



Dezernat IV

BESCHLUSSVORLAGE

Az. 61.4

16.06.2020

V315/2020

Betreff

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Neckarplatt/Pfeifferswörth"

hier: Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	03.12.2020	öffentlich	Vorberatung
2. Gemeinderat	15.12.2020	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:

03 Neckarstadt-Ost

15 Feudenheim

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: BBR Neckarstadt-Ost und BBR Feudenheim

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung:

Ja/Nein

Beteiligungsworkshops zur städtebaulichen Erneuerung des geplanten Sanierungsgebietes „Neckarplatt/Pfeifferswörth“ wurden im Juni und September 2018 durchgeführt.

Beschlussantrag:

1. Die als Beschlussanlage beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neckarplatt / Pfeifferswörth“ nebst Lageplan wird beschlossen.
2. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB eine Frist bis 31.12.2034 beschlossen.
3. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme stehen beim FB 61 unter dem Investitionsauftrag I61-NECKPFEI entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung.

BESCHLUSSVORLAGE

V315/2020

1) **Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?**

- Mannheim bietet eine vorbildliche urbane Lebensqualität mit hoher Sicherheit als Grundlage für ein gesundes, glückliches Leben für Menschen jeden Alters und gewinnt damit mehr Menschen für sich.
- Mannheim ist eine klimagerechte - perspektivisch klimaneutrale - und resiliente Stadt, die Vorbild für umweltbewusstes Leben und Handeln ist.

Begründung:

Förmliche Sanierungsmaßnahmen tragen dazu bei, dass städtebauliche Mängel und Missstände behoben und damit die urbane Lebensqualität in Mannheim erhöht wird. Seit geraumer Zeit spielen auch in der Städtebauförderung Aspekte wie Klimawandel und Energieeffizienz eine wichtige Rolle. Entsprechende Ansätze in den jeweiligen Handlungskonzepten werden bei der Bewilligung von Fördermitteln entsprechend positiv berücksichtigt.

2) **Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?**

Leistungsziel 8: Städtebauliche Mängel und Missstände bzw. die Neuordnung von Entwicklungsbereichen in einem räumlich abgegrenzten Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet sind beseitigt bzw. erreicht.

Begründung:

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach §§ 136 ff BauGB können städtebauliche Mängel und Missstände im Rahmen eines förmlichen Verfahrens beseitigt und dafür Fördermittel bei Bund und Land zur Mitfinanzierung generiert werden.

1) **Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?**

- **LKZ 1:** Fläche der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete (ha)
- **LKZ 2:** Anzahl der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Einzelprojekte

Begründung:

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes werden in der Regel die LKZ 1 und LKZ 2 beeinflusst. Da aber bereits bei der Planaufstellung der Kennzahlen für 2020 berücksichtigt wurde, dass die Sanierungssatzung in diesem Jahr beschlossen wird, erfolgt durch diese Vorlage nur eine Änderung des Zielwertes LKZ 1, weil bei Planaufstellung eine Gebietsgröße von 55 ha angenommen wurde, das Sanierungsgebiet tatsächlich aber nur eine Fläche von 38,5 ha haben wird.

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu
Fläche der ausgewiesenen Sanierungsgebiete	588	572
Anzahl Sanierungsmaßnahmen / Einzelprojekte	16	16

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe

ja/nein

- 2) Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?

Ergebnishaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			
Transferaufwand			
Zuschüsse			
Saldo			

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite dargestellt.

- 3) Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitionsauftrag xxxxx
20xx			
20xx			

- 6)

Finanzhaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Einzahlungen			
Auszahlungen			
Saldo			

Dr. Kurz

Quast

Kurzfassung des Sachverhalts

Mit Beschluss vom 20.12.2016 (B-Vorlage 626/2016) hat der Gemeinderat die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet Sportpark Neckarplatt/ Pfeifferswörth beschlossen, um die Grundlagen für die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB und die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln bei Bund und Land zu schaffen.

