. verbessert werden kann.</p> <p>Im Maßnahmenggebiet befinden sich außerdem, neben den Gleisanlagen, auch Gebäude mit elektronischem Stellwerk (ESTW) und /Gleichrichterunterwerk) GUW der RNV (siehe Markierungen unten). Darüber hinaus ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Eisenbahnbetriebs zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutwerke bzw. Pfeifen, Weichen insbesondere Herzstücküberfahrten – und Kurvenquietschen hin. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.</p>
19.12.2019	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege Esslingen	<p>Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TöB) wie folgt Stellung:</p> <p>Bau und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p>



	<ul style="list-style-type: none">• Friedrichstraße 16 (§2 DSchG) Villa mit Garten und Grundstückseinfriedung, eineinhalbschossiger, verputzter Massivbau, mit reicher Sandsteingliederung, verziertem Stufengiebel und Fachwerkbauanteilen, 1903 errichtet• Schlüsselweg 5 (§2 DSchG) kath. Pfarrhaus der St. Pankratiusgemeinde mit Garten (Sachgesamtheit), zweigeschossiger Massivbau, 1928/29 in neubarocken Formen in stilistischer Anpassung an die 1926 vollendete Pfarrkirche errichtet• Wilhelmstraße 12 (§2 DSchG) Kath. Pfarrkirche St. Pankratius einschließlich Ausstattung mit Vorplatz, Kirchenaufgang und Marienstatue (Sachgesamtheit), dreischiffiger Putzbau mit geschwungener Querschnittsfassade und seitlich angeordnetem Glockenturm an der Nordostecke, 1923-26 nach Plänen des erzbischöflichen Baurates Hans Strobl in neubarocken Formen errichtet, 1925 bis 1946 sehr aufwendige, barockisierende Ausstattung (Dreialtargruppe, der Hochaltar nach Vorbild desjenigen in Riegel/Kaiserstuhl, Kanzel, Skulpturen, Kreuzweg u.a.) des Schwetzingen Bildhauers Fridolin Rupp, 1946 Deckengemälde nach Entwurf von August Braun von Maler Stefan Gerstner aus Mörsch; Marienstatue 1954 ergänzt und auf dem Vorplatz platziert <p>Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen von Dossenheim erhalten bleiben.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Im Planungsgebiet liegen folgende archäologische Kulturdenkmale gern. § 2 DSchG bzw. grenzen direkt an die überplanten Bereiche an:</p> <ul style="list-style-type: none">• Straße aus der Römerzeit (1. bis 4. Jahrhundert nach Christus) im Bereich der modernen B 3 als Teil einer wichtigen Nord-Süd-Verbindung vom römischen Heidelberg ausgehend (Anlage 1, Listen-Nr. 4, ADAB-Id. 101598378).• Siedlung aus vorgeschichtlicher Zeit (bis ca. um Christi Geburt), deren Überreste bei Arbeiten im Bereich des modernen Friedhofs bekannt geworden sind (Anlage 1, Listen-Nr. 9, ADAB-Id. 101915517).• Gräberfeld aus der Merowingerzeit (um 450 bis um 720 n. Chr.), das u. a. 1925 und 1955/56 bei Baumaßnahmen in kleinen Teilen angeschnitten und dokumentiert wurde und dessen
--	---



		<p>bekanntester Fund eine Frauenbestattung mit künstlich verformten Schädel ist (Anlage 1, Listen-Nr. 13, ADAB-Id. 101598432).</p> <ul style="list-style-type: none">• Gräberfeld unbekannter Zeitstellung, das durch Knochenfunde von 1951 dokumentiert ist (Anlage 1, Listen-Nr. 17, ADAB-Id. 101915187). <p>Gräberfeld unbekannter Zeitstellung, das durch Skelettfunde die 1952 geborgen wurden nachgewiesen ist (Anlage 1, Listen-Nr. 18, ADAB-Id. 101915212).</p> <ul style="list-style-type: none">• Etter des mittelalterlichen Dorfes (Anlage 2, Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id. 102384878).• Mittelalterliche Wüstung, die 810 n. Chr. (ca. 810 bis 1298 n. Chr.) durch Schriftquellen erstmals belegt ist und später in der Gemeinde Dossenheim aufgegangen ist (Anlage 2, Listen-Nr. MA 8, ADAB-Id. 97032979). Innerhalb dieser Denkmalfläche liegt auch die Prüfallfläche „Russenzaun“ (vermutl. Zwangsarbeiterlager aus dem Zweiten Weltkrieg) (noch nicht auf der Kartierung ausgewiesen). <p>Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gern. § 2 DSchG - zu rechnen.</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. Bauvorhaben im Bereich von Kulturdenkmalen und Prüfallflächen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Diese kann an Auflagen geknüpft sein (§ 7.2 DSchG).</p> <p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:</p> <ul style="list-style-type: none">• Für die ausgewiesenen Innenentwicklungsbereiche, die alle größere Freiflächen, Gartenareale und bislang nur randlich überbauten Bereiche umfassen, gilt bei Bauplanungen die Bodeneingriffe beinhalten: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, empfehlen wir frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen (sog. Prospektionen) durchzuführen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (http://www.denkmalpflegebw.de/denkmaele/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexibleprospektionen.html). <p>Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch</p>
--	--	---



		<p>nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>• Für die übrigen Areale, die in der Regel zumindest in Teilen bereits durch Bauwerke sowie Geländeanspassungen überprägt sind: Sollten Bodeneingriffe geplant sein, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Eingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die un bebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig und sollten frühzeitig, jedoch mindestens 14 Tage vor dem geplanten Bodeneingriff erfolgen. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Für weitere Informationen und ggf. notwendige Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Sven Jäger (0721/9264838; sven.jaeger@rps.bwl.de) und Dr. Folke Dammingner (0721/9264848; folke.dammingner@rps.bwl.de).</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen.</p>
--	--	--



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

Wertung der Anregungen und Stellungnahmen:

Die Träger öffentlicher Belange, deren Belange durch die beabsichtigte städtebauliche Sanierung berührt werden, werden im weiteren Sanierungsverfahren bzw. in bauleitplanerischen Verfahren der informellen oder der qualifizierten Bauleitplanung weiter beteiligt.

Die Hinweise des Regierungspräsidiums Karlsruhe Abteilung 2, Referat 22 zur Verfahrenswahl, Zusendung von Veröffentlichungsnachweisen der VU, grundbuchrechtlichem Sanierungsvermerk, Begründung zur Satzungsabgrenzung und förderrechtlicher Stellplatzbilanz werden beachtet.

Die ausführlichen Hinweise des Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege, Esslingen zum Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz sind grundsätzlich ein wichtiger Förderschwerpunkt der Städtebauförderung und haben daher ein besonderes Gewicht. Bis auf ein nichtkirchliches Objekt ist die Bedeutung der Baudenkmale im geplanten Sanierungsgebiet aber eher gering.

Die Hinweise werden berücksichtigt bei der Abschätzung der Budgets für die vorgeschlagene Gewährung von Modernisierungszuschüssen auf Privatgrundstücken aufgrund der zur Beschlussfassung dem Gemeinderat vorgeschlagenen höheren Fördersätzen auf Privatgrundstücken bei denkmalgeschützten Objekten.

Sie geben dort, wo trotz denkmalpflegerischer Erhaltensempfehlung ein städtebaulich bedingter Abbruch, Teilabbruch oder sonstige Veränderung des Objekts geplant ist, dem Gemeinderat ein Votum zum Erhalt des Objekts, ggfs. zur Einbeziehung des Altbaubestands in Neubauvorhaben im Rahmen einer Abwägung zu treffenden sanierungsrechtlichen Entscheidung des Gemeinderats. Im Rahmen der vorbereitenden Planung hat sich die Gemeinde planerisch mit den Baulichkeiten auseinanderzusetzen.