Die VU wurde in Kooperation vom Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries und den Landschaftsarchitekten BIERBAUM.AICHELE durchgeführt. Der Abschlussbericht vom 18.10.2018 (siehe I-Vorlage VzV 585/2019) stellt erhebliche städtebauliche Mängel und Missstände fest, die die Durchführung eines Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB rechtfertigen. Der im Abschlussbericht empfohlene Maßnahmenkatalog wurde im Rahmen eines umfangreichen Bürgerbeteiligungsprozesses mit zwei Workshops im Juni und September 2018 erarbeitet und enthält drei übergeordnete Handlungsfelder:

- Handlungsfeld 1: Interne Vernetzung und Verkehr
- Handlungsfeld 2: Städtebau und Qualifizierung des öffentlichen Raums
- Handlungsfeld 3: Übergreifende Vernetzung, Image, Öffentlichkeitsarbeit

Nachdem die Maßnahme „Neckarplatt/Pfeifferswörth“ nicht ins Programmjahr 2019 zur Städtebauförderung aufgenommen wurde, wurde der Förderantrag mit Schreiben vom 25.10.2019 von Dezernat IV, Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation zum Programmjahr 2020 erfolgreich wiederholt. Mit Bescheid vom 06.04.2020 wurde die Sanierungsmaßnahme in das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)“ aufgenommen und zunächst Fördermittel in Höhe von 600.000 € bewilligt.

Um die bewilligten Fördergelder im Gebiet „Neckarplatt/Pfeifferswörth“ einsetzen zu können, ist als nächster Schritt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Erneuerungsgebietes gem. § 142 BauGB durch Satzung erforderlich.

Beschlussanlage 1

Satzung der Stadt Mannheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neckarplatt / Pfeifferswörth“ vom 28.07.2020

Aufgrund § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat am 28.07.2020 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Das auf dem Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „**Neckarplatt / Pfeifferswörth**“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem als Anlage beigefügten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung.

§ 3 Genehmigungspflicht

Die Vorschriften des §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Befristung

- (1) Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs.3 BauGB eine Frist bis 31.12.2034 beschlossen.
- (2) Kann die Sanierung innerhalb dieser Frist nicht durchgeführt werden, kann sie durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung rechtverbindlich.

Mannheim, den 28.07.2020

Dr. Peter Kurz
Oberbürgermeister

This map shows the 'Sanierungsgebiet WEP Neckarplatt/Pfeifferswörth' highlighted in orange. The area is bounded by Feudenheimer Straße to the north and west, and Hans-Retschke-Ufer to the south. It includes the Neckar canal and several streets like Im Pfeifferswörth, In der Anlage, and Am Neckarkanal. Surrounding areas include Au, Am Aubuckel, and Banater Straße.