Auch der Teilbereich der archäologischen Denkmalpflege hat im Untersuchungsgebiet einen hohen Stellenwert. So ist bei sämtlichen Freilegungen, insbesondere auch bei Freilegungen mit Abbruch des Kellergeschosses, aber auch bei sonstigen Baumaßnahmen, wie Modernisierungen, bei denen z.B. Erdarbeiten durch eine Kelleraußenwandabdichtung des Gebäudes oder Neuverlegungen von Hausanschlussleitungen im Hof erfolgen, als Maßnahmen mit einem Bodeneingriff, eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 8 DSchG erforderlich. Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege sollten v.a. bei derzeit bekannten größeren Vorhaben, wie der erstmaligen Überbauung des Raiffeisenplatzes mit umfangreichen Bodeneingriffen (Tiefgarage), aber auch bei der Bebauung Schwabenheimer Straße 36 und Bergstraße 26 berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Förderfähigkeit ist auf folgendes hinzuweisen:

1. Aus denkmalfachlichen Auflagen resultierende Mehrkosten für den Bauherrn (Dokumentationen, Rettungsgrabungen, Zeitverzögerungen u.a.) sind **nicht** durch ein Programm der städtebaulichen Erneuerung gefördert werden können.
2. Ebenfalls nicht in der Städtebauförderung förderfähig sind Abbruchkosten und Restwertentschädigung bei (umfassenden) Gebäudeabbrüchen, sofern das Gebäude seine Denkmaleigenschaft vor dem Abbruch noch nicht verloren hatte. Auch eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abriss eines Kulturdenkmals ändert dabei nichts an der Denkmaleigenschaft des Gebäudes, d.h. selbst



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

bei einer gutachterlichen Unzumutbarkeit des Gebäudeerhalts und einer daraufhin erteilten denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zum Abriss kann nach Abschluss eines Ordnungsmaßnahmenvertrags zwischen dem privaten Bauherrn und der Gemeinde eine Förderung der Abbruchkosten oder des Restwertes der untergegangenen Bausubstanz nicht erfolgen.

3. Zuschüsse der Denkmalförderung sind mit Zuschüssen der Sanierungsförderung bei Modernisierungen von Gebäuden in der Form kombinierbar, dass von den sanierungsrechtlich zuwendungsfähigen Baukosten vor Berechnung des Sanierungszuschusses der Denkmalförderzuschuss in Abzug zu bringen ist (Unterschied zu sonstigen Fachförderungen).



6 BETEILIGUNG DER EIGENTÜMER

Zum Zwecke der Erörterung der Sanierung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern im Untersuchungsgebiet wurde ein Fragebogen entwickelt. Insgesamt wurden 372 Fragebögen an Eigentümer und Eigentümerinnen von 211 Grundstücken und Gebäuden, die sich im Untersuchungsgebiet befinden, Ende November 2019 verschickt. Die Eigentümer wurden gebeten, den Fragebogen bis zum 20. Dezember 2019 mittels beigefügtem portofreien Antwortkuvert zurückzuschicken. Bei den verschickten 372 Fragebögen handelte es sich jedoch häufig um mehrere Eigentümer ein und desselben Objektes (Ehepartner, Familienangehörige etc.). Nachvollziehbarer Weise wurde daher in der Regel nur ein Fragebogen pro Objekt zurückgeschickt oder aber es wurde ein Fragebogen ausdrücklich im Namen mehrerer Eigentümer beantwortet. Insgesamt wurden 203 Fragebögen im Namen von 220 Eigentümern zurückgeschickt. Damit liegen Informationen zu 221 Eigentümern vor. Da drei der zurückgeschickten Fragebögen leider erst nach Auswertung der Umfrage eingingen, können diese zwar bezüglich der Rücklaufquote berücksichtigt werden, jedoch nicht im Rahmen der Auswertung der Einzelfragen. In die Auswertung einbezogen werden konnten daher lediglich 218 Fragebögen. Die **Rücklaufquote der angeschriebenen Eigentümer beträgt damit 59,4 %**. Interessanter als der Rücklauf der angeschriebenen Eigentümer ist jedoch der Rücklauf bezogen auf die Anzahl der Gebäude, da diese bei städtebaulichen Maßnahmen im Vordergrund stehen. Insgesamt gingen Informationen zu 142 von 211 in der Befragung berücksichtigten Gebäuden ein. Damit beträgt die **Rücklaufquote der Gebäude 67,3 %**.

Rücklaufquote bezogen auf alle angeschriebenen Eigentümer: 59,4 %.
Rücklaufquote bezogen auf die Gebäude: 67,3 %.

Tabelle 5: Rücklauf Befragung

Rücklauf Befragung	2019		
	Versand	Rücklauf	Anteil
Eigentümer	372	221	59,4 %
Objekte (Gebäude)	211	143	67,3 %

Quelle: Eigene Darstellung

6.1 Auswertung Eigentümerfragebogen

Die Auswertung der Eigentümerumfrage ergibt folgendes Bild:

Rund jedes fünfte in die Auswertung eingegangene Gebäude wurde vor 1919 errichtet (20,3 %). Zwischen 1919 und 1949 wurden weitere etwa 34,8 % der Gebäude fertiggestellt. Geprägt ist das Quartier aber auch von Gebäuden aus den 1950er bis 1980er Jahren (28,3 %). Gebäude jüngeren Baujahrs sind mit rund 17 % anteilig unterrepräsentiert. Insgesamt ist der Gebäudebestand von der Altersstruktur her eher von Altbauten vor 1949 (55,1 %) geprägt. Über die Hälfte der Gebäude (51,8 %) sind dreigeschossig. Zwei Geschosse



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

weisen 44 % der Gebäude auf, während 3,5 % der Gebäude einstöckig sind. Ein einziges Gebäude im Untersuchungsgebiet weist, laut Aussage der Eigentümer, sechs Geschosse auf.

Tabelle 6: Baujahr Hauptgebäude

	Anzahl	Anteilig %	Gültige Prozent % Teilgruppe mit Antwort
vor 1919	28	13,3	20,3
1919-1949	48	22,7	34,8
1950-1979	39	18,5	28,3
1980-1999	8	3,8	5,8
2000 bis heute	15	7,1	10,9
Keine Angaben	73	34,6	
Summe	211	100	100

Quelle: Eigene Darstellung

Die Hauptnutzung des überwiegenden Anteils der Gebäude ist Wohnen (128 Gebäude bzw. 88,9 %). Den Angaben der Eigentümer zufolge existieren im Gebiet insgesamt 347 Wohneinheiten (Basis: 137 Gebäude mit Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten). Lediglich 9,7 % der Gebäude weisen den Angaben der Befragten zufolge eine gewerbliche Nutzung auf. Bei zwei der in die Umfrage eingegangenen Gebäude handelt es sich um Gemeinbedarfseinrichtungen (Sporthalle und Kirchengemeinde). Damit überwiegt insgesamt ganz eindeutig die Wohnfunktion. Rund 39,4 % der Eigentümer bewohnen ihre Objekte selbst, während 33,8 % der Eigentümer ihre Objekte vermieten. Ca. 26,8 % der Eigentümer geben an, dass die Wohnungen im Gebäude sowohl vermietet als auch eigengenutzt werden.

Tabelle 7: Gebäudenutzung Hauptgebäude

	Anzahl	Anteilig %	Gültige Prozent % Teilgruppe mit Antwort
Wohnen	128	60,7	88,9
Mischung (z.B. Wohn- und Geschäftshaus)	14	6,6	9,7
Gemeinbedarf	2	0,9	1,4
Keine Angaben	67	31,8	
Summe	211	100	100

Quelle: Eigene Darstellung

Den Umfrageergebnissen zufolge liegen insgesamt 349 Stellplätze im Untersuchungsgebiet vor (Basis: 113 Gebäude mit Angaben zur Anzahl der Stellplätze). Bei insgesamt 347 Wohneinheiten und weiteren etwa 10 Handels- und Gewerbeeinheiten entspricht dies in etwa den erforderlichen baurechtlichen Bedarfen.