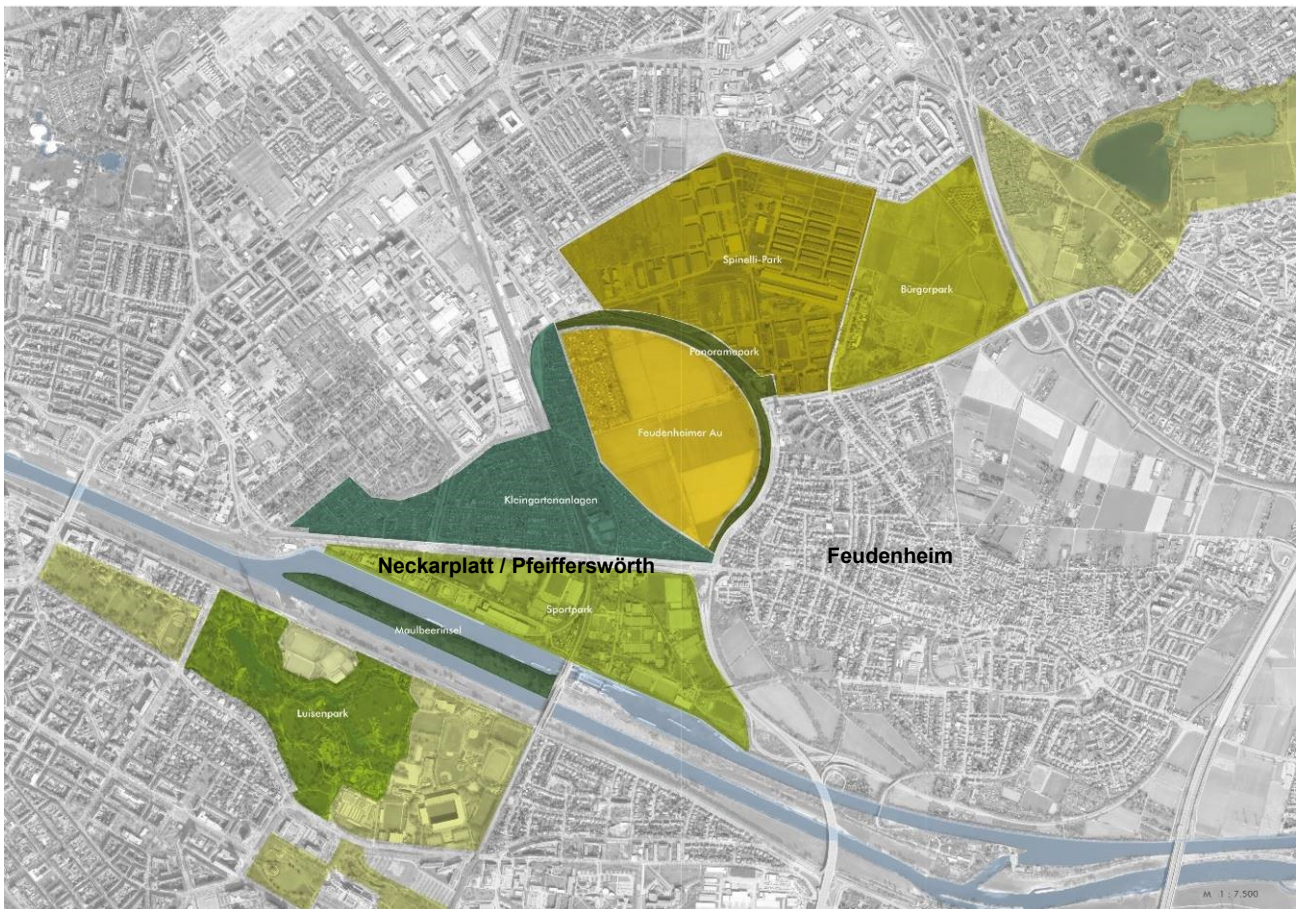
This map shows the 'Sanierungsgebiet WEP Neckarplatt/Pfeifferswörth' highlighted in orange. The area is bounded by Feudenheimer Straße to the north and west, and Hans-Riesche-Ufer to the south. It includes the Neckar canal and several streets like Im Pfeifferswörth and Im Neckarplatt. The map also shows surrounding areas like Au and Banater Straße.

- 1. Ausgangssituation**
- 2. Handlungsfelder**
- 3. Städtebauliche Sanierungsziele**
 - 3.1 Verbesserung der vorhandenen Durchwegung und Erlebbarkeit
 - 3.2 Verbesserung des Zugangs zum Wasser
 - 3.3 Umsetzung klimaökologisch wirksamer Maßnahmen
 - 3.4 Entwicklung der Gewerbeflächen Pfeifferswörth
- 4. Abgrenzung des Sanierungsgebiets**
- 5. Wahl des Sanierungsverfahrens**
- 6. Befristung der Sanierungssatzung**
- 7. Kosten, Finanzierung und Städtebauförderung**

Sachverhalt

1. Ausgangssituation

Mit dem Freiwerden der Spinelli Barracks ergab sich die Möglichkeit, einen über 200 Hektar großen Grünzug als ununterbrochenes grünes Band vom Luisenpark bis zum Bürgerpark und zu den Vogelstangseen zu realisieren. Bedeutend ist der Grünzug Nordost für die ökologische Landschaftsentwicklung in Mannheim und dem damit verbundenen Einfluss auf das Stadtklima.



Teil des geplanten Grünzugs Nordost sind auch die Flächen am Neckarplatt und im Pfeifferswörth. Sie sollen mit der Entwicklung des Grünzugs ebenfalls planerisch, gestalterisch und ökologisch qualifiziert werden. Das Plangebiet befindet sich westlich von Feudenheim zwischen Feudenheimer Au und Neckarkanal. Es hat eine wichtige Funktion als Bindeglied zwischen den einzelnen Freiräumen innerhalb des Grünzuges Nordost und als Übergangsbereich über den Neckar und verbindendes Element zwischen der früheren Bundesgartenschau von 1975 (Luisenpark) und dem neuen Bundesgartenschaugelände. Der Bereich liegt zudem innerhalb des Entwicklungskonzepts Mannheim als „Stadt an zwei Flüssen“. Die Stadt wieder an den Fluss, an das Wasser zu bringen ist ein Ziel dieses Entwicklungskonzepts.

Überdies hat der Bereich Neckarplatt/Pfeifferswörth durch die Vereinsarbeit sowohl im Breiten- als auch Spitzensport eine hohe Bedeutung hinsichtlich Gesundheitsvorsorge, Kinder- und Jugendarbeit, gesellschaftlicher Teilhabe und sozialem Engagement sowie Integration. Beispielsweise die Angebote des Kinder- und Jugendzirkus Paletti e.V. mit seinem umfangreichen sozialen Engagement.

Des Weiteren betreibt das Evangelische Kinder- und Jugendwerk einen Seilgarten, u.a. mit Angeboten zur Drogenprophylaxe und der Gewalt- und Kriminalprävention. Auch eine Rehabilitationsstätte für Sport- und Unfallverletzte ist im Gebiet verortet.

Allerdings kann das Gebiet in seiner heutigen Form den zuvor genannten Anforderungen an entsprechende Freiraumqualitäten und Erschließungsfunktionen nicht genügen, wie auch die Ergebnisse der VU gezeigt haben. Die Zukunftsfähigkeit des Gebiets Neckarplatt/Pfeifferswörth als wichtiger Teil des Grünzugs Nordost und als wohnortnaher Freizeit- und Erholungsraum soll deshalb durch eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme nachhaltig gesichert werden.

2. Handlungsfelder

Im Rahmen der VU wurden durch die Akteure des Plangebiets (Anwohner, Gewerbetreibende, Vereinsvorstände und Vereinsmitglieder) insgesamt drei übergeordnete Handlungsfelder formuliert, aus denen sich die weiteren Sanierungsziele ableiten lassen:

- Handlungsfeld 1: Interne Vernetzung und Verkehr
- Handlungsfeld 2: Städtebau und Qualifizierung des öffentlichen Raums
- Handlungsfeld 3: Übergreifende Vernetzung, Image, Öffentlichkeitsarbeit

Das Handlungsfeld „**Interne Vernetzung und Verkehr**“ befasst sich mit der ungeordneten und teilweise provisorischen verkehrlichen Situation. Im Vordergrund der zukünftigen Entwicklung steht die Verbesserung der Sicherheit und Ordnung im Straßenraum, der Lückenschluss der fußläufigen Verbindungen innerhalb des Gebietes, die Chancengleichheit der Verkehrsmittel und die Verbesserung der Durchwegung sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost West-Richtung.

Im Handlungsfeld „**Städtebau und Qualifizierung des öffentlichen Raums**“ wird die mangelnde Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums beschrieben. Diese ist auf unzureichende Pflege der Grünflächen und teilweise Ablagerung von Müll zurückzuführen. Daher sind die öffentlichen Bereiche zu qualifizieren und zu einem sicheren und attraktiven Raum umzugestalten. Außerdem muss die Nutzbarkeit des (halb-)öffentlichen Raums erhöht und brachliegende Flächen aktiviert werden.

Beim Handlungsfeld „**Übergreifende Vernetzung, Image und Öffentlichkeitsarbeit**“ steht die Adressbildung des Planungsgebietes im Vordergrund. Aktuell wirken die Eingänge nicht besonders einladend und werben nicht für das vielfältige Angebot, welches im Sportpark zu finden ist.

3. Städtebauliche Sanierungsziele

Auf der Grundlage der VU und der obengenannten Handlungsfelder, lassen sich die städtebaulichen Sanierungsziele, die im weiteren Sanierungsverfahren näher zu konkretisieren sind, wie folgt clustern:

- Verbesserung der Durchwegung und Erlebbarkeit des Gebietes
- Verbesserung des Zugangs zum Wasser
- Klimaökologische Maßnahmen
- Entwicklung der Gewerbeflächen Pfeifferswörth

Die nachfolgend genannten Maßnahmen wurden überwiegend im Rahmen der VU identifiziert. Die Aufzählung ist aber keinesfalls abschließend. Sie dient nur als Beispiel der möglichen Handlungsansätze im künftigen Sanierungsgebiet. Maßnahmenenerweiterungen/-ergänzungen sind in Abstimmung mit dem Land jederzeit möglich.