Insgesamt weisen zwei der Gebäude aktuelle Leerstände auf. Bei acht Gebäuden hat es in den letzten Jahren längere Leerstände von bis zu drei Monaten gegeben. Der Leerstand ist damit als überschaubar und als wenig gravierend zu bewerten.

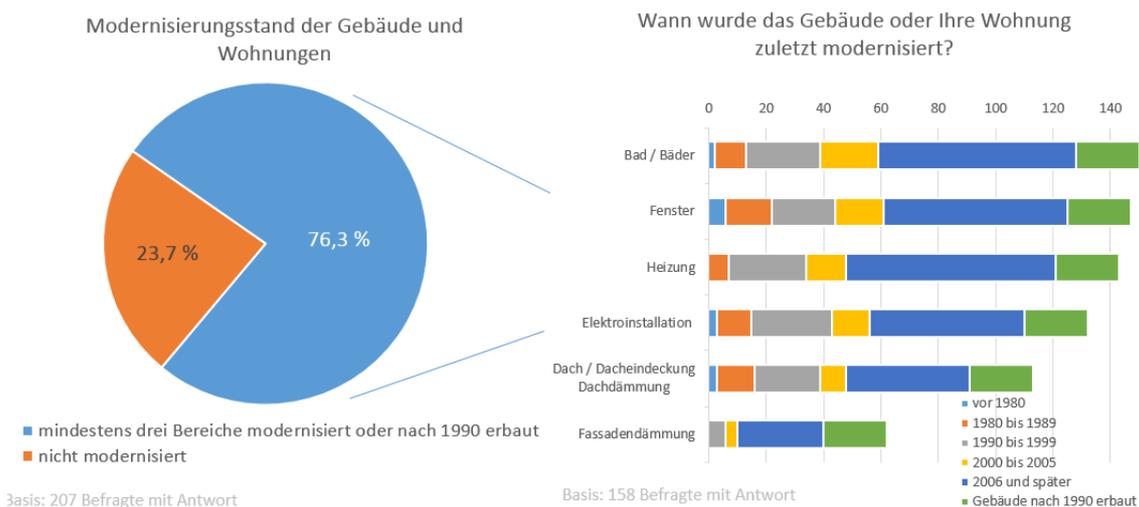
Tabelle 8: Leerstand

	Anzahl	Anteilig %	Gültige Prozent % Teilgruppe mit Antwort
Leerstände von mehr als drei Monaten	8	3,8	8,9
Kein Leerstand	80	37,9	88,9
Aktueller Leerstand	2	0,9	2,2
Nicht vermietet oder keine Antwort	121	57,3	
Summe	211	100	100

Quelle: Eigene Darstellung

Laut den Antworten der befragten Eigentümern sind ca. 76,3 % der Gebäude und Wohnungen in mindestens drei der abgefragten Teilbereiche renoviert oder modernisiert worden oder aber es handelt sich um Gebäude, die nach 1990 erbaut wurden. Am häufigsten wurden die Bäder erneuert (95 %), gefolgt von den Fenstern (93 %). Bei rund 90,5 % der Teilgruppe, die Modernisierungen durchgeführt hat, wurde die Heizung modernisiert. Geringere Anteile entfallen auf die Erneuerung der Elektroinstallation (83,5 %), die Dach / Dach- eindeckung / Dachdämmung (71,5 %) sowie die Fassadendämmung (39 %).

Abbildung 3: Modernisierungsstand der Gebäude und Wohnungen



Basis: 207 Befragte mit Antwort

Quelle: Eigene Darstellung

Die meisten in die Auswertung eingegangenen Gebäude im Untersuchungsgebiet werden über eine Zentralheizung beheizt (78,2 %). Davon etwas über ein Drittel mit Gas (36 %) als Brennstoff und knapp 21 % mit Öl. Rund 4 % der Gebäude mit Zentralheizung nutzen Strom, Holz oder Pellets als Energieträger. Reine Etagenheizungen gibt es nur bei 5,6 % der in die Umfrage eingegangenen Gebäude. Alternative Heizsysteme



(Wärmepumpe, Fernwärme, Solar, Einzel- und Mehrraumöfen) als überwiegende Heizsysteme spielen lediglich eine untergeordnete Rolle und werden in der Regel nur in Kombination mit anderen Heizsystemen betrieben (16,2 %).

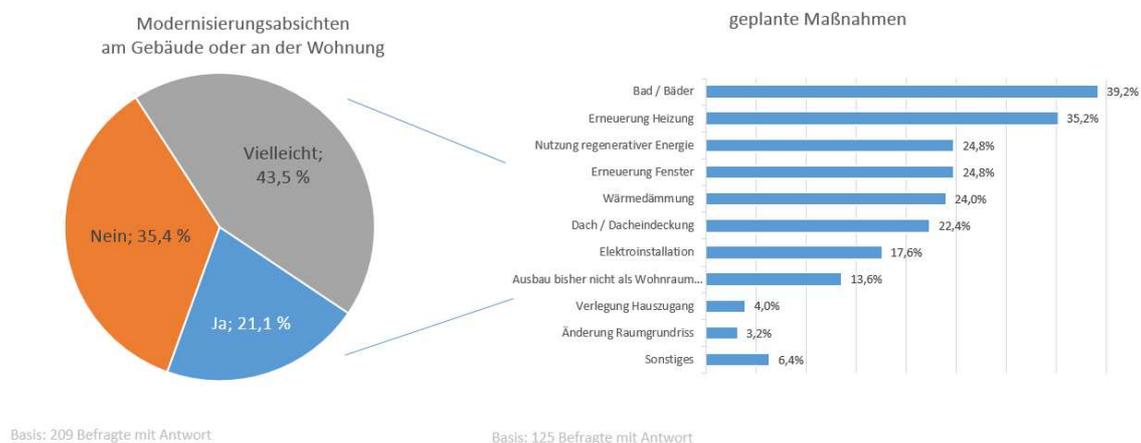
Tabelle 9: Heizungsart

	Anzahl	Anteilig %	Gültige Prozent % Teilgruppe mit Antwort
Zentralheizung	111	52,6	78,2
Etagenheizung	8	3,8	5,6
Kombinationen mit alternativen Heizsystemen	23	10,9	16,2
Keine Angaben	69	32,7	
Summe	211	100	100

Quelle: Eigene Darstellung

Modernisierungen oder Instandsetzungen planen 21,1 % der 209 Befragten mit Antwort. Sie geben an, in den nächsten Jahren gezielt am Gebäude konkrete Maßnahmen zur Modernisierung oder Instandsetzung vornehmen zu wollen. Der überwiegende Teil (43,5 %) der Befragten ist sich diesbezüglich jedoch unsicher. Keine Maßnahmen planen hingegen 35,4 % der Befragten. Die am ehesten beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen betreffen die Sanierung des Bades (39,2 %) sowie die Erneuerung der Heizung (35,2 %). Rund jeder fünfte Eigentümer mit potenzieller Modernisierungsabsicht möchte sein Eigentum hinsichtlich regenerativer Energien aufrüsten (24,8 %) und/oder die Fenster erneuern (24,8 %). Maßnahmen zur Wärmedämmung beabsichtigen 24 % der befragten Eigentümer mit potenzieller Modernisierungsabsicht. Das Dach oder die Dacheindeckung möchten 22,4 % erneuern. Verbesserungen hinsichtlich der Elektroinstallationen streben 17,6 % der möglicherweise sanierungsbereiten Eigentümer an. Anteile von unter 15 % entfallen auf Maßnahmen wie Ausbau, Grundrissänderungen und Verlegung des Hauszugangs. Sonstige Maßnahmen, die nicht weiter erläutert sind, beabsichtigen 6,4 % der Befragten mit Antwort.

Abbildung 4: Modernisierungsabsichten und geplante Maßnahmen



Quelle: Eigene Darstellung



Tabelle 6: Modernisierungsabsicht

	Anzahl	Anteilig %	Gültige Prozent % Teilgruppe mit Antwort
Ja	44	11,8	21,1
Nein	74	19,9	35,4
Vielleicht	91	24,5	43,5
Keine Angaben	163	43,8	
Summe	372	100	100

Quelle: Eigene Darstellung

Die subjektive Einschätzung des Gebäudezustands fällt in der Regel positiver aus, als es die objektive Bestandsaufnahme durch Fachplaner ergibt. Im vorliegenden Fall wird der Zustand des Gebäudes durch die Eigentümer überwiegend als nur mit geringfügigen Mängeln (71 %) beschrieben. Rund 16,7 % der Befragten mit Antwort bewerten ihr Gebäude sogar als vollständig renoviert oder stufen es als Neubau ein. Im Umkehrschluss weisen 10,9 % der Gebäude laut Einschätzung der Eigentümer selbst einen Zustand mit teilweise erheblichen Mängeln auf. Als baufällig oder mit schweren substanziellen Mängeln werden 1,4 % der Gebäude eingeschätzt. **Somit besteht nach Einschätzung der Eigentümer lediglich bei etwa jedem zehnten Gebäude ein umfassender Modernisierungsbedarf.**

Tabelle 7: Gebäudezustand

	Anzahl	Anteilig %	Gültige Prozent % Teilgruppe mit Antwort
Neubau oder vollständig renoviertes Gebäude	23	10,9	16,7
Gebäude mit geringfügigen Mängeln	98	46,4	71,0
Gebäude mit teilweise erheblichen Mängeln	15	7,1	10,9
Gebäude mit abgängiger Gebäudesubstanz	2	0,9	1,4
Keine Angaben	73	34,6	
Summe	211	100,0	100,0

Quelle: Eigene Darstellung

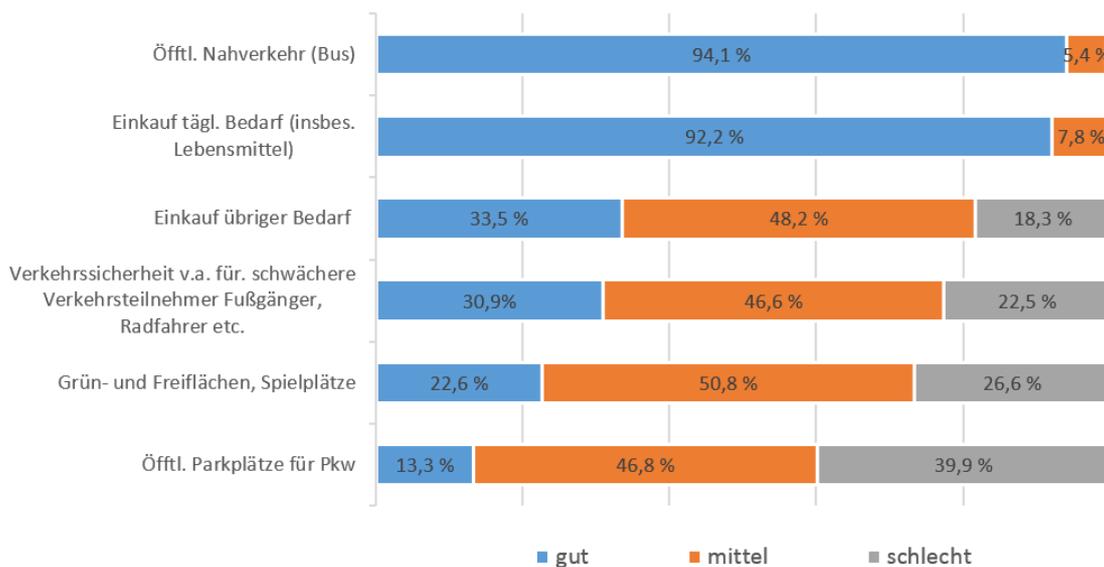
Das Wohnumfeld wird hinsichtlich der verschiedenen Aspekte sehr differenziert bewertet: Sehr positiv beurteilen die befragten Eigentümerinnen und Eigentümer den öffentlichen Nahverkehr (94,1 % gut). Ähnlich positiv beurteilen die Befragten das Gebiet hinsichtlich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (92,2 % gut). Deutlich schlechter fallen die Zufriedenheitsanteile hinsichtlich der Aspekte „Einkauf übriger Bedarf“ und „Verkehrssicherheit v.a. für schwächere Verkehrsteilnehmer Fußgänger, Radfahrer etc.“ aus. Nur noch rund jede dritte befragte Person beurteilt diese Aspekte als „gut“. Noch kritischer wird die Situation hinsichtlich „Grün- und Freiflächen, Spielplätze“ (22,6 % gut; 26,6 % schlecht) und „Öffentliche Parkplätze“ (13,3 % gut; 39,9 % schlecht) bewertet. In diesen Bereichen sehen die Befragten die größten Defizite und den größten Handlungsbedarf.



Gemeinde Dossenheim
Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

Der so positiv bewertete ÖPNV wird immerhin von der Hälfte der Befragten (49,3 %) regelmäßig mindestens einmal pro Monat genutzt. Die verbleibenden 50,8 % der Befragten nutzen den ÖPNV nur sporadisch bzw. so gut wie nie. Zu den täglichen Nutzern zählen immerhin 17,5 % der Befragten. Lediglich 2,5 % der ÖPNV-Nutzer macht dabei auch regelmäßig Gebrauch von den Abstellmöglichkeiten (Park-and-Ride oder Bike-and-Ride) an der Stadtbahnhaltestelle. Weitere 4 % nutzt dieses Angebot zumindest ab und zu mal.

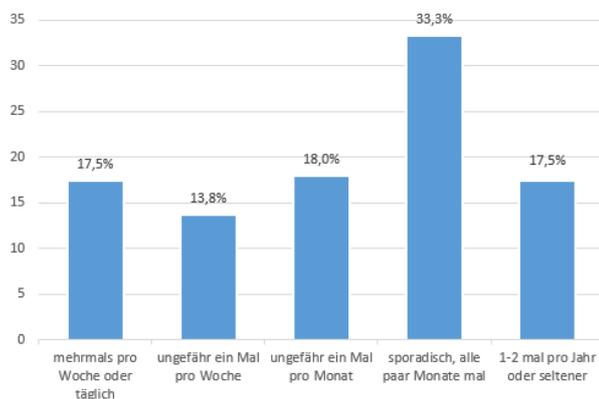
Abbildung 5: Bewertung Wohnumfeld hinsichtlich verschiedener Aspekte



Basis: 205 Befragte mit Antwort

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 6: Nutzung ÖPNV



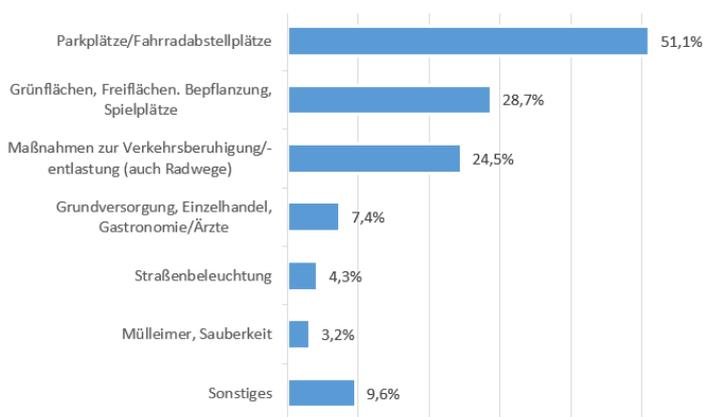
Basis: 189 Befragte mit Antwort

Quelle: Eigene Darstellung



Die genannten Defizite des Wohnumfeldes werden auch in der Folgefrage nochmals verdeutlicht. Hier wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer gefragt, was ihnen in der Umgebung ihres Grundstücks fehlt. Am häufigsten wurden Hinweise in Bezug auf die Aspekte „Parkplätze, Ordnung Parkierung und Fahrradabstellplätze“ (51,1 %) genannt. Gefolgt von Nennungen in Bezug auf „Grünflächen, Freiflächen, Bepflanzung und Spielplätze“ (28,7 %) sowie hinsichtlich „Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung/-entlastung (auch Radwege)“ (24,5 %). Kritik wurde vereinzelt auch hinsichtlich der „Straßenbeleuchtung“ und des Themas „Sauberkeit/Mülleimer“ geäußert.

Abbildung 7: Defizite im Umfeld des Grundstücks



Basis: 94 Befragte mit Antwort

Quelle: Eigene Darstellung

Die Ergebnisse in Bezug auf die Bewertung des Wohnumfeldes decken sich auch mit den von den befragten Eigentümerinnen und Eigentümern vorgeschlagenen konkreten Maßnahmen zur Aufwertung des Umfelds der Immobilie bzw. des Quartiers. Die Befragten konnten in Form einer Freitextantwort insgesamt drei Maßnahmvorschläge einbringen.

Ca. 43,5 % der Nennung zielen auf Maßnahmen zum Verkehr ab, z.B. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung/-entlastung, mehr Kontrollen, Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, Lärmschutz etc. Hierbei wünschten sich die Befragten vor allem verkehrstechnische Maßnahmen, die das Ausweichen der Autos auf die Fußgängerwege verhindern. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Verkehr wurden nicht nur insgesamt am häufigsten genannt, sondern auch mit Abstand am häufigsten als erstgenannte und damit prioritäre Maßnahme aufgeführt.

Als weitere wichtige Maßnahme schlugen die befragten Eigentümerinnen und Eigentümer die Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, Grünflächen, Begrünung und Spielplätze (37,4 %) vor. Rund jeder vierte Maßnahmvorschlag zielt auf die Verbesserung der Parkplatzsituation ab (23,5 %). Dabei geht es nicht primär um die Schaffung von weiteren Parkplätzen, sondern vielmehr um eine Ordnung der Parkierung und die Ausweisung von Bewohnerparkbereichen. Relativ häufig genannt werden Maßnahmen zur Verbesserung der leitungsgebundenen Infrastruktur (unterirdische Verlegung der Elektrik, Vergrößerung der (Ab)Wasserleitungen, Verbesserung von Internet und Mobilfunk (insgesamt 17,4 %).



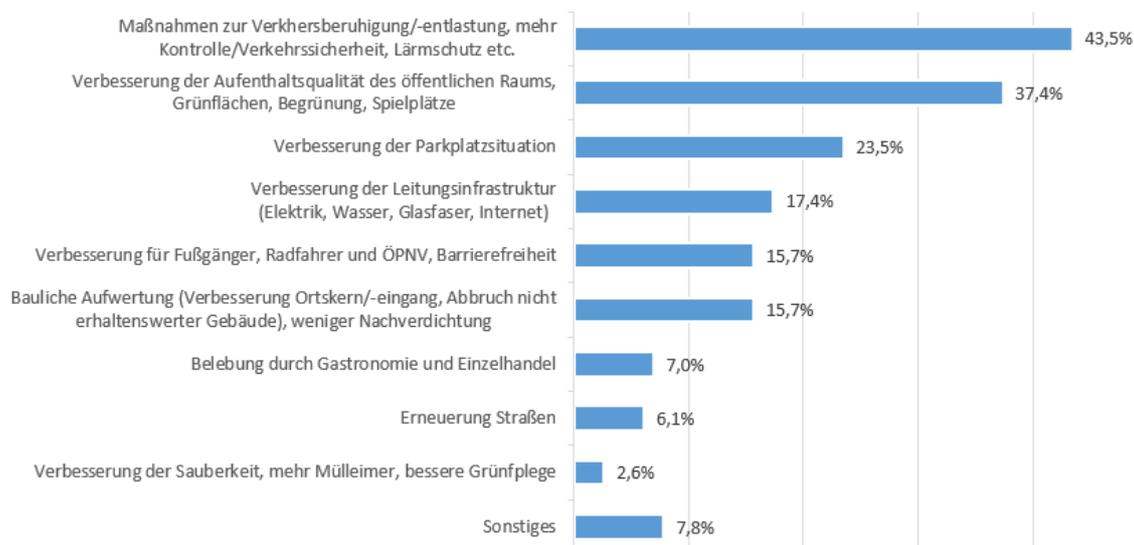
Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

Rund 15,7 % der Vorschläge betreffen Verbesserungen für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV. Dabei werden vor allem die Ausweitung der Radwege gewünscht sowie breitere Gehwege und Barrierefreiheit. Ebenfalls 15,7 % der Nennungen entfallen auf Maßnahmen zur baulichen Aufwertung und städtebaulichen Weiterentwicklung des Ortes. Dies betrifft vor allem den Wunsch nach einer geringeren Dichte und einer Neubebauung, die sich harmonisch in die bestehende Baustruktur einfügt. Angeregt werden aber auch die Verbesserung des Ortskerns – hier wurde vor allem der Erhalt und die Aufwertung des Vorplatzes der katholischen Kirche als Beispiel genannt – und der Abbruch verfallener Gebäudesubstanz.

Anteile von unter 10 % entfallen auf Maßnahmenvorschläge zur Belebung durch Gastronomie und Einzelhandel sowie zur Erneuerung der Straßen und zur Verbesserung der Sauberkeit und Pflege.

Abbildung 8: Vorgeschlagene Maßnahmen zur Aufwertung des Umfelds der Immobilie bzw. des Grundstücks



Basis: 115 Befragte mit Antwort

Quelle: Eigene Darstellung



Ca. 67,5 % der Eigentümerinnen und Eigentümer sind über die Möglichkeit der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen vollumfänglich (8,5 %) oder zumindest ansatzweise (59 %) informiert. Noch gänzlich unbekannt sind die Fördermöglichkeiten rund jedem Dritten Befragten (32,5 %).

Tabelle 12: Bekanntheit Fördermöglichkeiten

	Anzahl	Anteilig %	Anteilig % Teilgruppe mit Antwort
Ja, schon einmal davon gehört	125	33,6	59,0
Ja, die Fördermodalitäten sind bekannt	18	4,8	8,5
Nein, wusste ich nicht	69	18,5	32,5
Keine Angaben	160	43,0	
Summe	372	100,0	100,0

Quelle: Eigene Darstellung

Rund 61,2 % der Befragten geben an, grundsätzlich Interesse an der Durchführung und der Bezuschussung einer Modernisierungsmaßnahme zu haben. Weitere 3,3 % der Befragten sind noch unentschieden. Im Gegensatz dazu gab es bei der Beantwortung der Frage 10 bezüglich der konkreten Modernisierungsabsicht eine deutlich geringere Anzahl an Eigentümern, die eine Modernisierung in Betracht ziehen würden (21,1 %). Der Anteil der Unentschiedenen lag dafür jedoch deutlich höher (43,5 %). Dies macht deutlich, dass die in Aussicht gestellte Bezuschussung einen wirklichen Anreiz zur Modernisierung darstellt. Viele der zunächst Unentschiedenen äußern jetzt Interesse an einer Bezuschussung und damit der Umsetzung von Maßnahmen. Immerhin ein Drittel der Befragten (35,4 %) lehnt analog der Frage 10 und unabhängig einer Förderung die Durchführung einer Modernisierung ab.

Lediglich 0,9 % der Befragten planen in den nächsten Jahren ihr Gebäude / Wohnung rechtsgeschäftlich zu veräußern. Weitere 11,3 % sind sich diesbezüglich noch unsicher. Damit ist der Anteil der möglichen Veräußerungen als sehr gering anzunehmen.



Informationen zu Veranstaltungen im Rahmen der Sanierungsdurchführung wünschen 48,8 % der Befragten. Eine kostenlose Beratung zur Modernisierung und den Fördermöglichkeiten möchten 14,1 % der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer in Anspruch nehmen.

Tabelle 13: Interesse an der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und der Nutzung von Zuschüssen

	Anzahl	Anteilig %	Anteilig % Teilgruppe mit Antwort
Ja	128	34,4	61,2
Nein	74	19,9	35,4
Vielleicht	7	1,9	3,3
Keine Angaben	163	43,8	
Summe	372	100,0	100,0

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 14: Veräußerung des Eigentums geplant

	Anzahl	Anteilig %	Anteilig % Teilgruppe mit Antwort
Ja	2	0,5	0,9
Nein	187	50,3	87,8
Vielleicht	24	6,5	11,3
Keine Angaben	159	42,7	
Summe	372	100,0	100,0

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 15: Informations- und Beratungswunsch

	Anzahl	Anteilig %	Anteilig %
Ja, ich möchte Informationen	100	26,9	48,8
Ja, ich habe Interesse an einem persönlichen kostenfreien Beratungstermin	29	7,8	14,1
Nein, ich wünsche keine Informationen und keine Kontaktaufnahme	76	20,4	37,1
Keine Angaben	167	44,9	
Summe	372	100,0	100,0

Quelle: Eigene Darstellung



7 MÄNGEL UND KONFLIKTE

Die Bestandsaufnahme vor Ort und die Analyse der erhobenen Fakten ergeben folgende städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet (siehe **Anlage 7**: Plan Mängel und Konflikte).

- mittlere Anzahl an Gebäuden mit einem geringen bzw. mittleren bis hohen Modernisierungsbedarf,
(ca. 41 % der bewerteten Hauptgebäude)
- Ortsbildstörende Baulücken
(besonders im Bereich östlich der Bergstraße und im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiets Bergstraße Nord)
- Unstrukturierte private Vorzonen und Rückbereiche
(im Bereich der Beethovenstraße)
- Teilweise fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere gestalterische Defizite in öffentlichen Platzbereichen
(im Bereich Rathausplatz)
- Funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum mit teilweise fehlenden straßenbegleitenden Grünstrukturen
(im Bereich Schwabenheimer Straße, Bahnhofstraße und Raiffeisenplatz)
- sich abzeichnender höherer Pkw-Parkdruck durch Überbauung des Raiffeisenplatzes
(Wegfall von ca. 55 Stellplätzen kann nur teilweise kompensiert werden auf Neuanlage auf Grundstück Flst. Nrn. 3347/2 und 3346 sowie dem Grundstück Nr. 4250)
- Modernisierungsbedarf an kommunalen Infrastruktureinrichtungen
(Rathaus und Gemeindebücherei)

Für die Modernisierung des Rathausgebäudes wird empfohlen, die bisherigen Ansätze aus der Projektierungsphase aus 2016 und dem Workshop mit Gemeinderäten vom März 2017 in ein fachtechnisch durch Fachgutachten zu begleitendes Konzept zum Beschluss im Gemeinderat einzubringen. Dieses ist notwendig, um dann alle erforderlichen fachtechnischen Erkenntnisse in ein geplantes Wettbewerbsverfahren einfließen zu lassen und eine fundierte Aufgabenstellung (Auslobung) den später involvierten Planern an die Hand zu geben. Unter Einbeziehung des Rathausplatzes und des Bereichs der vorgelagerten Schwabenheimer Straße und der Straße Rathausplatz sollte ein kombiniertes freiraumplanerisches, architektonisches Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden. Hinsichtlich der komplexen Rahmenbedingungen und des zu erwartenden Kostenrahmens der Modernisierungsmaßnahme empfiehlt sich einen 2-stufigen (Teilnahmewettbewerb / Planungswettbewerb), nicht offenen Wettbewerb auszuloben, der das Teilnehmerfeld begrenzt.



8 STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungs- bzw. Maßnahmenkonzept dient als Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Neuordnung bzw. Entwicklung des Untersuchungsgebiets (siehe **Anlage 8**: Plan Neuordnungskonzept).

Des Weiteren dient es als Basis zur Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfes.

Aufgrund der Bestandsanalyse lassen sich folgende Sanierungsziele und Maßnahmenschwerpunkte formulieren:

Sanierungsziele:

Innerörtliche Verbesserung der Nutzung

- Abbruchreife Bausubstanz sollte abgebrochen und durch angepassten Neubau ersetzt werden, mit Angeboten besonders für die Bevölkerungsgruppen, die eine zentrale Lage und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen benötigen (Familien mit Kindern, Senioren, Behinderte etc.)
- Nach Abbruch störender Bausubstanz können Neuordnungen zugunsten von öffentlichen Freiflächen, Verkehrsberuhigungen und andere Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes vorgenommen werden
- Die nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe können dabei ausgebaut oder um neue Betriebe ergänzt werden
- Beseitigung von Leerständen durch Wiedernutzung erhaltenswerter Bausubstanz

Räumlicher Entwicklungsschwerpunkt im Bereich der Gewerbebranche Möbelhaus in Verbindung mit dem Raiffeisenplatz

- Abschluss städtebaulicher Verträge mit den Investoren und Grundstückseigentümern mit Zielsetzung der Freilegung der Bausubstanz und anschließender städtebaulich und gestalterisch abgestimmter Neubebauung
- Neuordnung des Geländes zur Schaffung einer Wohnnutzung mit Gewerbenutzungen im Erdgeschoss unter Berücksichtigung der Parkierungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit
- Schaffung weiterer Parkangebote (Park & Ride für OEG-Bahnhof) mit Parkraumbewirtschaftung (abgestufte Angebote für Bewohner, Kunden, Arbeitspendler, Beschäftigte)



Verbesserung der Standortbedingungen für das örtliche Gewerbe

- Sicherung und Stärkung der für die Versorgung der Wohnbevölkerung erforderlichen Läden und Dienstleistungen
- Schaffen von ausreichend Stellplätzen (Pkw und Fahrrad) für die Kunden der gewerblichen Nutzungen

Verbesserung der Wohnnutzung

- Stärkung des Wohnstandortes durch Bebauen von brach liegenden oder fallenden Flächen mit angepasstem Wohnungsbau
- Modernisierung bestehender Wohnhäuser zur Anpassung an den heutigen Standard hinsichtlich des Energieverbrauchs, der Wohnqualität und an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Baubiologie, Belichtung, Freifläche, Begrünung von Höfen, Dachterrassen und Außenwänden etc.)
- Sichere Hauszugänge an den stark befahrenen Straßen
- Schaffung baurechtlich nachzuweisender Stellplätze im Rahmen einer umfassenden Gebäudemodernisierung bzw. Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken oder Wohnraumerweiterungen mit Schaffung abgeschlossener zusätzlicher Wohneinheiten
- Verbessern des Wohnumfeldes durch Gestalten des öffentlichen Raums und der privaten Freiflächen
- Nachverdichtung in ausgewählten Teilbereichen

Umgestaltung der Straßen und Wegen

- Umgestaltung des Rathausplatzes in Abhängigkeit von der Modernisierung / Umbau des Rathausgebäudes und des Gebäudezugangs
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs v.a. in der Schwabenheimer - und der Bahnhofstraße
- Schaffen von zusätzlichen ggfs. auch bewirtschafteter Parkplätze in räumlicher Nähe zu sichernder Infrastruktureinrichtungen (Versorgungsinfrastruktur, OEG-Bahnhof)
- Erhöhung der Verkehrssicherheit, v.a. für schwächere Verkehrsteilnehmer

Neuordnungsschwerpunkte sind:

- Neugestaltung des Rathauses inkl. dem Umfeld: Rathausplatz mit umliegenden Straßen und Abschnitten der Schwabenheimer Straße und des Silbersohl
- Innenentwicklungsbereiche mit Nachverdichtungspotential



9 VERFAHREN

9.1 Wahl des Sanierungsverfahrens nach BauGB

9.2 Möglichkeiten der Verfahrenswahl

Für die Durchführung der Sanierung gibt es zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren, das vereinfachte und das umfassende Verfahren.

Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss die Gemeinde Dossenheim das geeignete Sanierungsverfahren wählen, das die städtebauliche Situation im künftigen Sanierungsgebiet berücksichtigt und die Zügigkeit des Verfahrens gewährleistet.

9.3 Das vereinfachte Verfahren

Das vereinfachte Verfahren ist dann anzuwenden, wenn die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich werden und die Sanierungsdurchführung ohne ihre Anwendung nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Ergibt sich aus dem Sanierungskonzept, dass durch die Sanierung lediglich Bestandserhalt ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse erzielt wird, ist das vereinfachte Verfahren angebracht. Beispiele hierfür sind die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums, die Neuordnung historischer Altstädte und die Verbesserung von älteren Großsiedlungen.

Wird die Satzung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften finden keine Anwendung.
- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach § 153 Abs. 1 BauGB sind nicht wie beim umfassenden Verfahren begrenzt.
- Die Genehmigung von Kaufverträgen kann nicht versagt werden, wenn nur der Grundstückswert den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt (keine Preiskontrolle) (§ 153 Abs. 2 BauGB). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Wert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen gilt das allgemeine Städtebaurecht, d.h. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB werden erhoben, sofern Erschließungsanlagen hergestellt werden.

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen auch im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 142 Abs. 4 in Verbindung mit



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

§ 144 BauGB besteht die Möglichkeit einer differenzierten Anwendung. Dies gilt besonders für die Verfügungs- und Veränderungssperre. Die Gemeinde hat folgende, auf ihre konkreten Sanierungsbedürfnisse abgestimmte Gestaltungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Satzung:

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB gelten uneingeschränkt. Diese Möglichkeit gilt automatisch, wenn in der Satzung außer dem Wegfall der §§ 152 bis 156 BauGB nichts anderes bestimmt ist. Die allgemeinen Vorschriften der §§ 14 bis 21 sowie § 51 BauGB finden dann keine Anwendung.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB werden insgesamt ausgeschlossen.

9.4 Das umfassende Verfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sein.

Dies ergibt sich aus dem Sanierungskonzept. Die Gemeinde muss das umfassende Verfahren anwenden, wenn

- durch Bodenordnungsmaßnahmen in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingegriffen werden muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht, ausgelöst allein durch die Aussicht auf Sanierung,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Gemeinde erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht abgeschöpft werden können,
- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144 und § 153 Abs. 2 BauGB). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

- Die Gemeinde darf nur zum Anfangswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB), ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert - Wert nach Abschluss der Sanierung - veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).
- Die Gemeinde muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB) sofern sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung eingetreten sind, dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

9.5 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahren

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten Sanierungsverfahren als auch im Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (umfassendes Verfahren), zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- § 28 Abs. 4 Satz 1 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 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen.
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird.
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und Härteausgleich.
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

9.6 Wahl des Verfahrens für das Sanierungsgebiet

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die städtebauliche Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden:



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im festzulegenden Gebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise; soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf
 - ◇ die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB,
 - ◇ die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB) oder
 - ◇ die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte II“ angewendet wird. Maßgebend sind folgende Kriterien:

- Stand der städtebaulichen Entwicklung,
- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets,
- Erschließungszustand des Sanierungsgebiets,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit.

Für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich folgendes:

- Die städtebauliche Entwicklung ist in der Ortsmitte von Dossenheim noch nicht abgeschlossen, es sind in einzelnen Bereichen Neuordnungen durch Abbruch und Neubebauung ermöglicht, die auch geänderte Grundstückszuschnitte sowie sanierungsbedingte Zulässigkeiten von Wohnbebauungen in Bereichen derzeit nicht zulässiger Wohnneubebauung erwarten lassen. Für den verbleibenden Bestand ist überwiegend eine erhaltende Erneuerung durch Modernisierung und Instandsetzung schlechter Bausubstanz erforderlich. Teilweise können auch nicht mehr erhaltenswerte Gebäude sowie Gebäude, deren Erhalt dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zugemutet werden kann, abgebrochen und das freigelegte Areal einer Neubebauung zugeführt werden.
- Lage, Struktur und Entwicklungsstufe des Gebietes werden durch die überwiegend bestandserhaltende Erneuerung unwesentlich, durch die Neuordnung teilweise verändert.
- Art und Maß der baulichen Nutzung werden teilweise verändert.
- Der Erschließungszustand des Gebietes wird eventuell teilweise ergänzt (Quartierinnenbereiche).



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

- Ein Sanierungsbebauungsplan zur Überplanung bislang unbepannter Innenbereiche wird angestrebt, um über den Zeitraum der Sanierungsdurchführung hinaus eine rechtlich sicherere Grundlage zur Beurteilung v.a. privater Bauvorhaben zu haben
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die die Sanierung erschweren, sind nicht ausgeschlossen.

Der Gemeinde Dossenheim wird deshalb empfohlen, die Sanierung des Gebietes „Ortsmitte II“ im umfassenden Verfahren durchzuführen.

9.7 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsgeschäfte

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind nach § 144 BauGB eine Reihe von Vorhaben schriftlich von der Gemeinde genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Veränderungssperre) betrifft:

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme siehe § 144 Abs. 2 Nr. 2, Satz 2 BauGB);
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

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

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten),
- Beseitigung baulicher Anlagen,
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,
- rechtsgeschäftliche Veräußerungen von Grundstücken, Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten,
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (ausgenommen Rechte in Zusammenhang mit § 148 Abs. 2 BauGB),
- schuldrechtliche Verträge zu einem der oben genannten Rechtsgeschäfte,
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,



- Teilungen von Grundstücken.

Genehmigungen können in bestimmten Fällen durch eine ortsübliche Bekanntmachung für das ganze Gebiet oder Teile davon erteilt oder aufgehoben werden (§ 144 Abs. 3 BauGB). Über eine Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Antragseingang zu entscheiden (§ 145 Abs. 1 BauGB). Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch das Vorhaben oder den Rechtsvorgang die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird oder das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider laufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB).

9.8 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist angesichts der Sozial- und Eigentümerstruktur voraussichtlich nicht notwendig. Mieterhöhungen durch Modernisierungen sind nur in Einzelfällen und in vertretbarem Ausmaß zu erwarten, Umsiedlungen sind bei der erhaltenden Erneuerung nicht vorgesehen. Damit werden auch soziale Bindungen durch die Sanierung nicht gestört. Etwaig erforderliche Betriebsverlagerungen oder Umzüge von Bewohnern werden im Einzelfall geregelt.

9.9 Abgrenzungsvorschlag

Das Sanierungsgebiet ist gemäß Baugesetzbuch so abzugrenzen, dass sich eine Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Im Untersuchungsgebiet wurden die städtebaulich-architektonischen und strukturellen Missstände erhoben und aufgrund dessen wird ein Abgrenzungsvorschlag für ein zukünftiges Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ abgeleitet (siehe Plan **Anlage 9**). Der Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet entspricht der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets bis auf folgende Flurstücke:

Die Gebäudegrundfläche der Jahn-Mehrzweckhalle (Gerhardt-Hauptmann-Straße 16) soll nicht ins Sanierungsgebiet aufgenommen werden.

Außerdem sollen die Grundstücke Flst. Nr. 1285/3 (unbebaut), 596 (bebaut mit 2 Wohnhäusern und einem Schuppen, Schwabenheimer Straße 36) und 598/5 (bebaut mit einem Wohnhaus, Bergstraße 26) nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden. Die vorläufigen Sanierungsziele der Schaffung von Wohnraum und Beseitigung von Brachen (Innenverdichtungspotential) werden auch ohne Einbeziehung dieser Grundstücke erreicht. Durch das Bauvorhaben Schwabenheimer Straße 36 und Bergstraße 26 und die Überbauung der Grundstücke Flst. Nrn. 596, 598/5, 1285/3 auf ca. 2.482 m² Grundstücksfläche mit 4 Mehrfamiliengebäuden, 38 Einheiten in einem Mix aus 2-4 Zimmerwohnungen beseitigt die an dieser Stelle vorhandenen strukturellen Mängel.

Die im Voruntersuchungsgebiet in der Abgrenzung vom Februar 2017 enthaltenen Flst. Nrn. 1285/3 und 596 erfahren zwar durch den aufgestellten, am 15.11.2019 rechtskräftig gewordenen Vorhabenbezogenen



Gemeinde Dossenheim

Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

Bebauungsplan (Bergstraße Nord) und das höhere Maß zulässiger baulicher Nutzung eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gegenüber dem Zustand vor der Sanierung (Zeitpunkt 21.02.2017 Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB). Es können jedoch nach § 155 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB die dem Eigentümer entstehenden Kosten für durchzuführende Ordnungsmaßnahmen nach § 146 Abs. 3 BauGB (Freilegung der Bausubstanz) gegengerechnet werden. Angesichts der Kubaturen aufstehender Bausubstanz kann daher nicht erwartet werden, dass es zu einer Ausgleichsbetragszahlung kommen würde.

Das potenzielle Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ umfasst eine Fläche von rund 13,5 Hektar.

9.10 Weitere Vorgehensweise

Im weiteren Verlauf sind folgende Schritte zu unternehmen:

- Aufhebung des Satzungsbeschlusses über das noch laufende Sanierungsverfahren „Ortsmitte“,
- Kenntnisnahme des vorliegenden Berichts und Festlegung der endgültigen Sanierungsziele,
- Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung (§ 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB), einschließlich der Entscheidung über die Abgrenzung, das Sanierungsverfahren und die geplante Dauer des Sanierungsverfahrens „Ortsmitte II“,
- Festlegung der Förderhöhen für Grundstücke in privatem Eigentum,
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§ 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB),
- Benachrichtigung des Grundbuchamtes (§ 143 Abs. 2 BauGB),
- Weiterentwicklung des Sanierungskonzeptes durch Aufstellung von Rahmenplänen und / oder Bebauungsplänen,
- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen.

In der Folge sollten die Eigentümer im Sanierungsgebiet nicht nur auf die Fördermöglichkeiten und die Genehmigungspflicht von Vorhaben informiert werden, sondern auch über die beschlossenen Sanierungsziele und ggfs. die beabsichtigten weiteren Planungen.



10 Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Nach § 149 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) aufzustellen. In der Kostenübersicht sind die Maßnahmen darzustellen, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen (§ 149 Abs. 2 BauGB). Die erstellte KuF wird somit aus der städtebaulichen Neuordnungskonzeption / Flächenbilanz sowie der aus der Bestandserhebung und Zustandsbewertung der Gebäude und Freiflächen gewonnenen Erkenntnisse erstellt. Die KuF stellt die voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen für das Haushaltsjahr, für die folgenden 2 Haushaltsjahre sowie für die Restlaufzeit der Sanierung dar.

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist nur dann rechtlich zulässig, wenn auch die Finanzierbarkeit nachgewiesen werden kann. Die einzelnen Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die nach dem Ergebnis der Bestandsaufnahme und auf Grund der Neuordnungskonzeption erforderlich sind, wurden daher zusammengestellt und die voraussichtlichen Kosten und Einnahmen auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen, den sog. Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR - objektbezogen ermittelt.

Die Basis für die Erstellung der KuF wird mit zunehmendem Fortschritt der städtebaulichen Erneuerung (VU, Teil II und Durchführungsphase der Sanierung) zuverlässiger, die Kostensicherheit somit auch höher. Die KuF dient als Nachweis der gesicherten Finanzierbarkeit und ist damit eine Grundlage für die zu prüfenden Festlegungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Die im Rahmen des Sachstandsberichts für das Programmjahr 2020 erstellte sanierungsrechtliche KuF stellt die erste Fortschreibung der förderrechtlichen KuF des Erstantrags zur Aufnahme in das LSP 2019 dar. Nach dieser wird ein Saldo sanierungsbedingter Ausgaben und Einnahmen i.H. v. ca. 6,86 Mio. EUR ermittelt. Davon stellen ca. 4,11 Mio. EUR zuwendungsfähige und durch Einnahmen nicht gedeckte unrentierliche Kosten (potentieller Förderrahmen) dar. Dieser würde bei vollständiger Bewilligung eines künftig zu stellenden Aufstockungsantrags zu einer Finanzhilfe i.H.v. ca. 2,47 Mio. EUR (Fördersatz von 60%) führen. Aktuell ist ein Förderrahmen von ca. 1,83 Mio. EUR mit einer Finanzhilfe von 1,1 Mio. EUR bewilligt. Der förderrechtliche Bewilligungszeitraum beginnt am 01.01.2019 und endet am 30.04.2028.



Gemeinde Dossenheim
 Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

Tabelle 8: Kosten- und Finanzierungsübersicht

1	2	3	4	5	6	7	8	9
		insgesamt geplant	bereits angefallen und gefördert AZA 1 - ***	noch anfallend in 2019	weiter anfallend im Programm- jahr 2020	weiter anfallend im Programm- jahr 2021	weiter anfallend im Programm- jahr 2022	weiter anfallend bis Ende des Be- willigungs- zeitraums
		T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
A U S G A B E N								
I.	Vorbereitende Untersuchungen	39	0	2	27	10	0	0
II.	Weitere Vorbereitung der Erneuerung	205	0	0	0	51	51	103
III.	Grunderwerb	52	0	52	0	0	0	0
IV.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	2.866	0	0	0	140	57	1.947
V.	Baumaßnahmen	3.494	0	0	0	172	467	2.314
IV.	Sonstige Maßnahmen	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Vergütung	200	0	0	20	20	20	140
Summe Ausgaben (I. - VII.)		6.856	0	54	47	394	596	4.503
E I N N A H M E N								
I.	Grundstückserlöse	0	0	0	0	0	0	0
II.	Darlehensrückflüsse	0	0	0	0	0	0	0
III.	Sonstige Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0
Summe Einnahmen (I. - III.)		0	0	0	0	0	0	0
Saldo Ausgaben- Einnahmen		6.856	0	54	47	394	596	4.503



Gemeinde Dossenheim
Vorbereitende Untersuchungen II „Ortsmitte II“

11 Anlagenteil

- Anlage 1:** Lageplan zur Übersicht der Untersuchungsgebiete der VU Stufe 1 und 2
- Anlage 2:** Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes VU Stufe 2 mit Luftbild
- Anlage 3:** Lageplan der bisherigen 3 Sanierungsgebiete
- Anlage 4:** Plan Gebäudenutzung
- Anlage 5:** Plan Gebäudezustand
- Anlage 6:** Plan Eigentumsverhältnisse
- Anlage 7:** Plan Mängel und Konflikte
- Anlage 8:** Plan Neuordnungskonzept
- Anlage 9:** Plan Abgrenzungsvorschlag für ein festzulegendes Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“