3.1 Verbesserung der vorhandene Durchwegung und Erlebbarkeit

Um die Funktionsfähigkeit von Neckarplatt und Pfeifferswörth als Teil des Grünzuges Nordost und als Bindeglied zwischen dem aktuellen Bundesgartenschau Gelände auf Spinelli und der Bundesgartenschau von 1975 im Luisenpark zu stärken und eine städtebaulich attraktive Durchwegung sicherzustellen, sind verschiedene Maßnahmen in den Bereichen

- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur
- städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen zur Steigerung der Attraktivität und
- Adressbildung und Verbesserung der Orientierung

erforderlich. Hierzu sind die zentralen Erschließungsstraßen wie z.B. „Neckarplatt“ und „In der Anlage“ baulich so zu gestalten, dass sie zum Einen eine klare Gliederung des Straßenraumes erhalten, auf dem sich die verschiedenen Verkehrsteilnehmer sicher bewegen können und zum Anderen die bestehenden Lücken in der Verkehrserschließung beseitigt werden. Auch die Anbindung an den ÖPNV durch die Schaffung eines ebenerdigen und barrierefreien Zugangs zur einzigen Haltestelle in diesem Bereich, ist eine wichtige Maßnahme. Die bestehende Unterführung soll umgestaltet und dem Radverkehr vorbehalten bleiben. Entsprechende Umbaumaßnahmen werden derzeit durch den Eigenbetrieb 76 geplant.



Straße „Neckarplatt“



Straße „In der Anlage“



Stadtbahnhaltestelle ohne ebenerdige Querungsmöglichkeit



Nur über Unterführung zu erreichen

Die Maßnahmen der Verkehrserschließung sollen mit einer Aufwertung verschiedener städtebaulicher Situationen verknüpft werden. Hierzu gehört z.B. die gestalterische Verbesserung der Unterführungen der Riedbahn am Neckarkanal sowie das Attraktiveren der Wegeverbindung entlang der Riedbahn.



Wichtig ist auch, die Erlebbarkeit des Gebietes durch Maßnahmen der Adressbildung und der Optimierung der Orientierung zu verbessern. Im Fokus stehen hierbei vor allem die Zugangs- und Eingangsbereiche zum Neckarplatt und Pfeifferswörth. So soll z.B. im Rahmen der weiteren Planungen auf dem Gelände der ehemaligen ESSO-Tankstelle ein multifunktionaler Standort entstehen, in dem unterschiedliche Nutzungen der Umgebung (z.B. Sport und Gärtnereiwesen) vereint und zielgerichtet miteinander vernetzt werden.



Erste Überlegungen zur Neuordnung
des Einganges „Neckarplatt“.



3.2 Verbesserung des Zugangs zum Wasser

Mit der Verbesserung der Durchwegung und der Erlebbarkeit, wäre auch die Aufwertung der Wegeerschließung am Neckarkanal als städtebauliche attraktive Promenade mit der Schaffung öffentlicher Zugangsmöglichkeiten eine Aufgabe der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Vor allem die gestalterisch unzureichenden Zugangsmöglichkeiten und in erster Linie die fehlende Durchlässigkeit zum Pfeifferswörth entsprechen nicht der hohen Lagegunst als Naherholungsraum und sind auch unter Sicherheitsaspekten kritisch zu bewerten.

Hier wird im weiteren Sanierungsverfahren zu prüfen sein, wo im Pfeifferswörth sich Möglichkeiten ergeben, um eine größere grünorientierte Durchwegung zum Neckarkanal herzustellen, auch vor dem Hintergrund einer klimaökologischen Verbesserung. Im Sinne einer Aufwertung der Wegeverbindungen soll im weiteren Verfahren auch untersucht werden, ob die entlang des Neckarkanals hinter dem Gewerbecluster verlaufende Gleisanlage noch benötigt wird, um die Fläche ggfs. in die Herstellung einer „Promenade“ am Neckarkanal einbeziehen zu können.



Zugang zur „Promenade“ am Neckarkanal



Gleisanlage hinter dem Gewerbecluster

3.3 Umsetzung klimaökologisch wirksamer Maßnahmen

Grundsätzlich sollen alle Maßnahmen im Bereich Neckarplatt und Pfeifferswörth auch klimaökologischen Zielsetzungen entsprechen, um dem Gedanken eines durchgehenden „Grünen Bandes“ zwischen dem ehemaligen und dem künftigen Bundesgartenschau Gelände Rechnung zu tragen. Neben den teilweise bereits genannten Maßnahmen (Promenade am Neckarkanal, Neuordnung Eingangsbereich Neckarplatt) wurden im Rahmen der VU weitere Grundstücke identifiziert, auf denen grundsätzlich entsprechende klimaökologische Maßnahmen denkbar wären. Neben diesen größeren zusammenhängenden Flächen, sollen auch einzelne vernachlässigte Randbereiche in die klimaökologische Aufwertung einbezogen werden.



3.4 Entwicklung der Gewerbeflächen Pfeifferswörth

Die Gesamtentwicklung der Gewerbeflächen im Pfeifferswörth ist als mittel- bis langfristige Maßnahme zu verstehen. Sofern die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen (z.B. Verkaufs-/Verlagerungsabsichten, Betriebsaufgaben) sollten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme die Möglichkeiten eines Grundstückserwerbs in Betracht gezogen werden, auch mit Blick auf die unter Nr. 3.2 und 3.3. genannten Sanierungsziele.



Mittelfristige Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme könnten die Neuordnung der Verkehrssituation im Pfeifferswörth sowie der Gehwegausbau im Kreuzungsbereich sein.

4. Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff. BauGB ist das Vorhandensein oder die Absehbarkeit städtebaulicher Mängel in einem Gebiet. Dies zu untersuchen und städtebauliche Maßnahmen zur Behebung dieser Missstände zu begründen, war Zweck der durchgeführten VU nach § 141 BauGB. Der Abschlussbericht vom 18.10.2018 (siehe I-Vorlage VzV 585/2019) liefert ausreichend Erkenntnisse, um eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme zu rechtfertigen.

Voraussetzung für die Durchführung und Förderung der Maßnahme ist die förmliche Festlegung des Gebiets durch Satzung gemäß § 142 Abs. 1 BauGB (siehe Beschlussanlage 1) und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Das Sanierungsgebiet ist dabei grundsätzlich so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme zweckmäßig und zügig durchführen lässt. Beurteilungsgrundlagen sind in der Regel die allgemeinen Ziele und Zwecke, die sich aus dem Sanierungskonzept ergeben, sowie die Ergebnisse der VU.

Der als Beschlussanlage 2 beigefügte Lageplan zeigt die auf dieser Grundlage vorgenommene Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Neckarplatt/Pfeifferswörth“. Es umfasst eine Fläche von ca. 38,5 ha. Abweichend vom VU-Gebiet wird der Bereich der Sportanlagen im Pfeifferswörth nicht in die Gebietsabgrenzung aufgenommen, da hier momentan keine konkreten Maßnahmen vorgesehen sind. Auch hat das Land im Vorfeld Bedenken geäußert, wenn das Sanierungsgebiet überwiegend aus nicht förderfähigen Sportanlagen besteht.

5. Wahl des Sanierungsverfahrens

Für die Umsetzung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen stehen der Gemeinde grundsätzlich zwei unterschiedliche Verfahrensarten zur Verfügung, die sich vor allem in der Intensität unterscheiden, in welchem Maße die Gemeinde Einfluss auf die Entwicklung des Bodenpreises, den Grundstücksverkehr und die tatsächlichen Veränderungen im Sanierungsgebiet nimmt. Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem umfassenden (klassischen) Sanierungsverfahren und dem vereinfachten Sanierungsverfahren.

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat die Gemeinde nach fachlicher Abwägung und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung ist. Bei der Wahl des Verfahrens sind die Ziele der Erneuerung, die städtebauliche Situation, einzelne Maßnahmen und deren Durchführbarkeit zur Erreichung der Ziele sowie die Auswirkungen auf die Entwicklung der Bodenpreise zu berücksichtigen.

Das umfassende Sanierungsverfahren wird daher angewendet, wenn die Gemeinde eine erhebliche Gebietsumgestaltung anstrebt (z.B. grundlegende Umstrukturierung des Gebietes, Vielzahl von Ordnungsmaßnahmen, planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, Beseitigung störender Nutzungen, umfangreicher Grunderwerb usw.) und dadurch wesentliche Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind. Dagegen findet das vereinfachte Sanierungsverfahren Anwendung, wenn die Maßnahmen im Wesentlichen auf die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes abzielen (z.B. Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden, Maßnahmen überwiegend im öffentlichen Raum, ökologische Maßnahmen, keine Sozialpläne erforderlich usw.).

Es sind derzeit weder umfangreiche Änderungen bei den Grundstückszuschnitten oder Grundstücksnutzungen (z.B. Beseitigung störender Nutzungen) vorgesehen noch ist eine grundlegende Umstrukturierung des Gebietes oder umfangreiche Flächenerwerbe geplant. Die betroffenen öffentlichen Flächen befinden sich in städtischem Eigentum. Die Sanierung dient überwiegend der Erhaltung bzw. Verbesserung des Bestandes. Es sind daher keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten, so dass für die Durchführung die Instrumente der §§ 152 bis 156 (Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbetragsrecht) nicht benötigt werden.

Die Sanierungssatzung sieht daher vor, dass die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird und folgt damit auch der Empfehlung aus der VU. Die Anwendung des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge wird aber nicht ausgeschlossen, um so die Möglichkeit haben, tatsächliche oder rechtliche Veränderungen zu unterbinden, die sich ggfs. erschwerend auf die Sanierung auswirken können.

6. Befristung der Sanierungssatzung

Seit dem 01.01.2007 ist mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung auch ein Beschluss über die Frist für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung zu treffen. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Bei der Bemessung ist die Einschätzung über den Zeitablauf des Sanierungsverfahrens maßgeblich. Allerdings ist die Frist nicht zwingend und kann bei Bedarf verlängert werden. Sie soll die Gemeinde lediglich zur Überprüfung veranlassen, ob auch nach Ablauf der Frist eine Fortführung der Sanierung erforderlich ist. Die Frist bis zum 31.12.2034 ist nach dem heutigen Stand des Sanierungskonzeptes ausreichend.

7. Kosten, Finanzierung und Städtebauförderung

Auf der Grundlage der VU werden die Gesamtkosten aktuell auf rd. 6,44 Mio. € geschätzt. Die Kosten und die einzelnen Maßnahmen sind im weiteren Verfahren aber regelmäßig zu überprüfen und ggfs. fortzuschreiben.

	Weitere Vorbereitung	
1.	Freiraumplanerischer Masterplan	10.000
	Grunderwerb	
2.	Möglicher Flächenerwerb	1.000.000
	Durchwegung / Erlebbarkeit	
3.	Städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen (z.B. Fußweg und Unterführung Riedbahn, Unterführung Feudenheimer Straße)	300.000
4.	Adressbildung und Verbesserung der Orientierung (z.B. Eingänge Neckarplatt und Pfeifferswörth)	400.000
5.	Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur (z.B. Straßen „Neckarplatt“, „In der Anlage“, Haltestelle und Unterführung)	2.895.000
	Klimaökologie	
6.	Qualifizierung des öffentlichen Raums unter klimaökologischen Aspekten, Beitrag zur Entwicklung eines „Grünen Bandes“ zum Neckar (Qualifizierung von Brachflächen und Randbereichen)	785.000
	Verbesserung des Zugangs zum Wasser	
7.	Wegerschließung Neckarkanal und Schaffung öffentlicher Zugänglichkeiten	765.000
	Entwicklung der Gewerbeflächen Pfeifferswörth	
8.	Qualifizierung und Ordnung des Straßenraumes (Gehwegausbau)	287.500

Nachdem die Maßnahme im Programmjahr 2019 der Städtebauförderung nicht berücksichtigt werden konnte, wurde der Antrag von Dezernat IV, Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation mit Schreiben vom 25.10.2019 für das Programmjahr 2020 wiederholt. Dabei wurde das Maßnahmenpaket entsprechend den Empfehlungen des Landes modifiziert.

Mit Bescheid vom 06.04.2020 hat das Land darauf hin dem Antrag entsprochen und die Maßnahme „Neckarplatt/Pfeifferswörth“ in das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)“ aufgenommen und zunächst Fördermittel in Höhe von 600.000 € bewilligt.

Da der gesamte Fördermittelbedarf für die Maßnahme „Neckarplatt/Pfeifferswörth“ gemäß Antrag rd. 3,86 Mio. € beträgt, ist in den kommenden Jahren - je nach Bedarf - eine Aufstockung der Fördermittel beim Land zu beantragen. Im Falle einer entsprechenden Bewilligung beträgt der kommunale Eigenanteil damit insgesamt 2,58 Mio. €.

Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme stehen beim FB 61 unter dem Investitionsauftrag I61-NECKPFEI entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung.