Stadt Sinsheim

Vorbereitende Untersuchungen und
gebietsbezogenes integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept

“Innenstadt West“

September 2020

Sinsheim
Zentrum des Kraichgaus

STADT SINSHEIM

Vorbereitende Untersuchungen und
gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
“Innenstadt West“

zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung

AUFTRAGGEBERIN:
Stadt Sinsheim

ANSPRECHPARTNER:
Heinrich Lumpp
Amt für Stadt- und Flächenentwicklung
T. 07261/ 404 221
F. 07261/ 404 4560

AUSFÜHRUNG:
SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
T. 07 21 – 83 10 30
F. 07 21 – 83 10 399
mail@planer-ka.de

Stefanie Ganter
Caroline Ams

IN ZUSAMMENARBEIT MIT:
LBBW – Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Nadia Kasper-Snouci
Roland Hecker

Karlsruhe, September 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1 GRUNDLAGEN 4
1.1 VORBEMERKUNGEN 4
1.2 AUFGABE 6
1.3 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES 7
1.4 ABLAUF DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN UND DER SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG 8

2 ENTWICKLUNGS- UND PLANUNGSBEDINGUNGEN 9
2.1 GEOGRAFISCHE LAGE UND STADTSTRUKTUR 9
2.2 GESCHICHTLICHE UND STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG 10
2.3 REGIONALPLAN, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, BEBAUUNGSPLÄNE 12
2.4 SANIERUNGSGEBIETE 13

3 INTEGRIERTE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG 14
3.1 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) 14
3.2 EINZELHANDELSVERSORGUNG 17
3.3 GESTALTUNGSSATZUNG INNENSTADT SINSHEIM UND RICHTLINIEN FÜR SONDERNUTZUNGEN IN SINSHEIM | 2015 19
3.4 VERKEHRSUNTERSUCHUNG | 2019/2020 20

4 BESTANDSAUFNAHMEN UND ANALYSEN 21
4.1 GRUNDDATEN DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES 21
4.2 PARZELLIERUNG UND EIGENTUM 21
4.3 BEVÖLKERUNGS- UND ALTERSSTRUKTUR 22
4.4 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 23
4.5 GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZUSTAND 24
4.6 BETRIEBE UND GEWERBLICHE NUTZUNGEN 25
4.7 VERKEHR 26
4.8 ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN 27
4.9 GRÜNFLÄCHEN 27
4.10 DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGERISCHER WERTEPLAN 28

5 ORTSBILD UND STÄDTEBAULICHE SITUATION 34

6 EINSCHÄTZUNG DER MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT UND BETEILIGUNG 36
6.1 MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT BEI DEN BETROFFENEN 36
6.2 BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 38

7 NACHWEIS STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET 52

8 KONZEPT FÜR DIE SANIERUNG 53
8.1 ZIELE FÜR DIE NEUORDNUNG 53
8.2 GRUNDSÄTZE FÜR DEN SOZIALPLAN 58

9 MAßNAHMENKONZEPT UND PLANUNGSEMPFEHLUNGEN 58

10 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT 60
10.1 KOSTENKATEGORIEN 60
10.2 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT 61

11 VERFAHRENSWAHL 64
11.1 UMFASSENDES UND VEREINFACHTES SANIERUNGSVERFAHREN 64
11.2 SANIERUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN FÜR BEIDE VERFAHRENSARTEN 65
11.3 WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS FÜR DAS ERNEUERUNGSGEBIET „INNENSTADT WEST“ 66
11.4 ABGRENZUNG FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETS 67
11.5 WEITERES VORGEHEN 67

12 FOTODOKUMENTATION 68

13 PLANTEIL 74

Anhang (zusammengefasst im Materialband)

Anmerkung: Die Dokumente im Anhang unterliegen zum Teil den Bestimmungen des Datenschutzes. Sie sind nur für die Durchführung zu verwenden, müssen vertraulich behandelt werden und sind deshalb nicht öffentlich zugänglich.

- Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
- Veröffentlichung
- Erhobene Daten zum Untersuchungsgebiet/ Befragung der Eigentümer
- Liste der Kulturdenkmale
- Bodenrichtwerte
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

ISEK Sinsheim
Das im Frühjahr 2019 fertiggestellte Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist ebenfalls dem Antrag beigelegt.

1 GRUNDLAGEN

1.1 VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Sinsheim stellt im Bereich „Innenstadt West“ einen Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und hat hierfür Vorbereitenden Untersuchungen mit einem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept unter Beteiligung der Betroffenen im Gebiet sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Ziel war es, eine umfassende Untersuchung zu erhalten und die Dringlichkeit der Maßnahme zu verdeutlichen.

Das Gebiet ist die räumliche Weiterentwicklung des Sanierungsgebiets „Wiesental / Innenstadt Ost“, in dem in kurzer Zeit mit Hilfe von Fördermitteln viele Missstände beseitigt und die aufgestellten Sanierungsziele erreicht werden konnten. Wichtige umgesetzte Bausteine sind beispielsweise die Sanierung der Stadthalle mit neuer Bibliothek und Parkhaus, der Vorbereich des Freibades oder der Ausbau der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur.

Die Stadt Sinsheim konnte die letzten drei Jahrzehnte sehr viele Projekte durch die Fördergelder aus Bund-/Länderprogrammen umsetzen, die zu einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt beigetragen haben. Einige geförderte öffentliche und private Projekte liegen im Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“. Zur besseren Transparenz werden bereits geförderte Maßnahmen in einem Plan anschaulich gemacht und von einer erneuten Beantragung von Fördermitteln für die gleiche Maßnahme abgesehen. In einem Übersichtsplan werden auch die Überschneidungen von abgeschlossenen Sanierungsgebieten mit dem aktuellen Untersuchungsgebiet gezeigt. In der städtebaulichen Analyse des Bestandes kommt aber klar heraus, dass trotz der Lage in einem früheren Sanierungsgebiet nicht alle Missstände beseitigt werden konnten, da damals entweder die finanziellen Mittel oder auch die Mitwirkungsbereitschaft gefehlt hat.

Die westliche Innenstadt von Sinsheim, zu der fast der gesamte Bereich der historischen Kernstadt gehört, weist zum Teil große Mängel in unterschiedlichen Kategorien auf. Die Missstände reichen von funktionalen Missständen im Bereich der Hauptstraße bis hin zu baulichen Mängeln im privaten Bereich. Zum Erhalt der Funktion der Innenstadt als Einkaufsinnenstadt, Wohnstandort und Standort vieler sozialer Infrastruktureinrichtungen sind vielfältige Maßnahmen erforderlich, die mit Hilfe von Fördermitteln angegangen werden sollen.

Die Einkaufsinnenstadt von Sinsheim weist in einigen Bereichen Defizite und Erneuerungsbedarf auf und braucht Entwicklungsimpulse und neue Konzepte, um zukunftsfähig zu bleiben und sich dem stetig wachsenden Konkurrenzdruck größerer Städte, Einkaufszentren aber auch dem Onlinehandel entgegenzustellen.

Sinsheim spürt durch seine Lagegunst in der Metropolregion einen hohen Wohndruck, die Nachfrage an Wohnraum wächst stetig und es stehen derzeit keine größeren Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich zur Verfügung. Um der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum entgegnen zu können, möchte die Stadt mit dem Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“ gute Wohnmöglichkeiten im Innenbereich anbieten, die vorhandenen Potenziale aktivieren und die bestehenden Missstände, welche die Wohnqualität einschränken, beseitigen.

Ebenso sollen zum Erhalt des alten Stadtkerns in seiner städtebaulichen Struktur und mit den noch vorhandenen stadtbildprägenden Gebäuden Maßnahmen umgesetzt werden, die zum Ziel haben, die vorhandenen Qualitäten zu erhalten und dabei helfen sollen, die vorhandenen Missstände zu beseitigen und Fehlentwicklungen aufzuhalten.

Hauptstraße mit Stadtmuseum, früher Rathaus im Bereich des früheren Marktplatzes

Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt West“ umfasst eine Fläche von 14,75 ha und erstreckt sich über einen großen Teil der Sinsheimer Innenstadt mit der alten Kernstadt innerhalb des Bereichs der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung. Im Gebiet liegen wichtige öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, Verwaltungsgebäude, die evangelische und katholische Kirche mit ergänzenden Einrichtungen, zwei Schulen, Kindergarten oder auch das Amtsgericht.

Das dem Antrag beigelegte Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Sinsheim von 2019 belegt die Schlüsselfunktion des Untersuchungsbereichs und zeigt die gesamtstädtischen Zusammenhänge. Die Zusammenfassung des ISEK ist dem Kapitel 3 der Broschüre zu entnehmen.

Die im Frühjahr bis Sommer 2020 durchgeführten „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach Baugesetzbuch und das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept bilden die Grundlage für den Antrag in ein Förderprogramm. Der folgende Bericht soll eine detaillierte Sicht auf den Zustand des Bereichs der Innenstadt von Sinsheim geben und ein Konzept aufzeigen, wie die vorhandenen Missstände durch geeignete öffentliche und private Maßnahmen beseitigt werden können.

Bestandteile der Untersuchungen sind:

- Erfassung und Beurteilung städtebaulicher Missstände auf Grundlage von Bestandsaufnahmen und Befragungen
- Bestimmung der Missstände und Erneuerungsziele für das Untersuchungsgebiet
- Vorschläge zur Neuordnung des Gebietes
- Darlegung der notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung der vorhandenen Missstände
- Einordnung in die gesamtstädtische Entwicklung (abgeleitet aus dem ISEK)
- Ausarbeitung der Beurteilungsgrundlagen für die Zuordnung des Untersuchungsgebietes zu den Förderprogrammen der Stadterneuerung und die Vorbereitung der Antragstellung

1.2 AUFGABE

Aufgrund der dynamischen Ausbreitung des Corona Virus wurde die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das geplante Sanierungsgebiet „Innenstadt-West“ über das Eilentscheidungsrecht des Oberbürgermeisters gemäß § 43 Abs. 4 GemO beschlossen und am 23.04.2020 öffentlich bekannt gemacht.

„Vorbereitende Untersuchungen" sind nach § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit, die Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu schaffen. Als Maßstab zur Beurteilung der Notwendigkeit von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden nach § 136 BauGB die „städtebaulichen Missstände" im Gebiet herangezogen.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

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

Anhand vielfältiger Sanierungsmerkmale ist darzustellen, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes oder in Teilbereichen eine Sanierung notwendig und durchführbar ist und die nachteiligen Auswirkungen auf die von der Sanierung betroffene Bevölkerung vertretbar sind.

Im Rahmen der Untersuchung sollte insbesondere geklärt werden,

- welche konkreten städtebaulichen Mängel im Gebiet zu erkennen sind
- in welchem Umfang Erneuerungsmaßnahmen bereits absehbar sind
- welche Erneuerungsziele für das Gebiet aufgestellt werden und
- wie die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen einzuschätzen ist
- wie das Gebiet in den städtischen Gesamtzusammenhang einzuordnen ist

Löhergasse

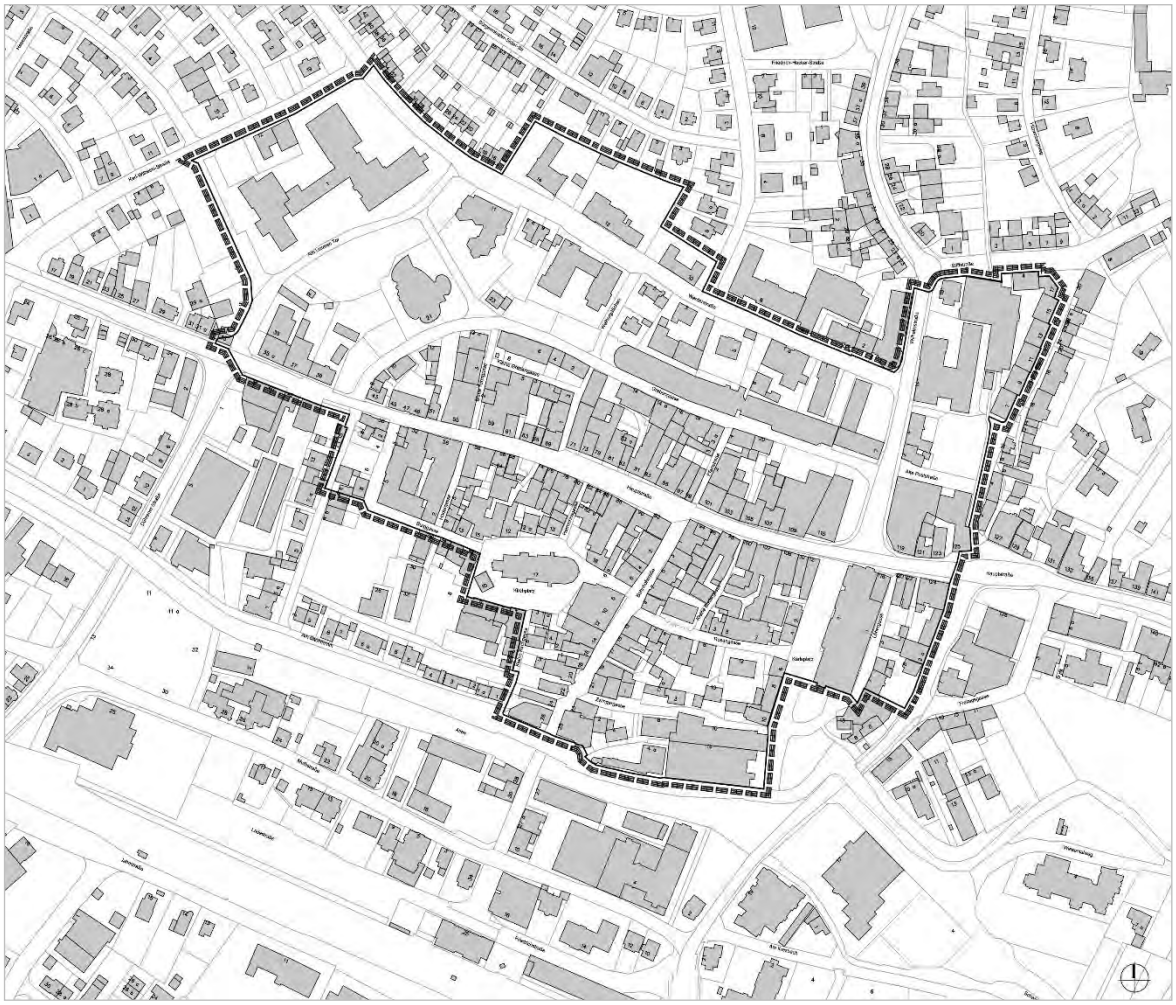
1.3 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“ umfasst in großen Teilen die Innenstadt von Sinsheim. Die Abgrenzung verläuft im Norden entlang der Werderstraße und umfasst hier noch die drei denkmalgeschützten Gebäude der Werderstraße 10,12 und 14. Im Westen liegt die Theodor-Heuss-Schule noch innerhalb des Gebiets. Im Süden verläuft die Abgrenzung weiter entlang der Hauptstraße, der südlichen Grabengasse, der Burggasse, der Kleinen Kirchgasse und findet ihren Abschluss entlang der Elsenz und des südlichen Karlsplatzes. Im Osten wird das Gebiet von der Friedrichstraße und der Ziegelgasse bis zur Stiftstraße begrenzt.

Es ergibt sich eine zu untersuchende Fläche von ca. 14,75 ha.

Der Sanierungsverdacht begründet sich insbesondere aus:

- Fehlende Funktion der Hauptstraße als zentrale Einkaufsstraße und als Eintrittsfunktion in weitere Bereiche der Innenstadt
- Plätze und Aufenthaltsbereiche mit Gestaltungsdefiziten
- Gestaltungsdefiziten an ortsbildprägenden Gebäuden
- Baulicher Zustand und Zukunftsfähigkeit von öffentlichen Gebäuden im Gebiet
- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an Haupt- und Nebengebäuden
- Modernisierungs- und Gestaltungsbedarf an öffentlichen Straßen und Wegen
- Ungeordnete Bereiche im Straßenraum und in privaten Hofbereichen
- Leerstehenden oder z.T. leerstehenden Wohngebäuden



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen

1.4 ABLAUF DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN UND DER SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG

Die folgende, schematische Darstellung gibt einen Überblick über die einzelnen Schritte, die bei einer städtebaulichen Erneuerung bearbeitet werden müssen. Zeitlich betrachtet nimmt die eigentliche Durchführungsphase, die nach förmlicher Festlegung erfolgt, den „größten“ Teil der städtebaulichen Erneuerung ein. Voraussetzung für die Aufnahme ist ein Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept mit daraus abgeleitetem, gebietsbezogenem integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept.

Ablaufschema der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsdurchführung nach dem Baugesetzbuch (BauGB):

1. Vorbereitende Untersuchungen
- Analyse der städtebaulichen Missstände (§ 136 BauGB)
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung (§§ 137, 139 BauGB)
- Neuordnungskonzept (§ 141 BauGB)
- Erarbeitung von Grundsätzen für den Sozialplan (§ 180 BauGB)
- Ableitung von übergeordneten Zielen auf das Untersuchungsgebiet
- Herstellung des städtischen Gesamtzusammenhangs
- Antragstellung zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung

2. Sanierungssatzung
- Förmliche Festlegung (§ 142 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 143 BauGB)
- Sanierungsvermerk in den Grundbüchern (§ 143 Abs. 2 BauGB)

3. Planung
- Organisationskonzept
- Bürgerbeteiligung
- Sozialplan
- Modernisierungsbedingungen
- Programmentwicklung
- Bebauungsplanrechtliche Regelungen
- Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

4. Durchführung
- Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)
- Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken
- Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
- Sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können
- Bauliche Realisierung (§ 148 BauGB)
- Neu-/ Ersatzbebauung
- Modernisierung und Instandsetzung

5. Abschluss der Sanierung
- Aufhebung der Sanierungssatzung und öffentliche Bekanntmachung (§ 162 BauGB)
- Löschung des Sanierungsvermerkes in den Grundbüchern (§ 163 Abs. 3 BauGB)
- Gesamtabrechnung (förder- und beitragsrechtliche Abrechnungen evtl. Überschussverteilung, ggf. Erhebung Ausgleichsbeträge)

2 ENTWICKLUNGS- UND PLANUNGSBEDINGUNGEN

2.1 GEOGRAFISCHE LAGE UND STADTSTRUKTUR

Sinsheim liegt im Norden von Baden-Württemberg, in der Hügellandschaft des Kraichgaus, direkt an der Autobahn A6. Neben der attraktiven naturräumlichen Lage zeichnet sich Sinsheim durch die Nähe zu den umgebenden Oberzentren und Verdichtungsräumen aus, was die Stadt zu einem vorteilhaften Wohn- und Wirtschaftsstandort macht. Die Stadt Heidelberg liegt in 24 km Entfernung, Heilbronn in 28 km, nach Mannheim / Ludwigshafen oder Karlsruhe sind es jeweils ca. 50 km.
Sinsheim gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und zur Europäischen Metropolregion Rhein-Neckar. Neben der Autobahn A6 ist Sinsheim an das regionale Schienennetz (u. A. mit der S-Bahn RheinNeckar) angebunden und bietet insgesamt 5 Haltepunkte.

Das Stadtgebiet von Sinsheim gliedert sich in die Kernstadt und die zwölf im Rahmen der Gebietsreform in Baden-Württemberg zwischen 1971 und 1973 eingemeindeten Stadtteile Adersbach, Dühren, Ehrstädt, Eschelbach, Hasselbach, Hilsbach, Hoffenheim, Reihen, Rohrbach, Steinsfurt, Waldangelloch und Weiler. Seit 1. Januar 1973 ist Sinsheim Große Kreisstadt. Mit den Gemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen hat die Stadt Sinsheim eine Verwaltungsgemeinschaft vereinbart.

Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgebiet

Alte Ansatzpunkte der Siedlung sind das ehemalige Kloster, heute Stift Sunnisheim, auf dem Michaelsberg nordöstlich der Altstadt und der mittelalterliche rechteckige Stadtkern mit rasterartigem Straßennetz auf der rechtsseitigen Elsenzaue bei der Einmündung des von Norden entwässernden Weidbaches. Im Bereich der Bahnanlagen entstand südlich des Flusses ein Gewerbegebiet. Die Nachkriegszeit brachte beachtliche Siedlungserweiterungen durch Neubaugebiete im Süden bis zur Autobahn A6 sowie im Norden durch eine planmäßige Überbauung der Hänge beiderseits des

Weidbachs. Weitere neue Wohngebiete sind im Westen entstanden, eine Ausweitung des Gewerbegebietes erfolgte im Südosten, nördlich der Autobahn.

Aufgrund der Stadtgeschichte, der Besonderheit als Flächenstadt und der Lage im ländlichen Raum wird die städtebauliche Gestalt Sinsheims - abgesehen von der Innenstadt und den Ortskernen sowie großflächigen Gewerbegebieten - überwiegend durch die kleinteiligen, aufgelockerten Siedlungs- und Gebäudestrukturen der Nachkriegsjahre bis in die Gegenwart bestimmt. Prägend dafür sind schrittweise gewachsene Wohngebiete mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und weniger ausgeprägt Mehrfamiliengebäude. Dazu im Kontrast steht der verdichtete Altstadtbereich Sinsheims mit meist geschlossenem Blockrand und einer gemischten Gebäudestruktur – vereinzeltem Fachwerk, Gründerzeitbebauung, Gebäude des Wiederaufbaus und moderne Neubauten – oder das topographisch herausgehobene Wohnquartier der Gartenstadt.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Gemarkungsfläche von ca. 12.700 ha. Mit Stand 31.12.2019 leben 35.893 Einwohner in der Gesamtstadt von Sinsheim, davon 952 im Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“.

Quelle: Stadt Sinsheim, ISEK Sinsheim, Leo BW

2.2 GESCHICHTLICHE UND STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Der gesamte Kraichgau gehört als fruchtbare Senke zwischen Odenwald und Schwarzwald zu den ältesten Kulturräumen Süddeutschlands. Die Helvetier legten 400 v. Chr. auf der Burghälde eine Zufluchtsstätte an, deren Ringwall heute noch teilweise, um die Kuppe zu verfolgen ist. Besonders die Römerzeit hinterließ im Sinsheimer Raum nachhaltige Spuren. So fand man 1936 in der Michaelis-Basilika auf dem Stiftsberg einen Viergötterstein, dessen Inschrift auf eine Niederlassung Saliobriga (vielleicht das römische Sinsheim) hinweist. Eine Villa Rustica bei der „Drei Bückel Gruppe“ und ständige Münz-, Scherben- und Tonfunde zeugen von der Bedeutung dieses Raumes während der römischen Besetzung.
In die fränkische Frühzeit um 550 fallen die ersten Anfänge des Urdorfes Sunnisheim. Die erste Erwähnung der Ansiedlung in einer Urkunde stammt aus dem Jahre 770. Das Urkundenbuch des Klosters Lorsch, der so genannte Lorscher Codex, beschreibt, dass ein Hagino dem Schutzpatron des Klosters dem Heiligen Nazarius einen Hof schenkte. Ein größerer fränkischer Friedhof an beiden Seiten der heutigen Carl-Orff-Schule ermöglichte aufschlussreiche Erkenntnisse aus jener Zeit. Sunnisheim stellte wahrscheinlich den Sitz des Verwalters, eines Gaugrafen des Elsenzgaus, dar.
Aus dem 8.-10. Jahrhundert sind Gräber und ein früher Kirchenbau aus Stein auf dem Michaelsberg belegt. 1067 wurde dem angesehenen Gaugrafen Zeisolf das Markt- und Münzrecht verliehen. Spätestens seit Mitte des 11. Jahrhunderts befand sich auf dem Michaelsberg in Sinsheim eine Familiengrablege der Kraichgaugrafen. Durch Bischof Johannes von Speyer wurde im Jahre 1100 in Anwesenheit Kaiser Heinrich IV. das Benediktiner-Kloster auf dem Michaelsberg gegründet. 1192 trat das Kloster die Stadt zur Hälfte an den Kaiser ab, wobei den Einwohnern stadtähnliche Rechte gesichert wurden. In einer Urkunde von 1234 wird Sinsheim Civitas genannt. Die damalige Stadtanlage war fast rechteckig, in Ost-West-Richtung von der Hauptstraße durchzogen.
Im 13. und 14. Jahrhundert wurde die Stadt wiederholt verpfändet. 1496 wurde das Kloster zu einem weltlichen adeligen Ritterstift umgewandelt.
1525 erlebte auch diese Gegend den Bauernkrieg. Im Zuge der Reformation wurde das Stift durch den calvinistischen Kurfürsten Friedrich III. 1565 gewaltsam aufgelöst. Der Dreißigjährige Krieg von 1618–1648 brachte Sinsheim furchtbare Not und unvorstellbares Elend durch die durch den Kraichgau ziehenden Heere. Im Friedensschluss von Münster 1648 wurde das Schicksal des Stiftes, welches zwischenzeitlich wieder rekatholisiert wurde, endgültig besiegelt. Die Steine der zerfallenen Klostermauern bildeten zum Wiederaufbau der Häuser einen willkommenen Steinbruch.

1674 erlebte dieser Raum die Schlacht bei Sinsheim. Von Philippsburg aus zog Marschall de Turenne durch dieses Land und traf nördlich der Stadt auf die kaiserlichen Verbände im Französisch-Holländischen Krieg.
1689 erlitt die Stadt das gleiche Schicksal wie das Heidelberger Schloss und viele Städte rechts des Rheins. Die Truppen Ludwigs XIV. legte die Stadt in Schutt und Asche, die Bewohner flohen in die umliegenden Wälder. Es dauerte einige Zeit bis die Gebäude wiedererrichtet waren. Die Stadt gewährte den Bürgern "Freiheitsjahre" ohne Steuerbelastung und unterstützte den Wiederaufbau mit Holz aus den städtischen Wäldern. Es dauerte von 1689 bis 1712 bis der Wiederaufbau des Rathauses in Angriff genommen werden konnte. Von 1712 bis 1714 wurden Gebäude errichtet. Heute befindet sich das Stadtmuseum Sinsheim im Alten Rathaus mitten im Herzen der Stadt.
1803 fiel Sinsheim durch Reichsdeputationshauptschluss an den Fürsten von Leiningen. In dieser Zeit erfolgte die Verlegung des fürstlichen Justizamtes von Hilsbach nach Sinsheim. 1806 schließlich kam Sinsheim zum Großherzogtum Baden und wurde badische Amtsstadt. Im 18. Jahrhundert entstand im Osten der Stadt ein Franziskanerkloster auf dem Gelände des heutigen Kreispflegeheims, das allerdings nur knapp 80 Jahre bestand.
Die Stadt Sinsheim war während der Revolution 1848/49 auch Schauplatz der Demokratiebewegung in Baden. Nach der Niederlage der deutschen Demokratiebewegung wanderten 80.000 Badener in die USA aus, vom Amtsbezirk Sinsheim jeder Zehnte.

Quelle: Stadt Sinsheim, Leo BW

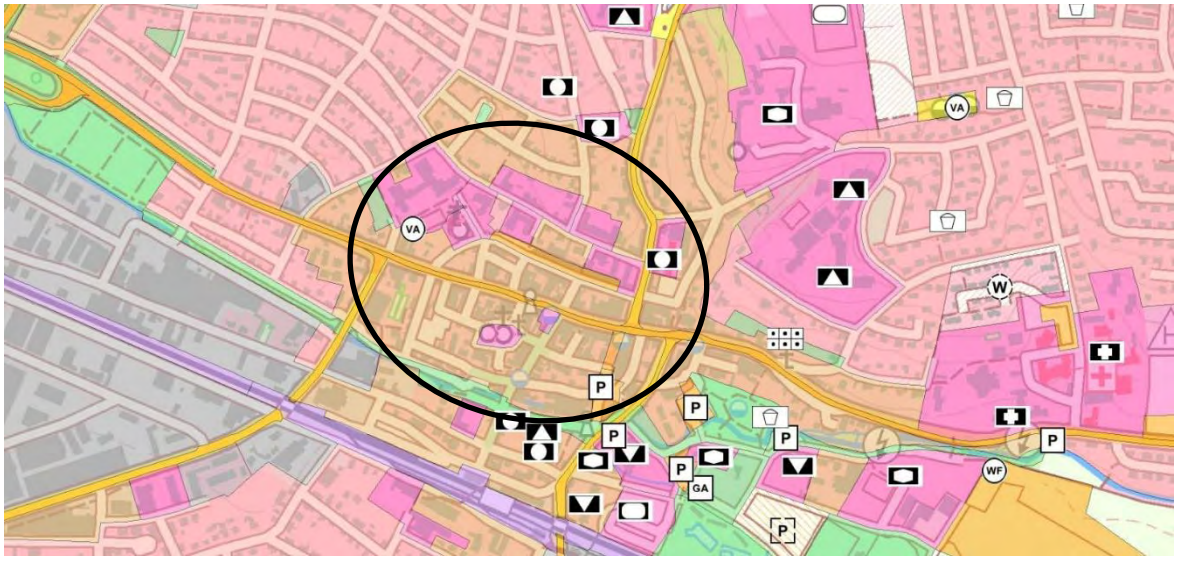
Ausschnitt Gemarkung Sinsheim von 1841 mit Lage der Innenstadt, in der auch das Untersuchungsgebiet liegt,
Quelle: Stadt Sinsheim

2.3 REGIONALPLAN, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, BEBAUUNGSPLÄNE

REGIONALPLAN | Raumordnerisch ist Sinsheim als Mittelzentrum im ländlichen Raum in der Region Unterer Neckar – Rhein-Neckar-Kreis ausgewiesen und zählt zur Europäischen Metropolregion Rhein-Neckar. Der Landesentwicklungsplan beschreibt als Ziele für Mittelzentren die Entwicklung als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen, um den gehobenen spezialisierten Bedarf decken zu können. Als Grundsatz zur Stärkung und Erfüllung der zentralörtlichen Aufgaben zählt die Einbindung der Mittelzentren in ein leistungsfähiges Straßennetz sowie die Ausgestaltung als Verknüpfungspunkt im öffentlichen Personennahverkehr und einer mehrmals täglichen Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Für die Mittelbereiche besteht die grundsätzliche Entwicklungsaufgabe in einer mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmten Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogenen Raumfunktionen.
Sinsheim ist im Regionalplan als Siedlungsbereich für Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet, was in diesen Bereichen die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen und gewerbliche Neuansiedlungen im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung, ermöglicht.
Die Stadt Sinsheim stellt den Kreuzungspunkt der regionalen Achsen Speyer-Hockenheim-Walldorf/Wiesloch-Rauenberg-Sinsheim und Landau-Germersheim(-Waghäusel-Bad Schönborn)-Sinsheim-Waibstadt an der großräumigen Landesentwicklungsachse Ludwigshafen-Mannheim-Heidelberg-Neckargemünd-Meckesheim-Sinsheim(-Heilbronn) dar. Entwicklungsachsen dienen im Grundsatz als Netz leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur als Ergänzung des zentralörtlichen Systems, zur Förderung räumlicher Verflechtungen, des Leistungsaustauschs in einer dezentralen Siedlungsstruktur und als Beitrag im Sinne einer ausgewogenen Raumentwicklung.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) | Sinsheim hat mit den Nachbargemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen die Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen vereinbart. Der ursprüngliche Flächennutzungsplan wurde im Jahre 2006 (Rechtswirksam seit 06.07.2006) neu gefasst, da zu diesem Zeitpunkt nahezu alle geplanten Flächen aufgebraucht waren.
Verschiedene kleine Fortschreibungen waren bzw. werden erforderlich. Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes sollen beibehalten werden.

Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und als Fläche für Gemeinbedarf (Kirche, Verwaltung, Schulen) ausgewiesen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2006 Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg

BEBAUUNGSPLÄNE IM GEBIET | Im Gebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Unteres Tor vom 23.Februar 1968. Für diesen hat es im Jahr 2017 eine Teilaufhebung im südlichen Bereich gegeben.

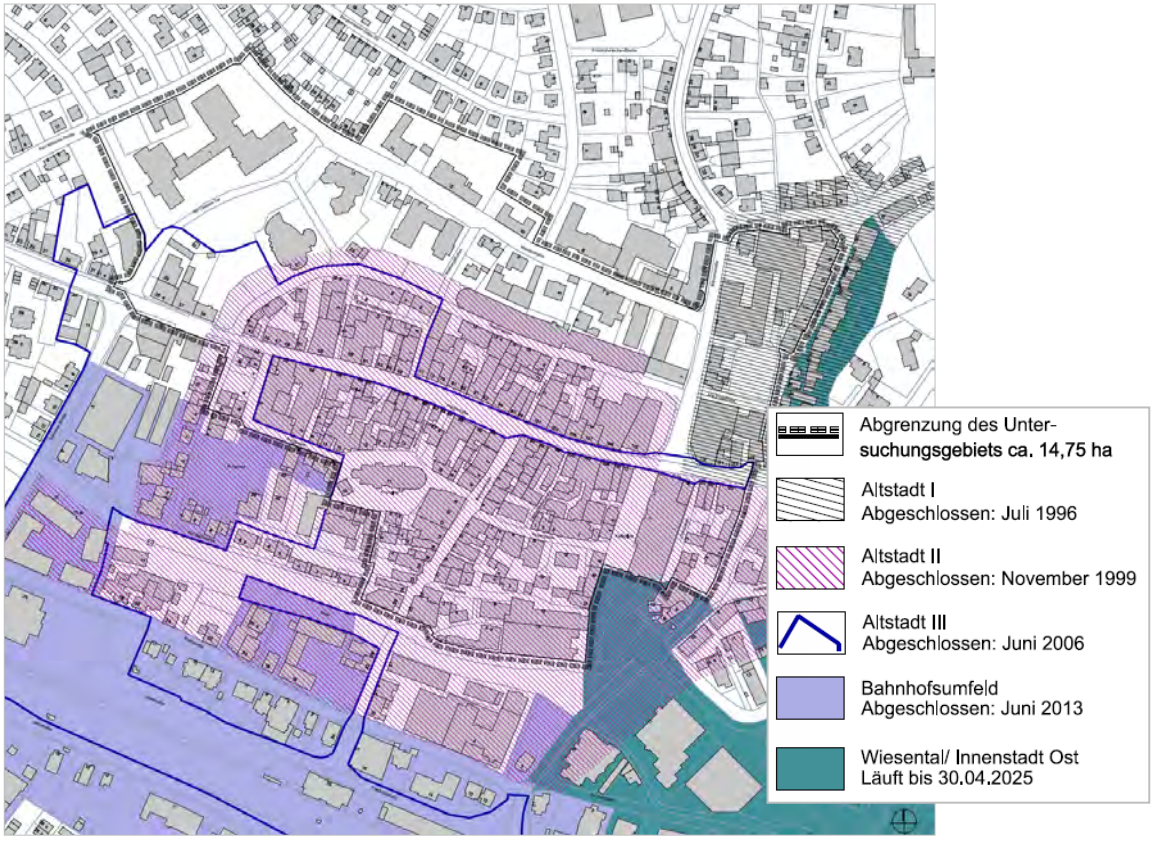
2.4 SANIERUNGSGEBIETE

Sinsheim hat bereits zehn Sanierungsgebiete förmlich beschlossen, um die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt voranzubringen. Mit dem Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“ wird nun ein weiterer wichtiger Bereich angegangen, der sich aus den Analysen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ergeben hat.

Vorausgegangene Sanierungen:

Übersicht Sanierungsgebiete Sinsheim	***Laufzeit***
Sanierungsgebiet Ortskern Eschelbach	März 2001 – März 2009
Sanierungsgebiet Ortskern Hilsbach	Juli 1990 – April 2000
Sanierungsgebiet Ortskern Hoffenheim	Februar 2008 – April 2015
Sanierungsgebiet Altstadt I	April 1979 – Juli 1996
Sanierungsgebiet Altstadt II	Juni 1986 – Nov 1999
Sanierungsgebiet Altstadt III	Juli 2000 – Feb 2006
Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld	Nov 2005 – Juni 2013
Sanierungsgebiet Neuland	Mai 2008 – Okt 2015
Sanierungsgebiet Ortsmitte Steinsfurt	seit 07.08.2014
Sanierungsgebiet Wiesental / Innenstadt Ost	seit 04.2016

Sanierungsgebiete im Innenstadtbereich:



Vorausgegangene Sanierungsgebiete im Innenstadtbereich

3 INTEGRIERTE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Die städtebauliche Erneuerung im Bereich „Innenstadt West“ in Sinsheim wird in die Entwicklungskonzeption der Gesamtstadt integriert. Die Stadt hat 2019 ihr Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) fertiggestellt. Es stellt das Ergebnis eines umfassenden, gemeinsamen Erarbeitungsprozesses dar, an dem neben den verschiedenen städtischen Fachverwaltungen, wichtige lokale Akteure, die Politik, die Öffentlichkeit sowie das Planungsbüro MESS als Verfasser beteiligt waren. So konnten innerhalb des Prozesses unterschiedliche lokale Perspektiven, vorhandenes internes und externes Wissen sowie ein „neutraler Blick von außen“ einfließen und genutzt werden. Ein erster, wichtiger Erfolg des begonnenen ISEK-Prozesses im Jahr 2014 war die Aufnahme des Gebiets „Wiesental/ Innenstadt Ost“ in das Förderprogramm „Soziale Stadt“.

Zum Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt West“ wurden im Entwicklungskonzept Aussagen getroffen, die im Folgenden näher erläutert werden. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Analysen und Ziele aus dem Entwicklungskonzept vertieft und aktualisiert und zu einem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept zusammengefasst. Im Folgenden werden das gesamtstädtische ISEK Sinsheim und weitere übergeordnete Planungen und Konzepte als Einzelbausteine der Städtebaulichen Entwicklung vorgestellt und in einen Zusammenhang gebracht:

3.1 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

Aus dem gesamtstädtischen ISEK geht der nächste Schwerpunkt in der Stadtentwicklung deutlich hervor: Die westliche Innenstadt.

Der allgemeine demographische Entwicklungstrend sowie die aus der Städtekonkurrenz zu anderen Wirtschaftsstandorten, Wohnorten und touristischen Zielen erwachsenen Herausforderungen ergeben die Notwendigkeit für eine strategische Stadtentwicklung. Um den sich stellenden Herausforderungen zielgerichtet zu begegnen, sowie eine gesamtheitliche Perspektive und Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewinnen, hat sich die Stadt Sinsheim für die Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) entschieden. Betrachtungsrahmen des ISEKs war die Gesamtstadt Sinsheims mit allen Ortsteilen. Das ISEK bildet somit alle relevanten Facetten der Stadtentwicklung ab und bündelt diese zu einer integrativen, abgewogenen und tragfähigen Gesamtstrategie. Als solche stellt das ISEK den maßgeblichen, übergeordneten „Orientierungsrahmen“ für die örtliche Gesamtentwicklung in den nächsten 10-15 Jahren dar. Es fungiert als „Wegweiser“ für ein abgestimmtes und zielgerichtetes Handeln aller Akteure sowie als fundierte Entscheidungsgrundlage für die Schwerpunkte, Finanzierung, Förderung und Unterstützung von Maßnahmen der künftigen Stadtentwicklung.

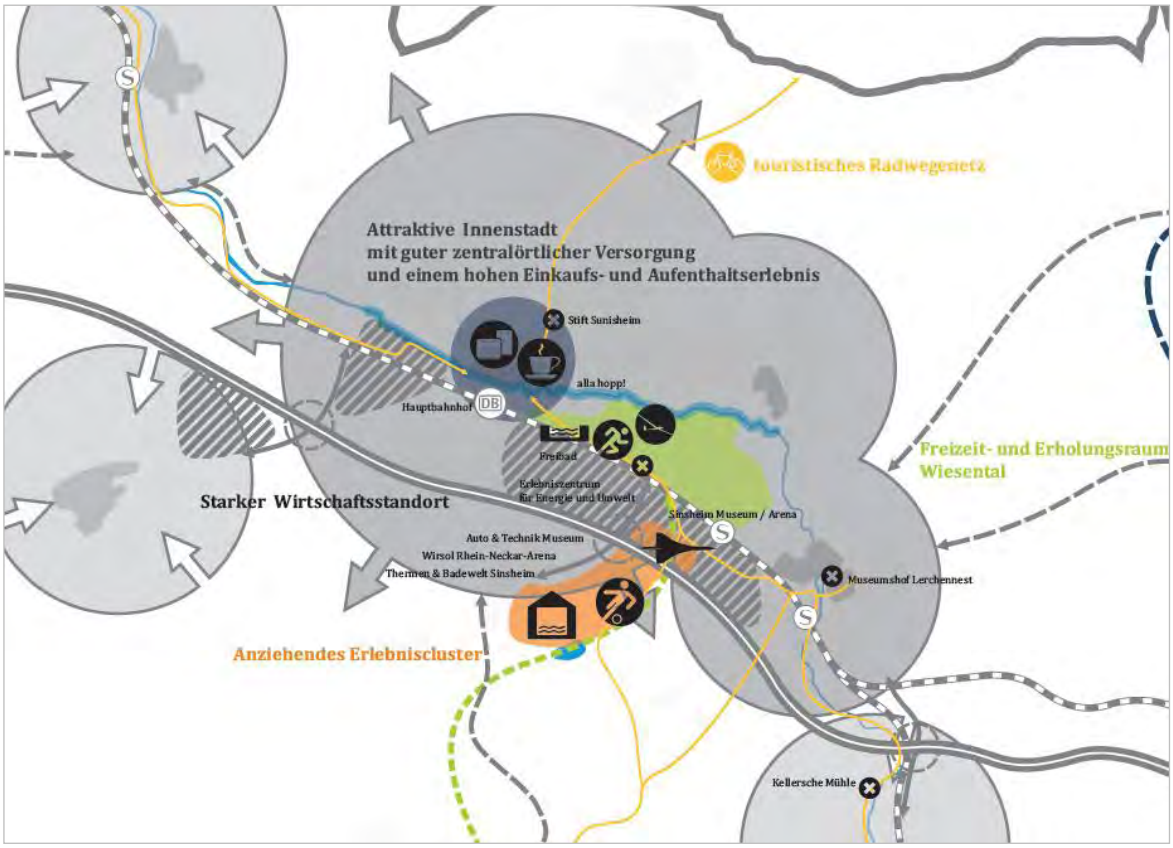
Ein Schwerpunktbereich für die weitere Entwicklung war im ISEK die westliche Innenstadt. Hier ist eine Reihe an Maßnahmen notwendig, um diese in ihrer Funktion zu stärken, die stadtbildprägenden Strukturen zu erhalten und die vorhandenen Potenziale zu nutzen. Folgende wichtige, strategische Handlungsräume wurden für die Innenstadt, als räumlichen Entwicklungsschwerpunkt im Rahmen des ISEK, herausgestellt:

Stärkung der Attraktivität der Innenstadt als abwechslungsreicher Erlebnisraum

„Der Innenstadt Sinsheims kommt als Identifikationsort und Zentrum für unterschiedliche Funktionen und Angebote wie Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltung sowie Beratungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen eine besondere Bedeutung zu. Zugleich stellt sie einen wichtigen Wohnstandort

dar. Eine attraktive Innenstadt ist ein entscheidender „weicher“ Standort- bzw. Imagefaktor sowie Anziehungspunkt für Besucher aus Nah und Fern.

Entsprechend gilt es die Innenstadt in ihrer besonderen, charakteristischen Vielfalt zu stärken, und verträglich zu einem abwechslungsreichen „Erlebnisraum“ weiterzuentwickeln, der Leben, Arbeiten, Erledigen, Ausgehen und Einkaufen in einer ansprechenden Atmosphäre vereint. Dazu sind die unterschiedlichen Problemlagen anzupacken, die enormen Entwicklungspotentiale zu nutzen und die Innenstadt in allen Bereichen weiter aufzuwerten und zu attraktivieren.
Die Innenstadt […] zeigt sich als abwechslungsreiches, lebendiges Zentrum mit besonderem Flair. Innerhalb des Zentrums finden sich noch stadtbildprägende historische Bauten, wie beispielsweise die Stadtkirche oder das alte Rathaus. Jedoch zeigt sich die historische Stadtstruktur durch den Wiederaufbau in den Nachkriegsjahren sowie durch großmaßstäbliche Bauten neueren Datums an vielen Stellen überformt. Trotz vielfacher Bemühungen und Erfolge in den letzten Jahrzehnten, bspw. durch entsprechende Sanierungsgebiete, finden sich nach wie vor Brüche in der Stadtstruktur, sei es durch Baulücken, Brachen, mindergenutzte Bereiche oder innenstadtuntypische Nutzungen. So prägen häufig auch oberirdische Parkplätze die Eingangssituationen zur Innenstadt. Auch der neugestaltete Marktplatz scheint seine Rolle im Stadtgefüge noch nicht gefunden zu haben. Zusätzlich beeinträchtigen sanierungsbedürftige Gebäude, gestaltlose Straßenräume, unschöne Hinterhofsituationen sowie ungenutzte Passagen und Leerstände stellenweise das Stadtbild.



Ausschnitt Entwicklungsplan ISEK mit Zielen für die Innenstadt als ein Entwicklungsschwerpunkt
Quelle: Stadt Sinsheim/ Planungsbüro MESS.

Ein weiteres Problem ist die hohe Verkehrsbelastung insbesondere auf der Hauptstraße. Diese teilt die Innenstadt und schränkt das große Potenzial dieser zentralen Geschäftslage ein. Aufgrund der weiteren Hauptverkehrsstraßen wirkt die Innenstadt stellenweise isoliert. Als besonders problematisch stellt sich hierbei auch der Kreuzungsbereich zwischen Haupt-, Wilhelm- und Friedrichstraße dar. Neben dem wichtigen Ziel einer (mittel- bis langfristigen) Verkehrsentlastung

sollte auch eine stärkere Verknüpfung der Innenstadt mit der Umgebung (insbesondere auch der peripheren Einkaufsstandorte) angestrebt werden. Erste Ansätze hierfür waren die Umgestaltung der Bahnhofstraße, die Sanierung der Stadthalle sowie die Neugestaltung der umliegenden Freibereiche. Dabei sollten auch entsprechende Querungsmöglichkeiten über die Friedrichstraße mitgedacht werden. In diesem Zusammenhang bietet auch der Lauf der Elsenz noch große Chancen die Innenstadt besser zu verknüpfen und ihre Aufenthaltsqualität zu steigern. Als aufgewertetes „blaues Band“ könnte die Elsenz beispielsweise Radtouristen den Weg in die Stadt weisen oder die Innenstadt mit weiteren Angeboten im Wiesental vernetzen. Die Promenade war ein erster wichtiger Baustein dazu, der aktuell durch eine punktuelle Aufwertung des Uferbereichs am Karlsplatz eine wichtige Ergänzung erfährt.

Ganz grundsätzlich ist die Aufwertung des Stadtraumes und Stadtbildes - seien es öffentliche Räume wie Plätze, Straßen, Grünflächen oder private Gebäude, Fassaden oder Werbeanlagen - ein wichtiges Handlungsfeld zur weiteren Attraktivitätssteigerung. Neben baulichen oder gärtnerischen Gestaltungsmaßnahmen (bspw. die Neugestaltung von Freianlagen, das Aufstellen von Bänken, Spielgeräten oder Pflanzkübeln) kann etwa auch die konsequente Anwendung der erstellten Gestaltungssatzung und Sondernutzungsrichtlinie einiges dazu beitragen.

All diese Maßnahmen kommen den unterschiedlichen innerstädtischen Nutzungen gleichermaßen zu Gute. Daneben gilt es auch gute Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für einzelne, spezifische Nutzungen (bspw. den Handel, das Wohnen, die Gastronomie,...) zu schaffen und diese untereinander zu einer gesunden Mischung auszubalancieren.

Dem Einzelhandel kommt dabei natürlich ein besonderer Stellenwert zu. Demgemäß ist die Innenstadt in ihrer Funktion als Einzelhandelsschwerpunkt zu stärken und zu schützen. Das entsprechende Einzelhandelskonzept ist daher konsequent umzusetzen und kontinuierlich fortzuschreiben.

Um die Innenstadt weiter zu stärken, sind die Entwicklungspotenziale der zahlreich vorhandenen Leerstände, Brachen oder mindergenutzten Bereiche (z.B. eingeschossige Gewerbehallen, Garagenhöfe, oberirdische Parkplätze...) etwa zur Ergänzung des Einzelhandelsspektrums oder für urbane Wohnraumangebote zu mobilisieren. Bspw. könnte durch die Schaffung einer zusätzlichen zentralen Parkeinrichtung (TG / Parkhaus), bisher ineffizient genutzte Parkplätze umgestaltet oder baulich nachgenutzt werden. Ein interessantes Projekt in diesem Zusammenhang könnte etwa die städtebaulich und architektonisch ansprechende Überbauung der Stellplatzflächen am Karlsplatz für hochwertigen Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen darstellen. Zudem bietet die etwaige Umnutzung des Grundbuchamtes, in Zusammenhang mit dem angrenzendem Stadt- und Freiheitsmuseum sowie dem Würfeltheater (Drei König Quartier), die große Möglichkeit neue - auch kulturelle oder gastronomische - Akzente zu setzen. […]

Neben diesen Gesichtspunkten können auch ein aktives Innenstadtmarketing, Feste, Veranstaltungen oder gemeinsame Aktionen einiges zu einer lebendigen, abwechslungsreichen Innenstadt beitragen. Zusätzlich könnte ein Parkleitsystem die bequeme Erreichbarkeit der Innenstadt verbessern.

Um all diese Aspekte und Maßnahmen in einen integrierten Gesamtzusammenhang zu stellen, wird die Erstellung eines strategischen Entwicklungskonzeptes für die Innenstadt für sinnvoll erachtet. Dieses Konzept könnte sowohl die verschiedenartigen Herausforderungen und Potenziale der Innenstadt vertiefend untersuchen als auch weitere, konkrete (räumliche) Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsansätze aufzeigen.“

Darüber hinaus wurden im ISEK für den Bereich Innenstadt auch Strategien, Maßnahmen und Projekte entwickelt, die als Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Innenstadt West“ dienen:

- Erstellung eines strategischen Entwicklungskonzeptes für die Innenstadt zur vertiefenden Identifizierung von Problemlagen, Entwicklungspotenzialen und Lösungsansätzen
- Schaffung eines zusammenhängenden „Erlebnisraums“ Innenstadt (bspw. durch Stärkung der unterschiedlichen Nutzungen, der Steigerung der Aufenthaltsqualität, den Ausbau der Nutzungsvielfalt, der Verbindung einzelner Lagen und Funktionsräume,...)
- Identifikation von Flächenpotenzialen, Leerständen, Brachen oder mindergenutzten Bereichen zur Mobilisierung für innenstadtrelevante Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung oder Wohnen
- Prüfung einer Überbauung der Stellplatzfläche am Karlsplatz u.a. für hochwertigen Einzelhandel, Dienstleistung oder Wohnen (→ *angrenzend an VU Gebiet)*
- Erstellung einer Nachnutzungskonzeption für das Grundbuchamt im Zusammenhang mit dem Stadt- und Freiheitsmuseum sowie dem Gebäude des Würfeltheaters (Drei König Quartier) (→ *in Umsetzung*)
- Ergreifung von Maßnahmen zur weiteren funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Stadtraumes und Stadtbildes (bspw. die Neugestaltung von Freianlagen, das Aufstellen von Bänken, Spielgeräten oder Pflanzkübeln ...)
- Entwicklung von Strategien zur Attraktivierung der Querverbindungen, Passagen und rückwärtige Lagen
- weitere Aufwertung und Erschließung des Uferbereiches der Elsenz als innerstädtischer Verbindungs- und Aufenthaltsbereich (→ *im Anschluss an das VU-Gebiet*)
- Erarbeitung eines tragfähigen Konzepts zur Verbesserung der verkehrlichen Situation bzw. verkehrlichen Entlastung der Innenstadt / Hauptstraße unter Abwägung bestehender Planungen und etwaiger alternativer Ansätze
- Überprüfung von Maßnahmen zur verkehrlichen und gestalterischen Verbesserung der Situation am Knotenpunkt Haupt-, Wilhelm- und Friedrichstraße *(→ in Bearbeitung)*
- Aufbau eines innerstädtischen Radwegenetzes und entsprechender ergänzender Infrastrukturen (bspw. Abstellanlagen, Beschilderung,...)
- Umsetzung weiterer Bausteine zur Attraktivierung der Fußwegeverbindungen von und zur Innenstadt, speziell auch in Bezug auf das Wiesental (Wegegestaltung, Querungsmöglichkeiten, Beleuchtung, Beschilderung,...)
- Aufbau eines elektronischem Parkleitsystems zur Verbesserung der bequemen Erreichbarkeit der Innenstadt

Quelle: ISEK Sinsheim 2019

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Sinsheim ist dem Antrag beigelegt.

3.2 EINZELHANDELSVERSORGUNG

Das Einzelhandelskonzept der imakomm AKADEMIE GmbH aus dem Jahr 2013 beschreibt Sinsheim als einen im Landesvergleich durchschnittlichen Standort. Während der Rhein-Neckar-Kreis zu den Top-Standorten in Deutschland zu rechnen ist, wird für Sinsheim ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau ausgewiesen. In Zusammenhang mit den demographischen Rahmenbedingungen wird in dem Gutachten von keiner erheblichen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ausgegangen. Vielmehr wird es als zentrale Aufgabe angesehen, die Kaufkraft vor dem Hintergrund eines negativen Pendlersaldos stärker vor Ort zu binden und zukünftig vermehrt das „externe“ Kaufkraftpotenzial der auswärtigen Besucher des Stadions, der Thermen & Badewelt Sinsheim und des Auto & Technik Museums für den Einzelhandelsstandort Innenstadt zu nutzen.

Als Mittelzentrum geht der Markteinzugsbereich über den Verflechtungsbereich der Stadtteile hinaus. Während Sinsheim als Kerneinzugsgebiet knapp 35.000 Einwohner bietet, umfasst das wirtschaftlich und siedlungsstrukturell verflochtene Umfeld mit den angrenzenden Umlandgemeinden inklusive Sinsheim ein relevantes Marktgebiet mit insgesamt 106.360 Einwohnern.

Die sehr gute Verkehrsanbindung und die regionalen Verflechtungen bedingen allerdings auch eine Überlagerung mit den Einzugsgebieten der umliegenden Ober- und Mittelzentren. In der Konsequenz bedeutet das sowohl Kaufkraftabflüsse aufgrund der Attraktivität der umliegenden Zentren als auch Kaufkraftzuflüsse aufgrund von Pendlerströmen aus dem Umland.

Einkaufslagen

Das Einzelhandelskonzept 2013 identifiziert entsprechend den raumplanerischen Vorgaben folgende Standortlagen:

- funktionale Innenstadt (Einkaufsinnenstadt) mit einer entsprechend hohen Einzelhandelskonzentration, Funktionsmischung und städtebaulichen Kriterien wie bspw. Fußläufigkeit – für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Diese Abgrenzung umfasst den Bereich entlang der Hauptstraße, Bahnhofsstraße und des Karlsplatzes inklusive der rückwärtigen Lagen
- angrenzende integrierte Lagen der Kernstadt (Innenstadtrandlage) – hauptsächlich zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs
- Gewerbegebietslagen / nicht integrierte Lagen – zur Deckung des langfristigen Bedarfs, aber auch zur Nahversorgung. Damit sind hauptsächlich der Auftakt zum Gewerbegebiet Neulandstraße sowie der Bereich südliche Dührener Straße abgegrenzt.
- sonstige / restliche Lagen in den Stadtteilen – für den kurzfristigen Bedarf

Die Innenstadt stellt mit 43% der Einzelhandelsbetriebe, 42% Verkaufsflächenanteil und 47% Umsatzanteil den zentralen Versorgungsschwerpunkt dar. Die an die Innenstadt angrenzenden Lagen machen nur jeweils 7% der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche aus und besitzen mit 9% Umsatzanteil eine geringe Bedeutung. Die Gewerbegebiete vereinen nur 15% der Einzelhandelsbetriebe, aber 40% Verkaufsflächenanteil und 32% Umsatzanteil auf sich. Die restlichen Lagen in den Stadtteilen beherbergen zwar 34% der Betriebe, aber vorwiegend kleine Einheiten und machen nur 10% der Verkaufsfläche und 13% des Gesamtumsatzes aus.

Trotz ihrer Kennwerte tritt die Innenstadt gegenüber den außerhalb liegenden Einzelhandelslagen hinsichtlich Einkaufsmagneten mit hoher Zugkraft zurück. Die Ursachen hierfür liegen in den fehlenden Entwicklungsflächen für leistungsfähige Einzelhandelsbetriebe im Kernbereich und einer ungenügenden Verknüpfung jetziger Standorte mit der Innenstadt. Die Innenstadt weist in einigen Bereichen Angebotslücken bzw. unterrepräsentierte Branchen mit qualitativen und quantitativen Ergänzungspotenzialen auf (Bücher, Bürobedarf, Schreibwaren und Spielwaren, Elektrowaren, Hausrat, Einrichtung, Möbel). Zudem verweist das Einzelhandelskonzept 2013 in seinem Fazit auf die Erschließung von Potenzialen für einen Besuch der Innenstadt (kulturelles und gastronomisches Angebot, Aufenthaltsqualität).

Im Ergebnis ist in der Einzelhandelskonzeption eine Strategie zur Einzelhandelssteuerung vorgeschlagen, die vier zentrale Zukunftsaufgaben definiert:

- die Stärkung der Innenstadtstruktur und deren Attraktivierung (Inwertsetzung der eigenen Potenziale, Schaffung von Besuchs- und Aufenthaltsgründen)
- die Mobilisierung der Kaufkraftpotenziale für die Innenstadt (Besucherpotenzial durch touristische Attraktoren abschöpfen, Verknüpfung mit der Innenstadt)
- eine Standortoffensive für Sinsheim (Wirtschaftsforum, Außendarstellung der Einzelhandelslagen besonders in rückwärtigen Lagen)
- den Schutz der Innenstadt, d.h. die Lenkung des Einzelhandels nicht als Konkurrenz zur Innenstadt, sondern im Sinne einer funktionsfähigen und starken Innenstadt

Des Weiteren wurde mit der „Sinsheimer Liste“ eine Sortimentsliste erarbeitet, welche die zentrenrelevanten Sortimente und Warengruppen abgrenzt und damit eine Entscheidung über die Zulässigkeit und die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben trifft.

Aufgrund des Strukturwandels und der allgemeinen Entwicklungstrends im Einzelhandel wie den Veränderungen des Konsumentenverhaltens (abnehmende Standortbindung, Internethandel,…), zunehmender Filialisierung, Verkaufsflächenexpansion und des Rückgangs der kleinteiligen, inhabergeführten Geschäfte, ist kurz- bzw. mittelfristig mit Leerständen in der Innenstadt zu rechnen. Besonderes Augenmerk gilt hier bereits jetzt den Nebenanlagen und Passagen. Neben diesen allgemeinen Entwicklungstrends, aber auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, sehen sich insbesondere Klein- und Mittelstädte einer zunehmenden Verschärfung des Standortwettbewerbs ausgesetzt. Hier gilt es, dem drohenden Kaufkraftabfluss und Leerständen entgegenzuwirken.

Quelle: ISEK Sinsheim 2019/ Einzelhandelskonzept 2013

3.3 GESTALTUNGSSATZUNG INNENSTADT SINSHEIM UND RICHTLINIEN FÜR SONDERNUTZUNGEN IN SINSHEIM | 2015

Das städtebauliche Erscheinungsbild von Sinsheim hat sich aus der Summe vieler einzelner Gebäude entwickelt. Neben solchen, die mit planerischer und handwerklicher Qualität sensibel in das städtebauliche Umfeld eingefügt worden sind, gibt es aber auch die weniger gelungen Maßnahmen. Gerade die vielen „kleinen Sünden“ (unproportionierte Anbauten, unangemessene Materialwahl, übertriebene Werbeanlagen), schwächen in der Summe die Wirkung des Stadtbildes.

Im gemeinsamen Prozess mit Vertretern des Wirtschaftsforums, dem Kernstadtausschuss, externen Planern und der Verwaltung wurde eine **Gestaltungssatzung** erarbeitet, um zukünftig die Gestalt der Innenstadt in angemessenem Umfang positiv zu beeinflussen. Um Planungssicherheit für die Eigentümer und Investoren zu erreichen und gestalterische Auswüchse zu vermeiden, werden in dieser Gestaltungssatzung Grundregeln für ein harmonisches Stadtbild aufgestellt. Die vorliegenden Festsetzungen lassen einerseits genügend Spielraum für die Entwicklung der Einkaufsinnenstadt, andererseits berücksichtigen sie auch die städtebaulich wichtige Position der „Stadteinfahrten“. Die Gestaltungssatzung soll dazu beitragen, das Bewusstsein für die durchaus vorhandene Schönheit und die Lebensqualität der Sinsheimer Innenstadt wieder zu erwecken und das – bei relativ hoher Dichte – harmonische Zusammenleben zu fördern.

Als Ergänzung zur Gestaltungssatzung wurden **Richtlinien für Sondernutzungen** erarbeitet, die sich auf Werbung an Fassaden, Außenmöblierung der Gastronomie, Warenpräsentation und öffentliches und privates Straßenmobiliar beziehen und Hilfestellung beim Einsatz derselben geben

sollen. Die Richtlinien konkretisieren die Anforderungen an die Sondernutzungen und sollen einen Beitrag zur Objektivierung der Kriterien im Zuge des Genehmigungsverfahrens liefern.

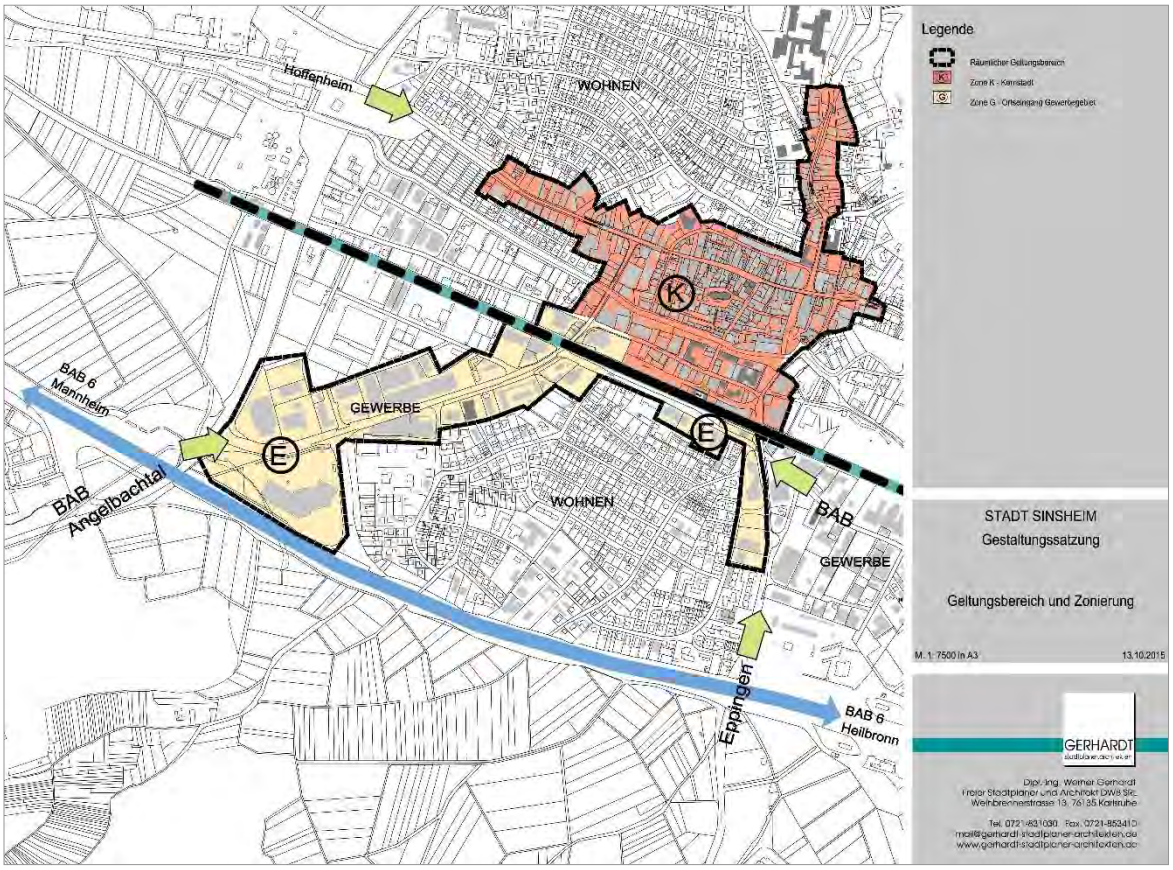


Abbildung: Gestaltungssatzung 2015, Abgrenzung des Geltungsbereichs und Zonierung
Quelle: Gerhardt.stadtplaner.architekten

3.4 VERKEHRSUNTERSUCHUNG | 2019/2020

Die Stadt Sinsheim erarbeitet gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Modus Consult aus Ulm einen Verkehrsentwicklungsplan für die „erweiterte Kernstadt“ von Sinsheim (hier sind die Stadtteile Sinsheim, Rohrbach und Steinsfurt gemeint).

In diesem Prozess sollen u.a. folgende Fragen beantwortet werden:

- Wo liegen die Stärken und Schwächen im Verkehr in Sinsheim?
- Wie können wir eine nachhaltige Mobilität in Sinsheim fördern?
- Welche Maßnahmen sollten wir umsetzen, um die Verkehrsentwicklung in Sinsheim positiv zu beeinflussen?

Die Bestandsaufnahme ist mittlerweile abgeschlossen und die Ergebnisse und Auswertung der Verkehrszählung, Verkehrsbefragung sowie Haushaltsbefragung liegen vor. In einem nächsten Schritt werden verschiedene Möglichkeiten erarbeitet die Verkehrsbelastung der erweiterten Kernstadt – in der die Innenstadt und damit das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen liegt – zu reduzieren und zukunftsgerichtete neue Mobilitätskonzepte zu etablieren.

4 BESTANDSAUFNAHMEN UND ANALYSEN

Die nachfolgenden Ergebnisse sind durch Begehungen im Frühjahr 2020 und aus Unterlagen der Stadt Sinsheim ermittelt worden. Zusätzlich wurden die Eigentümer und Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet schriftlich befragt. Es konnten so Informationen zu 24 % der Anwesen im Untersuchungsgebiet gesammelt und ausgewertet werden.

In den Bestandsaufnahmen wurden erfasst:

- Nutzungen der Grundstücke und Gebäude
- Gebäudeform und Gebäudezustand
- Grundstücksstruktur
- städtebauliche Situation
- Straßenzustand und Parksituation

4.1 GRUNDDATEN DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes umfasst ca. 14,75 ha. Öffentliche Straßen- und Wegeflächen ergeben zusammen eine Fläche von ca. 3,22 ha. Es verbleiben somit Grundstücksflächen von insgesamt ca. 11,53 ha mit 201 Grundstücken. Auf die anderen Grunddaten des Gebiets wird in den nächsten Kapiteln eingegangen.

Flächenverhältnisse

	Fläche	Anteil
Gesamtfläche Untersuchungsgebiet	14,75 ha	100 %
davon öffentliche Plätze, Straßen- und Wegeflächen	3,22 ha	22 %
Grundstücksflächen	11,53 ha	78 %

Quelle: Eigene Erhebungen

Erfasste Haushalte, Bewohner und Betriebe

Anzahl der erfassten Bewohner	952
Anzahl der Haushalte (abgeleitet aus durchschn. HH-Größe 2,1)	ca. 450
Anzahl der erfassten Betriebe	ca. 300
Anzahl der leerstehenden untergenutzten Anwesen (Anzahl untergenutzte Anwesen vermutlich noch höher)	ca. 16

Quelle: Eigene Erhebungen, Daten der Stadt

4.2 PARZELLIERUNG UND EIGENTUM

Charakteristisch für das Gebiet sind die vielen, eher kleinteiligen Grundstücksparzellen mit einem recht hohen Überbauungsgrad. Größere bebaute Grundstücke sind die der öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen, meist nördlich der Grabengasse und entlang der Wilhelmstraße gelegen. Im Durchschnitt sind die Flurstücke 525 qm groß. Hierbei sind die Straßengrundstücke noch mit eingerechnet. Ohne diese ergibt sich eine durchschnittliche Größe von 478 qm. Diese Zahl ist der Mittelwert aus den vorhandenen Grundstücksflächen. Die im Schnitt relativ großen Grundstücksgrößen lassen sich durch die oben genannten Flächen im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets erklären. Im Verhältnis dazu sind die Flächen südlich der Grabengasse deutlich kleiner strukturiert.
Aufgrund dieser historischen Grundstücks- und Grundrissstruktur im Gebiet, mit stellenweise sehr kleinen und schmalen Grundstücken und einem hohen Überbauungsgrad, gibt es teilweise Mängel in Größe und/oder Zuschnitt der Grundstücke. Dieser Mangel in Bezug auf Besonnung, Belichtung

und Belüftung ist im „Ortsbild und Missständeplan“ dargestellt und kann durch eine punktuelle Neuordnung von nicht erhaltenswerten, untergenutzten Nebengebäuden verbessert werden.

Aus Daten zur **Eigentumsstruktur** lässt sich ablesen, dass viele der Eigentümer ihren Wohnsitz im Untersuchungsgebiet bzw. in Sinsheim haben (73,4%) und so einen vermutlich engen Bezug zu ihrem Wohnort haben, was sich positiv auf die Sanierungsbereitschaft auswirken kann. 17,1 % der Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften wohnen in einem Umkreis von maximal 50 km Entfernung zu Sinsheim, lediglich 9,5 % wohnen weiter weg als 50 km.

HAUSHALTSSTRUKTUR | Im Befragungsgebiet ergibt sich folgende Struktur: Es konnten dazu Daten zu 63 Haushalten erfasst werden. Davon sind 23 % Eigentümerhaushalte und 76 % Mieterhaushalte.

4.3 BEVÖLKERUNGS- UND ALTERSSTRUKTUR

Die soziostrukturellen Kriterien wie Bevölkerungsstruktur und Altersstruktur ergeben mittelbare Hinweise auf Sanierungstatbestände.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG | Die Einwohnerzahl von der Gesamtstadt von Sinsheim ist seit 2000 insgesamt gewachsen, nach einem Rückgang im Jahr 2012 wächst die Bevölkerung kontinuierlich:

Bevölkerungsentwicklung in Sinsheim

Stichtag/ Jahr	Bevölkerungszahl Sinsheim Gesamtstadt
2000	34.171
2010	35.392
2012	34.791
2014	34.882
2016	35.410
2018	35.442
2020 (1. Quartal)	35.893

Quelle: Stadt Sinsheim/ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2010 zeigen eine Steigerung der Einwohnerzahl in Sinsheim um 1.221 Personen, die folgenden Jahre gab es bis 2014 einen Bevölkerungsrückgang. Seit 2015 steigen die Zahlen wieder kontinuierlich an, mit Stand 1. Quartal 2020 liegt die Gesamtbevölkerung von Sinsheim bei 35.893 Personen. Im Untersuchungsgebiet leben derzeit ca. 952 Personen, das macht 2,65% der Gesamtbevölkerung der Stadt aus.

BEVÖLKERUNGS- UND ALTERSSTRUKTUR | Der Altersaufbau im Untersuchungsgebiet ist relativ ausgewogen im Vergleich zur Gesamtstadt, deren Altersstruktur deutlich vom demografischen Wandel hin zu einer älter werdenden Gesellschaft geprägt ist. Im Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“ leben mit Stand 1.Quartal 2020 952 Personen, das sind etwa 2,6 % der Sinsheimer Bevölkerung. Etwa 15% der Bevölkerung im zukünftigen Sanierungsgebiet sind über 65 Jahre alt. Den Altershauptanteil haben die 30 bis 44-Jährigen mit etwas über 25%, gefolgt von den 45 bis 64-Jährigen mit knapp unter 25%. Die unter 30-Jährigen haben zusammengenommen einen Anteil von ca. 35%. Das heißt, die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist im Schnitt – aber auch in allen Altersgruppen bis auf die 45 bis 64-Jährigen – jünger als die der Gesamtstadt, was ein positiver Indikator für eine erhöhte Sanierungsbereitschaft sein kann.

Die Altersstruktur im Gebiet und in der Gesamtstadt stellt sich wie folgt dar:
(Stand: 1. Quartal 2020)

	Untersuchungsgebiet		Sinsheim Gesamtstadt	
	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 18-Jährige	158	16,6 %	6.130	17,1 %
18 bis 29-Jährige	175	18,4 %	5.115	14,3 %
30 bis 44-Jährige	239	25,1 %	6.482	18,1 %
45 bis 64-Jährige	237	24,9 %	10.944	30,5 %
65 und mehr	143	15,0 %	7.222	20,1 %
Gesamtzahl	952	100,0 %	35.893	100,0 %

Quelle: Stadt Sinsheim

4.4 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Untersuchungsgebiet hat eine heterogene Nutzungsstruktur und ist im Flächennutzungsplan deshalb als Mischgebiet mit einigen Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Es dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und öffentlichen Einrichtungen und damit der Versorgung von Sinsheim. So befinden sich im Bereich zwischen Grabenstraße und Elsenz in den Erdgeschosszonen hauptsächlich Geschäfte, die Obergeschosse dienen überwiegend dem Wohnen, entlang der Hauptstraße und der Bahnhofstraße finden sich in den Obergeschossen vermehrt auch Büroräume. Entlang der Werderstraße bis hin zur Grabenstraße befinden sich im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich öffentliche Nutzungen (kirchliche Einrichtungen, Kindergärten, Schulen, städtische Verwaltungsgebäude etc.) in größeren Gebäuden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen stehen noch einige Garagen, Lagergebäude, ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheunen oder Schuppen. Die genaue Verteilung im Gebiet ist dem Nutzungsplan im Anhang zu entnehmen.

Das Gebiet hat bis auf die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen eine eher kleinteilige Siedlungsstruktur mit hohem Überbauungsgrad, was meist auch nur kleinere Freibereiche und Plätze im Untersuchungsgebiet zulässt. Auch ist der Versiegelungsgrad aufgrund der historischen Grundrissstruktur und der Nutzungen sehr hoch. Die Hauptstraße führt von Ost nach West durch das Gebiet und gibt als eine der ältesten Straßen in Sinsheim den weiteren Stadtgrundriss und Straßenführungen im Gebiet und innerhalb der früheren Stadtbefestigung vor. Die vorhandenen Gebäude stehen meist in geschlossener Bauweise oftmals direkt an der Straße, eine Ausnahme bilden die größeren baulichen Strukturen im Norden des Untersuchungsgebiets. Die Bebauung ist deutlich dichter als in den anschließenden Gebieten.
Nebennutzungen sind meist auf die privaten Innenbereiche bezogen und liegen im rückwärtigen Grundstücksbereich, an einigen Stellen treten sie aber auch im öffentlichen Raum als unangemessene Gemengelagen oder Hinterhöfe mit einer „Rückseitenbebauung“ zu Tage.

LEERSTAND UND UNTERGENUTZTE GEBÄUDE | Im Gebiet stehen 10 Gebäude teilweise oder komplett leer. Zu diesen erfassten Leerständen kommen vermutlich noch weitere untergenutzte Gebäudeteile sowie ein (in der Untersuchung nicht ausdrücklich erfasster) Anteil an Nebengebäude hinzu, die gemessen an ihrem Flächenpotenzial nur unzureichend genutzt sind. Bei solchen Nebengebäuden handelt es sich in der Regel um ehemalige Lagerflächen, Werkstätten und einige landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die im Zuge des andauernden Strukturwandels noch keiner neuen Nutzung zugeführt wurden. Mit der fehlenden Nutzung verringert sich erfahrungsgemäß das Erhaltungsinteresse der Eigentümer, was sich in einer entsprechend mangelhaften Bausubstanz

darstellt. Durch die Inaussichtstellung von Fördergeldern für den Abbruch, aber auch die Umnutzung dieser Gebäude könnte die innerstädtische Wohnnutzung gestärkt und attraktiver gemacht werden.

4.5 GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZUSTAND

Die Erfassung und Beurteilung des Gebäude- und Wohnungszustandes schafft in der Analyse wesentliche Fakten zur Einschätzung der Sanierungserfordernis. Beurteilt wurde sowohl der innere als auch der äußere Gebäude- und Wohnungszustand unter Einbeziehung der Eigentümer und Gewerbetreibenden.

GEBÄUDEZUSTAND | Die anhand der Befragung und Begehung festgestellten Gebäudemängel wurden bei der Auswertung im Hinblick auf die Erneuerungsfähigkeit unterschiedlich gewichtet und in 4 Schadenskategorien unterteilt. Diese Kategorien beziehen sich auf den zu erwartenden Aufwand im Hinblick auf eine Gebäudesanierung. Es wird dabei von folgender Gliederung ausgegangen:

SCHADENSKATEGORIEN |
Schadenskategorie I: Hier sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht oder lediglich als Restmaßnahmen erforderlich.
Schadenskategorie II: Hier sind überwiegend Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwendungen von mittlerer Intensität notwendig.
Schadenskategorie III: Hier sind umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten vorzunehmen.
Schadenskategorie IV: Hier ist ein sehr schlechter Gebäudezustand anzutreffen, bei dem ein Erhalt zu prüfen ist.

Die grundstücks- bzw. gebäudebezogenen Einzelauswertungen sind (im nicht öffentlich zugänglichen) Materialband als Arbeitsunterlage für die Sanierungsdurchführung enthalten.

Es wurde im Rahmen der Untersuchungen vor Ort und der Befragung aufgenommen, welche Gebäudeteile mit Schäden behaftet sind. Dabei gab es folgende Einteilung:

- Schadhaftes Dach (Dachkonstruktion bzw. Dachdeckung)
- Schadhafte Fassade
- Schadhafter Sockelbereich/ KG
- Wärmeschutz mangelhaft
- Schadhafte Fenster bzw. Türen
- Schäden an der Gebäudekonstruktion
- Heizung veraltet/ Art der Heizung
- Fenster veraltet
- Leitungssysteme veraltet

Nach den festgelegten Mängelkategorien ist bei **Gebäuden der Kategorie III - IV mit Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand in größerem Umfang** zu rechnen. **63 Gebäude (32% des bewerteten Bestandes)** sind diesen Kategorien im Untersuchungsgebiet zugeordnet.

Insgesamt weisen **90 Gebäude (Kategorie II) geringere bis mittlere Schäden, 55 Gebäude (Kategorie III) wesentliche und umfassende Schäden** auf. Die **Kategorie IV trifft auf 8** der erfassten Gebäude zu.

Schadhafte Gebäude im Untersuchungsgebiet (ohne Garagen oder kleinere Schuppen)

Kategorie	Gebäude gesamt
I	45 = 23 %
II	90 = 45 %
III	55 = 28 %
IV	8 = 4 %
Bewertete Gebäude insgesamt	198 = 100,0 %

Quelle: Eigene Erhebungen

Bei den Gebäuden der Schadensklasse IV ist noch näher zu prüfen, ob ein Erhalt wirtschaftlich machbar und sinnvoll erscheint oder ob eine Neuordnung in Betracht zu ziehen ist. Im Hinblick auf die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude ist feststellbar, dass die Anzahl schadhafter Hauptgebäude Kosten erwarten lassen, die in der Mehrzahl der Fälle die Finanzkraft der privaten Grundstückseigentümer übersteigen könnte. Daraus ergibt sich, dass der Erfolg der Sanierung eng mit der Bezuschussung privater Maßnahmen verbunden ist.

WOHNUNGSZUSTAND | Analog zur Bewertung des Gebäudezustandes wurde der Wohnungszustand bewertet. Neben Ausstattungsmerkmalen wurden beispielsweise Lärm und anderweitige Störungen als Merkmale herangezogen. Die Werte stammen aus der schriftlichen Befragung der Eigentümer und Gewerbetreibenden im Gebiet.

Anteil schadhafter Wohnungen | Stichproben

Schadenskategorie I (keine oder geringe Mängel)	26	34 %
Schadenskategorie II (geringe bis teilweise größere Mängel)	30	39 %
Schadenskategorie III (erhebliche Mängel)	8	11 %
Schadenskategorie IV (substanzielle Mängel)	2	3 %
Leerstand	10	13%
Erfasste Wohnungen insgesamt	76	100 %

Quelle: Eigene Erhebung, Angaben Haushaltsbefragung (Stichproben)

4.6 BETRIEBE UND GEWERBLICHE NUTZUNGEN

Im Untersuchungsgebiet sind sowohl kleinteilige als auch großflächige gewerbliche Strukturen anzutreffen, diese sind im ganzen Gebiet verteilt, haben aber eine Konzentration an der Bahnhofstraße, Hauptstraße und am Karlsplatz. Die Geschäfte sind zum Teil noch inhabergeführt und haben einen hohen Stellenwert für die Belebung der Innenstadt. Sie können und müssen ihre Aufgabe zur Attraktivierung der Innenstadt leisten, um diese lebendig zu halten und Besucher anzuziehen und kurze Wege für die Bewohner der Innenstadt zu gewährleisten, wie auch schon im Kapitel 3.2 beschrieben. Eine Anpassung der Geschäfte auf zeitgemäße Ausstattung, Barrierefreiheit und einheitliche Außengestaltung und Präsentation sind ebenfalls wichtige Aufgaben, die mit Hilfe von Sanierungsmitteln umgesetzt werden können.

Bei der schriftlichen Befragung der ca. 250 Betriebe haben 42 geantwortet. Aus den Antworten geht hervor, dass die Betriebe mit ihrem Betriebsstandort zufrieden sind (36 von 39 Betrieben). 2 Gewerbetreibende wollen ihren Betrieb erweitern, nur einer hat vor, seinen Betrieb zu verlagern.

Über die Hälfte der Gewerbetreibenden gab zudem an, dass die Betriebsnachfolge gesichert ist (19 von insgesamt 35 Antworten).
Allgemein haben viele der vorhandenen Betriebe im Gebiet Erneuerungsbedarf in der Bausubstanz (siehe Plan Gebäudezustand), hier handelt es sich um eine umfassende oder eine energetische Sanierung sowie um Aufwertungsbedarf innerhalb der Ladenflächen.

4.7 VERKEHR

Durch das Untersuchungsgebiet führt die Hauptstraße, die als Bundesstraße 39 viel Verkehr durch die Innenstadt führt und den südlichen und nördlichen Teil der Innenstadt und damit das Untersuchungsgebiet teilt. Richtung Westen stellt die Hauptstraße die Verbindung zur B45 und nach Hoffenheim her, Richtung Osten führt die B39 zu den Ortsteilen Rohrbach und Steinsfurt. Im Gebiet liegt der Kreuzungsbereich der Hauptstraße mit der Wilhelmstraße (L550). Die Landesstraße verbindet zur B292 und nach Waibstadt. Das Verkehrsaufkommen ist auch in diesem Bereich des Untersuchungsgebietes hoch. Die Grabenstraße zweigt halbringförmig von der Wilhelmstraße ab und führt über die Hauptstraße hinweg bis zu den südwestlichen Bereichen der Innenstadt. Die noch weiter im Norden liegende Werderstraße geht ebenfalls von der Wilhelmstraße ab und erschließt öffentliche Einrichtungen im Gebiet. Zu Stoßzeiten kann es auf der Werderstraße zu Verkehrsbehinderungen durch den zusätzlichen Kindergartenkinder- und Schülerbring- bzw. abholverkehr kommen.

Östlich angrenzend an das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen verläuft die Friedrichstraße, die mit ihrem ebenfalls hohen Verkehrsaufkommen die Innenstadt und damit das Untersuchungsgebiet negativ beeinflusst, da die Straße in ihrem jetzigen Zustand und mit dem Verkehrsaufkommen den Zugang von Osten her in die Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer erschwert und als Barriere wahrgenommen wird. Im Bereich Wiesental sind große Parkplatzflächen, die eine wichtige Alternative zum Parken direkt in der Innenstadt darstellen. Diese Verbindung zur Innenstadt sollte deshalb so barrierefrei, sicher und einfach wie möglich ausgebildet werden.

Des Weiteren befindet sich im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets die Fußgängerzone von Sinsheim mit Kirchplatz, Karlsplatz und der Bahnhofstraße im Zentrum. Weitere kleinere Straßen, Wege und Passagen führen von der Hauptstraße aus in die weiteren Bereiche der Innenstadt. Die Hauptstraße kann ihre Verteilfunktion hierbei nicht gut erfüllen, auch laden die Zugänge von der Hauptstraße aus nicht dazu ein, die weiteren Bereiche der Innenstadt zu erkunden. So wird die Hauptstraße von vielen Durchfahrenden als zweidimensionale Durchgangsstraße wahrgenommen und nicht als Eintritt in die Innenstadt von Sinsheim.

Der Bahnhof ist über die Bahnhofstraße mit der Innenstadt verbunden. Diese Achse wird von vielen Schülern und Pendlern gut angenommen. Es gibt aber noch Bedarf den Weg vom Bahnhof in die Innenstadt attraktiver zu gestalten. Ebenso ist die Verbindung des Zentralen Omnibus-Bahnhofs mit der Innenstadt über die vorhandenen Wege in der Innenstadt zu stärken.

Die größeren Parkplätze für die Innenstadt liegen sowohl – wie schon beschrieben – im Bereich Wiesental als auch in einer ringförmigen Struktur direkt um die Innenstadt herum. Diese Struktur gewährleistet ein ausreichendes Parkplatzangebot und eine gute, fußläufige Anbindung in die Innenstadt. Es fehlt jedoch an einem dynamischen Parkleitsystem, das den vorhandenen Parksuchverkehr verringert. Auch gibt es Parkplatzflächen, die sich negativ auf die städtebauliche Qualität und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt auswirken, wie z.B. auf dem Kirchplatz oder auch private Parkplatzflächen in den Randbereichen des Untersuchungsgebiets.

Beim nichtmotorisierten Verkehr fehlt es an einigen Stellen an sicheren Querungsmöglichkeiten und Wegeverbindungen für Fußgänger und einem geschlossenen Radwegenetz für Radfahrer. Ziel muss es sein, den Anteil an nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern zu erhöhen und den motorisierten Individualverkehr in der Innenstadt zu reduzieren. Dies ist durch eine Verbesserung der öffentlichen Nahmobilität mit neuen Konzepten zu unterstützen.

4.8 ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Im Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“ sind folgende öffentlichen Einrichtungen vorhanden:

- Carl-Orff-Schule (Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum – Förderschwerpunkt Lernen)
- Theodor-Heuss-Schule (Grundschule, Gemeinschaftsschule, Hort)
- Katholische Pfarrkirche St. Jakobus
- Katholischer Kindergarten St. Jakobus
- Katholisches Pfarrhaus St. Jakobus
- Katholisches Dekanat Kraichgau
- Evangelische Stadtkirche Sinsheim
- Martin-Luther-Kinderhaus
- Martin-Luther-Gemeindehaus
- Rathaus mit Stadtverwaltung an verschiedenen Standorten
- Stadtmuseum im Städtischen Kulturquartier
- Polizeirevier Sinsheim
- Amtsgericht Sinsheim

Im Eigentum der Stadt befinden sich noch die Grundstücke und Gebäude in der Bahnhofstraße 4 und 6 sowie am Kirchplatz 6a und 16, die Teil des neuen Städtischen Kulturquartiers sind. Ebenfalls in städtischem Eigentum befindet sich die Werderstraße 1 (frühere Stadtbibliothek).
Es lässt sich feststellen, dass es einen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an öffentlichen Gebäuden im Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“ gibt. Im Einzelnen sind dies:

Stadtmuseum: Sanierung und Erweiterung mit neuem Museumskonzept
Gebäude Werderstraße 1 (ehem. Stadtbibliothek): Aufstockung und Sanierung
Rathaus, Wilhelmstraße 14: Teilsanierung und -aufstockung mit Sanierung des Sitzungssaals.
Verwaltungsgebäude, Wilhelmstraße 18: Umnutzung für Bildungszwecke und Modernisierung.
Theodor-Heuss-Schule: Erneuerung der Außenanlagen

4.9 GRÜNFLÄCHEN

Größere öffentliche Grünflächen gibt es im Untersuchungsgebiet aufgrund der historisch dichten Struktur nicht. Auf einigen Platzbereichen wie dem Karlsplatz, dem Kirchplatz, dem Parkplatz an der alten Poststraße oder im Bereich der Theodor-Heuss-Schule gibt es Baumpflanzungen. Anschließend an das Untersuchungsgebiet liegen die Elsenz und der Ilvesbach, deren Uferbereiche begrünt sind. Richtung Stift Sunnisheim und Wiesental liegen größere zusammenhängende Grünflächen, die der Naherholung dienen. Aufgrund der fehlenden Grünstrukturen im Gebiet ist es von hoher Wichtigkeit kurze und sichere Wege aus der Innenstadt zu diesen Flächen herzustellen.

Durch den hohen Überbauungsgrad auf den privaten Grundstücken durch Gewerbe- oder Lagergebäude in zweiter Reihe und Garagen mit ihren Zufahrten sind die wenigen privaten Gärten eher klein und von der Straße aus nicht ersichtlich. Der Erhalt und die stellenweise Erweiterung dieser privaten Grünbereiche, durch Abbruch von nicht mehr benötigten Nebengebäuden, sind wichtig für die Erhöhung der Wohnqualität und das Kleinklima. Auch sollte bei allen Maßnahmen im

Straßen- und Platzraum die Anpflanzung von Bäumen oder straßenraumbegleitendem Grün geprüft werden.

4.10 DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGERISCHER WERTEPLAN

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst große Teile der historischen Innenstadt von Sinsheim. Sowohl die einzelnen Gebäude als auch die Gebäudestruktur und die Straßenräume sind wichtige Bausteine der Sinsheimer Geschichte und Identität. Der Erhalt und die behutsame, maßstabsgerechte Fortentwicklung der bestehenden Strukturen soll ein Ziel der zukünftigen Sanierungsmaßnahme sein.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege**:

- **Bahnhofstraße 2 (Flst.Nr. 0-26/1)**
  Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger, traufenständiger Massivbau, Erdgeschoss Haustein, Obergeschoße Klinker, Gliederungselemente wie Säulen, Pilaster, Lisenen, Dreieck- und Segmentmuschelgiebel, zwei Dachhäuschen mit vorgeblendeter Ädikula, Geschäftseingang mit Säulenrahmung, Hauseingang mit Pilasterrahmung, E. 19. Jh.
- **Bahnhofstraße 6 (Flst.Nr. 0-23)**
  ehem. kath. Pfarrhaus, auf Vorgängerbau errichtet, zweigeschossiges Gebäude, 1765 erbaut; 1843 zum Gasthaus umgenutzt
- **Bahnhofstraße 22 (Flst.Nr. 0-7)**
  Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Fachwerkbau, Mansardkrüppelwalmdach, um 1700 erbaut; Erdgeschoss 1811 massiv erneuert
- **Bahnhofstraße 24 (Flst.Nr. 0-210)**
  Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Fachwerkbau, Erdgeschoss zum Teil massiv, Krüppelwalmdach, vorkragender Giebel auf profilierter Schwelle, Obergeschoss und Giebel verputztes Fachwerk, an den Seiten zum Teil freiliegend, E. 18. Jh.
- **Bahnhofstraße 25 (Flst.Nr. 0-285)**
  Wohnhaus, zwei barocke Giebel; Giebel zur Elsenz: die beiden obersten Stockwerke des dreistöckigen Giebels, reiches Zierfachwerk,17./18. Jh.
- **Friedrichstraße 2**
  - siehe Hauptstraße 124
- **Friedrichstraße 6 und 8 (Flst.Nr. 0-590-591, 0-593)**
  ehem. Gerberhaus, zweigeschossiges, traufenständiges Schopfwalmdachhaus, Massiverdgeschoss, Fachwerkobergeschoss, bez. 1758 (Kämpfer); an Südwestkante schmaler massiver Anbau, Gewände eines gotischen Fensters. Stadtmauerrest: an der im Erdgeschoss abgeschrägten Südostkante: zugesetztes Rundbogenportal, bez. 1609 (Schlussstein), alte Wassermarken, Wappen mit Reichsadler. Haus durch Brückensprengung 1945 stark beschädigt, originalgetreuer Wiederaufbau mit Erneuerung des Fachwerkobergeschosses und Dachstuhls
- **Grabengasse 21 (Flst.Nr. 0-12255)**
  kath. Kirche St. Jakobus, 1964-1966 von Reinhard Gieselmann erbaut, längsgerichteter Grundriss, Gemeinderaum als zum Altar hin offene Schale und Altarraum als zum Schiff hin geöffnete Schale, trompetenartiger Grundriss des Eingangs mit Taufraum, freistehender Glockenturm
- **Hauptstraße 39 (Flst.Nr. 0-12258)**
  Wohnhaus, zweigeschossiges, traufenständiges Jugendstilgebäude, Mittelgiebel, Erdgeschoss Haustein, Obergeschoss verputzt, Portalgewände mit ellipsoidem Oberlicht, original erhaltenes Türblatt, um 1910 erbaut

- **Hauptstraße 61 (Flst.Nr. 0-148)**

Wohnhaus, zweigeschossiges Fachwerkgiebelhaus, zweistöckiger Giebel, im Giebel bauzeitliche, bleiverglaste Fenster, Handwerkszeichen mit Schere und Elle, im 18. Jh. erbaut; Erdgeschoss und Obergeschoss 1851 massiv erneuert (am Türsturz datiert), moderner Ladeneinbau im Erdgeschoss

- **Hauptstraße 63 (Flst.Nr. 0-151)**

Wohnhaus, zweigeschossiges Fachwerkgiebelhaus, Massiverdgeschoss, zweistöckiger Giebel, im 18. Jh. erbaut; heute mit modernem Ladeneinbau

- **Hauptstraße 65 (Flst.Nr. 0-152)**

Wohnhaus, zweigeschossiges Fachwerkgiebelhaus, Massiverdgeschoss, Fachwerkobergeschoss, hochrechteckige Fenstergewände, Sandsteintürgewände, im 18. Jh. erbaut; Umbau wohl M. 19. Jh.

- **Hauptstraße 74 (Flst.Nr. 0-38/1)**

Wohnhaus, zweigeschossiges, giebelständiges Fachwerkhaus, steile Dachneigung, profilierte Fenstergewände, geschweiftes Andreaskreuz und gebogene Streben im zweistöckigen Giebel, bez. 1793 (Gedenkstein an der Hofseite des Erdgeschoss); Erdgeschoss modern verändert

- **Hauptstraße 90 (Flst.Nr. 0-26/2)**

Wohnhaus, zweigeschossiges, traufständiges Gebäude, Hauseingang mit eingestellten toskanischen Pfeilern, drei dorische Säulen auf Postamenten in seitlicher Hofdurchfahrt, bez. 1840 (Türsturz)

- **Hauptstraße 91 (Flst.Nr. 0-514)**

Wohnhaus, zweigeschossiges, traufenständiges Massivgebäude, im Obergeschoss Fenstergewände mit Schlußkeilsteinen, reich profiliertes Traufgesims, Kantenrustika, profilierter Sandsteintorbogen, A. 19. Jh.

- **Hauptstraße 92 (Flst.Nr. 0-27)**

Rathaus, zweigeschossiges, giebelständiges Fachwerkhaus, Massiverdgeschoss, dreigeschossiger Giebel, Dachreiter, Wappen über dem Eingangsportal, bez. 1712 (Eckständer) (Denkmal nach § 28)

- **Hauptstraße 93 (Flst.Nr. 0-519)**

Gasthaus Lamm, zweigeschossiges Traufenhaus, Massiverdgeschoss, Fachwerkobergeschoss, profilierte Ohrengewände, Hoftor mit rechteckigem Gewände, darüber Muschelnische mit Skulptur eines auf einem Felsen stehenden Lamms, schmiedeeisernes Wirtshausschild mit einem Lamm, bez. 1765 (Gewände Hofeingang)

- **Hauptstraße 99 (Flst.Nr. 0-523)**

Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Fachwerkbau, Massiverdgeschoss, Hauptstr: Giebelseite verputzt, Pfarrstr: in der Gebäudemitte Giebel mit Krüppelwalmdach, im Kern wohl 18. Jh., Veränderung im 19. Jh.

- **Hauptstraße 103 (Flst.Nr. 0-530/1)**

Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiges, traufenständiges Massivgebäude, Hausteinfassade, mittlerer Dachaufbau mit Balkon und Segmentgiebel, Erker im Obergeschoss auf Volutenkonsolen, um 1890 erbaut; heute eternitverkleidet

- **Hauptstraße 120 und 122 (Flst.Nr. 0-600-601, 0-601/1)**

Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiges, giebelständiges Doppelgebäude, Krüppelwalmdach, E. 18. Jh.

- **Hauptstraße 124 und Friedrichstraße 2 (Flst.Nr. 0-603)**

ehem. Gehöft, Zweiflügelanlage, M. 19. Jh.; Wohnhaus: zweigeschossiges, traufenständiges Gebäude, Rechteckgewände; Wirtschaftsgebäude: zweigeschossig, korbbogige Toreinfahrt

- **Kirchplatz 17 (Flst.Nr. 0-2)**

ehem. Simultankirche, heute ev. Stadtkirche, Langhaus auf Mauerresten der 1689 abgebrannten St. Jakobskirche nach Plänen von N. de Pigage 1782 erbaut, Chor 1783 begonnen, Turm an Westfront 1806 errichtet

- **Kleine Grabengasse 2 (Flst.Nr. 0-164)**

Wohnhaus, zweigeschossiges giebelständiges Fachwerkhaus, Massiverdgeschoss, Gesimsgliederung, klassizistisches Türportal, bez. 1810 (Türsturz); Reste der alten Stadtmauer verbaut

- **Löhergasse 3 (Flst.Nr. 0-597)**

Gerberhaus, giebelständiges Fachwerkhaus, Krüppelwalmdach, einstöckiger, vorkragender Giebel auf Balkenköpfen, Zierfachwerk mit Andreaskreuzen, rückwärtiges Nebengebäude, zugehörig Waidbach

- **Löhergasse 7 (Flst.Nr. 0-597)**

Gerberhaus, zweigeschossiges, traufständiges Fachwerkhaus, Massiverdgeschoss, ornamentiertes Portal mit Oberlicht, Freitreppe, bez. 1807 (Türsturz); rückwärtig sowie daneben: zwei große Wirtschaftsgebäude und ein Schopf; zugehörig Waidbach

- **Löhergasse 13 (Flst.Nr. 0-586)**

Wohnhaus, zweigeschossiges, traufständiges Schopfwalmdachhaus, Massiverdgeschoss, Fachwerkobergeschoss, Zierfachwerk und Schwelle-Ständer-Streben im Giebel, 1715 erbaut

- **Pfarrstraße 5 (Flst.Nr. 0-466)**

ev. Pfarrhaus, zweigeschossiger Bau, Walmdach, zur Werderstraße Risalit mit Eingang und Treppenhaus, Gesims- und Lisenengliederung, Sandsteingewände, 1860 erbaut

- **Pfarrstraße 8 (Flst.Nr. 0-469)**

kath. Pfarrhaus, zweigeschossiger Massivbau, Stockwerksgesimse, im Erdgeschoss Fenster mit profilierten Segmentbogengewänden mit Holzklappläden, im Obergeschoss Fenster in profilierten Rechteckgewänden, 1837-39 erbaut; Sandsteintor und Sandsteinpfosten vom Hofzugang

- **Pfarrstraße 10 (Flst.Nr. 0-468)**

ehem. kath. Schulhaus, zweigeschossiges Eckhaus, Giebel zur Werderstraße, Erdgeschoss mit Rundbogenfenstern, zur Werderstraßenfront mit breiten Rechteckfenstern mit steinernen Mittelpfosten, profiliertes und gekehltes Brüstungsgesims im Obergeschoss, rundbogiges Eingangsportal, 1834 erbaut

- **Rosengasse 8 (Flst.Nr. 0-266)**

Wohn- und Geschäftshaus, lutherische Kirche von 1757-1821; ev. Schulhaus 1831-1923; Handels- und Gewerbeschule 1929-1945; dreigeschossiger Giebelbau, im Erdgeschoss Dreierarkade mit Ornamentbögen, Obergeschosse mit hohen Rechteckfenster

- **Werderstraße 3 (Flst.Nr. 0-463)**

Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau, im Erdgeschoss kassettierte Brüstungsfelder, Obergeschossfenster nahe an Kranzgesims gerückt, Mittelachse: Eingang: ionische Kolossalpilaster, profiliertes Türgewände; Obergeschoss: Fenstertür mit kleinem Balkon; Dreieckgiebel mit Thermenfenster, um 1910 erbaut, Garteneinfriedung aus der Erbauungszeit

- **Werderstraße 10 (Flst.Nr. 0-459)**

Amtsgefängnis, zweigeschossige Dreiflügelanlage auf Sandsteinsockel, Fenster mit hochrechteckigen oder quadratischen Sandsteingewänden, Segmentbogeneingang, 1842-43 von Ch. Arnold erbaut

- **Werderstraße 12 (Flst.Nr. 0-460)**

Amtsgericht, zweigeschossiger Massivbau auf hohem Sockel, Mittelrisalit und Seitenrisalite mit bekrönenden Giebeln, Hausteinsockel, Klinkerfassade, eingeschossiger, rückwärtiger Anbau, schmiedeeiserne Gittertore mit Sandsteinpfosten, 1894-1896 von J. Koch erbaut

- **Werderstraße 14 (Flst.Nr. 0-1149/1)**

Vermessungsamt, dreigeschossiger Massivbau, Walmdach mit zweistöckigem Giebel und Erker zur Werderstraße, rustiziertes Erdgeschoss mit geböschten Kanten, Haustein im ersten, verputzt mit Hausteingliederung im zweiten Obergeschoss, im Giebel badisches Wappen, 1908 von J. Koch erbaut

- **Wilhelmstraße 4 (Flst.Nr. 0-623)**
  ehem. Leiningensches Amtshaus, zweigeschossiger Traufenbau, Krüppelwalmdach, Fenstergewände mit Schlusssteinen, profiliertes Traufgesims, zur Wilhelmstraße Kantenlisenen, rückwärtig: Fenster mit profilierten Ohrengewänden, Fachwerkobergeschoss, am Treppenaufgang halb vermauerte Säule, E. 18. Jh.
- **Wilhelmstraße 18 (Flst.Nr. 0-632/1)**
  ehem. Stiftschaffnei, zweigeschossiger Klinkerbau, Hausteindetails, profil. Fenstergewände, Giebelbekrönungen, bez. 1888 (Giebel Wilhelmstr.)

Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude im Untersuchungsgebiet** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte:

- **Bahnhofstraße 4**
- **Kirchplatz 16**
- **Bahnhofstraße 18**
- **Kirchplatz 3**
- **Kleine Kirchgasse 6**
- **Zwingergasse 6**

Der **denkmalpflegerische Werteplan für das Untersuchungsgebiet** fasst die oben genannten Objekte nochmals zusammen. Flächig rot dargestellt sind die Kulturdenkmale gemäß DSchG der Bau- und Kunstdenkmalpflege, orange markiert sind die erhaltenswerten Gebäude.

Darstellung der Gebäude mit Denkmalschutzeigenschaft (rot), die erhaltenswerten Gebäude (orange) und denkmalgeschützte Grünflächen (grün), Quelle: Landesamt für Denkmalpflege (übernommen in den Plansatz der VU)

Grundsätzlich regt das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unter Bezug auf § 1 Abs. 5 Nr. 4 und 5 BauGB an, die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Stadtteile sowie die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes und die erhaltenswerten Stadtteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung bei den Planungen zu berücksichtigen.

Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen erhalten bleiben. Vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Archäologische Denkmalpflege:

Im Geltungsbereich des VU-Gebiets sind unterschiedliche archäologische Kulturdenkmale und Prüffallflächen ausgewiesen. „Prüffall“ bedeutet, dass in den jeweiligen Flächen archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG anzunehmen sind, die jedoch im Einzelnen noch nicht hinreichend nachgewiesen sind.

Es sind folgende **archäologische Kulturdenkmale** aufgeführt:

- **MA 2: Archäologische und bauliche Substanz der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung** *(im Bereich Am Bachdamm, Bahnhofstraße, Blaue Turmgasse, Burggasse, Grabengasse, Hadergasse, Hauptstraße, Karlsplatz, Kirchplatz, Kleine Grabengasse, Kleine Kirchgasse, Pfarrstraße, Rosengasse, Weihergäßchen, Wilhelmstraße, Ziegelgasse, Zwingergasse)*
- **MA 4: Archäologische Substanz der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Vorgängerbauten der heutigen Kirche** *(Kirchplatz 17, 10 Flst.Nr. 0-2-4, 0-18-22, 0-28, 0-31, 0-33-34, 0-37, 0-49/1)*
- **MA 5: Archäologische Substanz der mittelalterlichen und neuzeitlichen Synagoge** *(Kleine Grabengasse 6 Flst.Nr. 0-163, 0-163/1)*
- **MA 8: Archäologische und bauliche Substanz des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Salzhauses und des neuzeitlichen Rathauses** *(Bahnhofstraße 9, Flst.Nr. 0-563)*

Es sind folgende **Prüffälle** mitzuteilen:

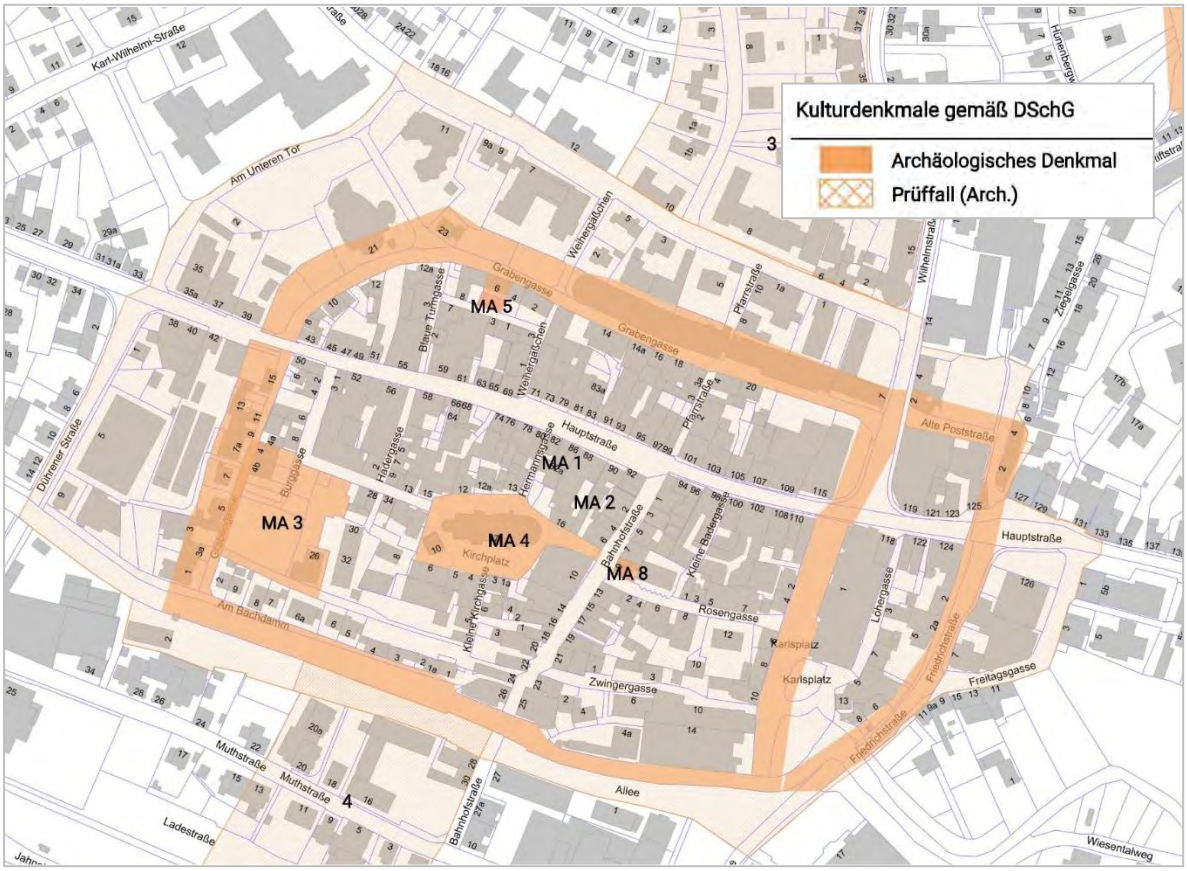
- **Nr. 3: Reihengräberfeld** aus der Merowingerzeit, Brennofen unbekannter Zeitstellung *(im Bereich Werderstraße 10)*
- **MA 1: Etter der mittelalterlichen Stadt**

Mit dem Vorhandensein archäologischer Überreste aus den mittelalterlich bis frühneuzeitlichen Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2 DSchG) muss im gesamten Gebiet gerechnet werden. Nördlich außerhalb des Altstadtbereichs berührt das Plangebiet die eines frühmittelalterlichen Gräberfeldes (VFG 3; KD nach & 2 DSchG).

An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im betroffenen Prüffallbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Dies gilt insbesondere bei der Überbauung bisheriger Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.
Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Maßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Dazu bietet das

Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.
Die komplette Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege ist im Materialband ersichtlich.



Darstellung der archäologischen Denkmale und Prüffälle, Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

5 ORTSBILD UND STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Untersuchungsgebiet umfasst die historische Innenstadt von Sinsheim mit ihrem mittelalterlichen, rechteckigen Stadtgrundriss und dem rasterartigen Straßennetz. Dieses ist noch gut in seiner Struktur ablesbar und durch Grabengasse und Elsenz begrenzt. Neben der Stadtstruktur mit der vielfrequentierten Hauptstraße und einigen denkmalgeschützten Gebäuden sind für das Gebiet die beiden Kirchen mit ihrer unterschiedlichen Architektursprache, die größeren Gebäudestrukturen im Bereich der Grabengasse sowie Wilhelmstraße und der Ladenbesatz in den Erdgeschosszonen prägend für das Gebiet.

Die historische Stadtstruktur und das Stadtbild werden bei der städtebaulichen Erneuerung zunehmend bedeutungsvoll. Das ist einerseits begründet in einem veränderten Problembewusstsein vieler Betroffener, andererseits bedingt durch immer klarer zu Tage tretende Störungen durch ungesteuerte oder fehlentwickelte Veränderungen (unproportionierte Neubauten, unangemessene Materialwahl, unmaßstäbliche Kubaturen, fehlende Aufenthaltsräume).

Es gilt einen Kompromiss zwischen den heutigen Nutzungsanforderungen und dem Erhalt der noch vorhandenen, historischen Bebauung als Zeugnis der örtlichen Geschichte und Entwicklung zu finden.

Die städtebauliche Situation des Untersuchungsgebietes wird charakterisiert durch:

- die zwei bauhistorisch sehr unterschiedlichen Kirchen St. Jakobus (1967, Avantgarde), und die evangelische Stadtkirche (um 1800, früher Simultankirche)
- die größeren öffentlichen Gebäudestrukturen (Schulen, Kindergärten, kirchliche Gebäude, städtische Verwaltungen, etc.), teils historisch, teils neueren Datums mit einem räumlichen Schwerpunkt im nördlichen Untersuchungsgebiet
- das Rathaus im Osten des Untersuchungsgebietes
- das ehemalige Rathaus an der Hauptstraße und der daran anschließende Teil, der gerade zu einem städtischen Kulturquartier umgebaut wird
- die unterschiedlichen Platzbereiche: Kirchplatz an der ev. Stadtkirche und Karlsplatz im Osten des Gebiets
- die Hauptstraße, die das Gebiet in einen Nord- und einen Südteil trennt
- die teils schmalen, rasterartig angeordneten historischen Straßen und Wege, oftmals ohne begleitendes Grün
- die vorhandenen überdachten Passagen durch die Innenstadt mit den daran anschließenden Ladenstrukturen
- die geschlossene Bauweise mit Baufluchten, die den historischen Straßenraum begrenzen
- die häufig abwechselnd giebel- und traufständige Anordnung der Gebäude, was zu einem abwechslungsreichen Erscheinungsbild beiträgt, das in Teilbereichen fast beliebig anmutet
- die sehr heterogene Geschossigkeit im Gebiet, wobei die historische Bausubstanz überwiegend 2 - bis max. 3-geschossig ist, die neuere Bebauung mit bis zu 4 Geschossen in Erscheinung tritt. Auch Dachformen und Dachgauben sind sehr unterschiedlich ausgebildet
- der hohe Überbauungsgrad der Innenbereiche mit alten Scheunen, Werkstätten und Garagen, sowie Tiefgaragen
- der teilweise vorhandene Hinterhofcharakter und Rückseitenausbildungen zu öffentlichen Räumen hin oder unbelebte Erdgeschosszonen (Garagenausfahrten, etc.)
- der vorhandene kleinteilige Einzelhandel und die größeren Geschäftshäuser und Ladenketten
- die ringförmig um die Innenstadt angeordneten Parkplätze und Parkgaragen

Im Untersuchungsgebiet gibt es Gebäude mit ortsuntypischen Fassadenverkleidungen. Einige Fassaden, Gebäuderückseiten und Hinterhöfe weisen generell gestalterische Mängel auf, was sich wiederum störend auf das Stadtbild auswirkt. Es gibt aber auch reizvolle städtebauliche Situationen wie die vielen erhaltenswerten und stadtgeschichtlich wertvollen Gebäude.

Bei allen Maßnahmen, Ergänzungen, Modernisierungen und Neubauten sollte Wert auf eine zurückhaltende Gestaltung und eine angemessene bauliche Ausnutzung von Grundstück und Gebäuden gelegt werden, um die vorhandenen Qualitäten des stellenweisen noch vorhandenen historischen Stadtbildes zu erhalten und zu stärken. Eine qualifizierte Beratung der Eigentümer und Gewerbetreibenden bei konkreten Maßnahmen ist daher bei der Realisierung der Sanierung unbedingt notwendig.

Räumliche und bauliche Strukturen im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen, Quelle: Stadt Sinsheim

6 EINSCHÄTZUNG DER MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT UND BETEILIGUNG

6.1 MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT BEI DEN BETROFFENEN

Die Mitwirkungsbereitschaft ist bei den Betroffenen in der Vorbereitungsphase zur Sanierung nur näherungsweise zu ermitteln. Im Rahmen der weiteren Sanierungsdurchführung wird es möglich sein, die Bedeutung der Sanierung schrittweise zu verdeutlichen.

Die Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft erfolgte anhand von Begehungen und schriftlicher Befragung der Eigentümer im Gebiet. Neben Fragen zum Gebäude- und Wohnungszustand sowie der Nutzung und der Größe wurde auf folgende Fragenkomplexe näher eingegangen:

- Ist Bereitschaft vorhanden, bei einer Unterstützung durch öffentliche Mittel Modernisierung der Wohnungssubstanz anzugehen?
- Welche konkreten Veränderungen an Grundstück und Gebäude sind für die nächsten 8 Jahre geplant?
- Wie ist die Einstellung gegenüber einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme?

Von ca. 665 verschickten Fragebögen, wurden 101 ausgefüllt im Rathaus abgegeben bzw. zurückgesendet. Teilweise wurden wegen verschiedener Eigentümer auch mehrere Fragebögen pro Gebäude abgegeben. Insgesamt konnten so Daten zu 24 % der Anwesen gesammelt werden und ein Stimmungsbild von den Betroffenen im Gebiet erstellt werden.

Als Ergebnis kann festgehalten werden:

SANIERUNGEINSTELLUNG | Im Fragebogen wurden gefragt, wie die Besitzer und Gewerbetreibender gegenüber einer städtebaulichen Sanierung eingestellt sind. Hierzu wurde in 72 Fragebögen eine Aussage gemacht: Über 60 % Befragungsteilnehmer waren einer städtebaulichen Sanierung gegenüber positiv eingestellt. Davon haben wiederum knapp 20% grundsätzlich Interesse im Rahmen des Sanierungsverfahrens eine mögliche Bezuschussung für Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen.
38 % waren noch unentschieden gegenüber einem zukünftigen Sanierungsgebiet.

MODERNISIERUNGSABSICHTEN IN DEN NÄCHSTEN JAHREN | 65 Eigentümer bzw. Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet haben sich zu ihren Sanierungsabsichten in den nächsten Jahren geäußert: Über 9 % haben in den nächsten Jahren konkrete Maßnahmen an ihrem Gebäude geplant. Fast 50% ziehen eine Sanierung ihres Gebäudes in Betracht, wollen sich aber noch nicht festlegen. Diese Zahlen lassen auf eine erfolgreich verlaufende Sanierung schließen.

Die **häufigsten Antworten** auf die Frage, **welche Gebäudeteile sie sanieren** wollen, waren:

- Fassaden renovieren
- Neue Fenster/ Türen einbauen
- Sockel/ Kellergeschoss erneuern
- Heizung einbauen/ erneuern

Zur Frage, was die Befragten im Gebiet als problematisch empfinden, was ihnen fehlt oder was sie gerne ändern würden ergab sich folgendes Bild:

- Es **fehlt an Fachgeschäften**, aber auch an einem klaren Konzept für die vorhandenen Passagen und an einem Regelwerk für ein verträgliches und angemessenes Gewerbe.
- Es **fehlt an Parkplätzen,** aber auch die Art des Parkens wurde bemängelt: zu wenig Anwohnerparken, Kurzzeitparkplätze und Haltebuchten für den Lieferverkehr, sowie zu

wenig Kontrolle der Parkplätze durch das Ordnungsamt, vor allem im Bereich der Zwingergasse und des Burgplatzes.

- Der **Wunsch nach Verkehrsberuhigung bzw. einer Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer** wurde im Bereich der **Hauptstraße** geäußert.
- Das **Parken auf Gehwegen** und die Gestaltung des privaten Platzbereichs **von der Hauptstraße zur Kirchplatzpassage** wurden aufgrund der stadtbildprägenden Situation bemängelt und nach Lösungen verlangt.
- Des Weiteren **fehlt** es den **Befragten an Grün in der Innenstadt**. Es wurde der Wunsch nach mehr Bäumen geäußert.
- **Fahrradwege werden vermisst**.

WEITERE THEMEN AUS SICHT DER BEFRAGTEN WAREN:

- Mehr Umsicht bei der Sanierung, Erhalt der vorhandenen Grünflächen und eine angemessene Baudichte mit Rücksicht auf den tatsächlichen Bedarf.
- Die Einrichtung einer Fußgängerzone für die Hauptstraße mit eventueller Teilzeitöffnung durch Poller.
- Überdachung der Bushaltestelle / Zustand für Ladeninhaber bei Regen nicht zumutbar
- Brunnen am Burgplatz wird von Kindern u.a. auch als Trinkquelle genutzt – Trinkwasserqualität prüfen oder Hinweis geben.
- Mehr Mülleimer / weniger Müll auf der Straße.
- Weniger Tauben / Kot.
- Weniger Graffiti.
- Erhalt der Stellplätze (öffentlich und privat). Wichtig für den Einzelhandel und Gastronomie und Voraussetzung für eine lebendige Innenstadt.
- Kurze Wege vom Parkplatz zum Geschäft sind wichtig für die ältere Kundschaft (z.B. am Karlsplatz).
- Schlechte Sichtbarkeit von kleinen Läden durch Verbot von Werbebeschilderungen und Aufstellern.
- Sorge wegen der Zuwächse an Baber-Shops, Shisha-Cafés und Kneipen, Lärmbelästigung im Sommer und in den Abendstunden. Bedeutungsverlust der Fußgängerzone durch mangelnde Qualität der vorhandenen Läden.
- Die Lärmbelastung durch das weltliche Läuten der katholischen Kirchenglocken.
- Bedenken, die leerstehenden Läden wieder hochwertig zu besetzen. Online-Handel gewinnt immer mehr an Bedeutung, jeder sollte dazu beitragen den Einzelhandel zu erhalten.

6.2 BETEILIGUNG 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. Mit Schreiben vom 22. Mai 2020 wurde den Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt, dass die Stadt Sinsheim mit dem Gebiet „Innenstadt West“ eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchführen möchte. Sie wurden auf Grundlage der Gebietsabgrenzung und vorläufiger Sanierungsziele zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 26. Juni 2020 eingeräumt. Insgesamt wurden 29 TÖB angeschrieben. 23 Stellungnahmen sind eingegangen (darunter auch Unterabteilungen der angeschriebenen Träger). Es ist davon auszugehen, dass die Interessen der TÖB, von denen keine Stellungnahme einging, nicht berührt werden.

Es wurden einige Anregungen zum Sanierungsvorhaben der Stadt im Bereich „Innenstadt West“ abgegeben, die im vorliegenden Bericht und den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Hervorzuheben sind z.B. Anregungen wie die Berücksichtigung einer Insektenfreundlichen Beleuchtung. Außerdem wurde zur Vermeidung von Parksuchverkehr im Stadtgebiet der Einsatz eines P+R-Systems angeregt. Die im Untersuchungsgebiet betroffenen Bushaltestellen „Altes Rathaus“ und „Grabengasse“ sowie deren Zuwegung sollten bei den Planungen berücksichtigt und barrierefrei ausgebaut werden. Für den Ausbau der Radwegenetzes bietet sich eventuell die Integration von Radverleihstationen (VRN-Nextbike) an bestimmten Punkten (Bushaltestellen, etc.) im Untersuchungsgebiet an.

Das Gebäude Werderstr. 1 bietet sich aus Sicht des Amtes für Bildung, Familie und Soziales der Stadt Sinsheim nach einer umfassenden Sanierung und Herstellung der Barrierefreiheit an, um es als niederschwellige Anlaufstelle für die ganze Bevölkerung im Hinblick auf Beratung und Begegnung weiterzuentwickeln. Für diese Angebote möchte das Fachamt eine Steuerung im Sinne eines Quartiersmanagements installieren, die die Bedarfe ermittelt und koordiniert. Auch sollen in nahezu allen Einzelaspekten des innerstädtischen Sanierungskonzeptes die Belange der Senioren, die einen immer größer werdenden Anteil an der Bevölkerung darstellen, besonders beachtet werden.

In der nachfolgenden Übersicht sind die Stellungnahmen der TÖB in alphabetischer Reihenfolge mit der auf die wesentlichen Aspekte konzentrierten Inhalte in teilweise eigenen Worten widergegeben. Fehlende Textpassagen sind durch […] gekennzeichnet. Die ausführlichen und umfassenden Stellungnahmen sind im Original im Materialband der Vorbereitenden Untersuchungen enthalten.

Behörde / Amt / Abteilung	Stellungnahme
Deutsche Bahn AG Eigentums-management, Eigentümerver-tretung Gutschstr. 6, 76137 Karlsruhe 25.06.2020	[…]: **Gegen die o.g. geplante Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt West“ bestehen seitens der DB Netz AG keine Bedenken.** Folgende Hinweise sollten bei weiterer Planung jedoch beachtet werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Dynamostraße 5, 68165 Mannheim PTI 21, PB6 / Bauleitplanung 20.05.2020	[…] Im Untersuchungsgebiet sind von uns **zurzeit mehrere Maßnahmen zum FTTC-Ausbau** der Innenstadt beabsichtigt oder eingeleitet. Inwieweit diese für die Sanierung bedeutsam sein könnten ist im Einzelfall zu prüfen. Aus dem **beigefügten Lageplan** sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom ersichtlich. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Soweit

	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. Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen **mit uns abzustimmen** sind.
IHK Rhein-Neckar Haus der Wirtschaft, L1, 2, 68161 Mannheim 26.06.2020	[…] Die **IHK Rhein-Neckar unterstützt die vorliegende Planung zur Sanierung der Innenstadt-West.** […] Aus unserer Sicht sollte es darum gehen, die **Innenstadt als Wohn- und Gewerbestandort aufzuwerten und einem innerörtlichen Bedeutungsverlust entgegenzuwirken**. Die Verbesserungen der Standortvoraussetzungen können zu einer höheren Attraktivität sowie der Belebung des Stadtzentrums beitragen. Für die hohe gesellschaftliche und wirtschaftliche Bedeutung hat der Einzelhandel eine Leitfunktion, unterstützt von Gastronomie und Kultur. Auch Dienstleistungen, Behörden und Wohnen sollten in den Innenstädten verbleiben oder angesiedelt werden. **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. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.** […]
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, 53.04 Untere Naturschutz-behörde, Muthstraße 4, 74889 Sinsheim 24.06.2020	Die geplante Sanierung der „Innenstadt West“ in Sinsheim umfasst die **Entsiegelung und standortgerechte** Begrünung mehrerer Areale und ist **grundsätzlich zu begrüßen**. [….] Mit Umsetzung der Planung sind artenschutzrechtlich relevante Eingriffe zu erwarten. Es sind Eingriffe an historischen Gebäuden sowie Kirchen mit naturschutzfachlichem Wert für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) geplant. In der näheren Umgebung gibt es Nachweise von baumbewohnenden Hirschkäfern. Auch ein Vorkommen von Reptilien kann nicht ausgeschlossen werden. Bitte beachten Sie hierzu die **Merkblätter „Hinweise zu Gehölzmaßnahmen“ und „Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen“ im Anhang.** Die **Erhöhung des Grünanteils** wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich begrüßt. Weiterhin wird von Seiten unserer Behörde, im Rahmen der geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme, die **Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung angeregt.**
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, 53.02 Muthstraße 4, 74889 Sinsheim, 02.06.2020	[…] Wir äußern keine Bedenken oder Anregungen.
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenverkehrs-amt, Adelsförsterpfad 7, 69168 Wiesloch 26.05.2020	Belange im Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde Rhein-Neckar-Kreis werden durch das geplante Vorhaben **nicht berührt.**

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Vermessungsamt- Muthstraße 4, 74889 Sinsheim 08.06.2020	[…] die durch das Vermessungsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu vertretenden öffentlichen Belange werden durch die Planung nicht berührt. Keine Bedenken und Anregungen.
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt- Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg 01.07.2020	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet West“ gibt es **aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung sowie von Seiten der Gewässeraufsicht, des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung keine grundsätzlichen Bedenken**. Das Gebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder in Planung befindlichen Wasserschutzgebietes. Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten Grundwasserschutz: - Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Wasserrechtsamt, anzuzeigen. - Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist. - Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt. - Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Wasserrechtsamt, zu verständigen. - Bei der Planung und dem Bau von Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Niederschlagswässern sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. - Es bestehen keine eigenen Planungen, Erdwärmesondenanlagen sind grundsätzlich zulässig, Bau und Betrieb bedürfen einer wasserrechtlichen Zulassung. Zum Schutz vor Georisiken bestehen jedoch im Planungsgebiet schichtbezogene Bohrtiefenbegrenzungen. Abwasser: 1. Das Plangebiet ist im geltenden Entwässerungsentwurf enthalten. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. 2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden. 3. Zur Vermeidung von Fehlanschlüssen müssen im Sanierungsgebiet bei Neuverlegung Farben bzw. Materialien der Rohre so gewählt werden, dass der Regenwasserkanal vom Schmutzwasserkanal leicht zu unterscheiden ist. <u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u> 4. Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne

	Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. […] 5. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die **Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers** genutzt werden. 6. Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet / Sondergebiet / Industriegebiet anfällt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss dafür bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Die Schadlosigkeit des Niederschlagswassers ist […] nachzuweisen. 7. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, ist unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) als Material zur Dacheindeckung auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden. 8. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen und eine **Dachbegrünung** für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben. 9. **PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden**. **Empfehlungen für Gründächer** in Bebauungsplänen: 10. Es wird empfohlen, die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und die mindestens 12 cm oder 10 cm mächtige Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden. 11. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird. Vorteile des Gründaches: Regenspeicherung, Abflussverzögerung, Verdunstung, biologische Ausgleichsfläche, Reinigung des Niederschlagswassers, Wärmedämmung, Lärmdämmung, Ästhetik, Sturmsicherung, Verbesserung des Kleinklimas, Kostenvorteil bei gesplitteter Abwassergebühr. <u>Starkregengefahren</u> 12. Die Ergebnisse aus dem derzeit laufenden Vorhaben zur Erstellung eines Starkregenrisikomanagements (Gefahrenkarten, Risikoobjekte, Handlungskonzept) sind zu berücksichtigen. <u>Gewässeraufsicht</u> Nach den veröffentlichten **Hochwassergefahrenkarten befindet sich das o.g. Bebauungsplangebiet außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ10 bis HQ100**, was dem Standard von Baden-Württemberg entspricht. Allerdings werden Teile des Gebiets von einem HQextrem durch die Elsenz überflutet. Ein Retentionsausgleich wird bei einem HQextrem nicht gefordert. Eine Neuausweisung des Bebauungsplangebiets ist nach § 78 WHG somit zulässig. Die Elsenz befindet sich südlich des Untersuchungsgebiets. **Bei einer Sanierung der Gebäude bzw. Abriss und Neubau von Gebäuden ist dringend der vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten**.

[…] Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten.

Dem Vorhaben wird unter nachstehenden Hinweisen zugestimmt [s. ausführliche Stellungnahme im Anhang]

Altlasten/Bodenschutz

[…] **Aus Sicht des Bodenschutzes wird es begrüßt, wenn der Anteil versiegelter Fläche reduziert wird.** Das Bodenschutz- und Altlastenkataster weist für das Untersuchungsgebiet 5 Flächen auf (s. Tabelle und Karte). Aktuell ist nur die Fläche Nr. 01251-000 in der Altlastenbearbeitung. Sofern auf den genannten Flächen altlastenrelevante Änderungen (z.B. Entsiegelung, Eingriffe in den Untergrund, Wasserhaltungsmaßnahmen) geplant sind, ist die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu beteiligen. […]

Tabelle

FLAE-CHEN-NR	FALLGRUPPE	FLAE-CHEN-TYP	NAME	BEWER-TUNGS-DATUM	BE-WEIS-NIVEAU	WIR-KUNGS-PFAD	HAND-LUNGS-BE-DARF	KRITE-RIUM
01290-000	altlastverdäch-tige Fläche / Altlast	Altstandort	AS Kleiderfabrik Knipp KG Rosen-gasse 8	30.6.2008	3	Boden - Grundwas-ser	B	Gefah-renlage hin-nehm-bar
07123-000	altlastverdäch-tige Fläche / Altlast	Altstandort	AS Eigenver-brauchs- tank-stelle, Wilhelmstr. 7	15.8.2012	1	Boden - Grundwas-ser	B	Anhalts-punkte; derzeit keine Exposi-tion
01273-000	B-Fall	Altstandort	AS Seifensiederei W.Geis Haupt-str.122	25.4.2002	2	Boden - Grundwas-ser	B	Neube-wertung bei Nut-zungs-ände-rung
01251-000	altlastverdäch-tige Fläche / Altlast	Altstandort	AS Chem. Reini-gung Foerster Bahnhofsstr.6	8.6.2020	2	Boden - Grundwas-ser	DU	Sanie-rungs-bedarf sehr wahr-schein-lich
01190-000	B-Fall	Altabla-ge-rung	AA Untere Tor-wiese	13.4.2007	1	Boden - Grundwas-ser	B	Entsor-gungs-relevanz

Karte

Netze BW GmbH Schelmenwasen-straße 15, 70567 Stuttgart 25.05.2020	[…] im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgunganlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan **keine Anregungen oder Bedenken** vorzubringen.
Polizeipräsidium Mannheim Sachbereich Einsatz Stabsbereich Verkehr, Postfach 10 00 29, 68149 Mannheim 26.05.2020	Die Stadt Sinsheim hat ein Sanierungskonzept für den Bereich „Innenstadt-West“ erstellt, wozu hiermit verkehrspolizeilich Stellung genommen wird. • Der Aufbau eines **geschlossenen Radwegenetzes** im Stadtgebiet Sinsheim wird von unserer Seite **begrüßt** und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten unterstützt. Detaillierte Planungsunteralgen hierzu liegen uns jedoch bislang nicht vor, weshalb dazu keine Aussagen getroffen werden können. • Bei **Baumaßnahmen im Bereich der Hauptstraße** in Sinsheim wird auf den Charakter der Straße und die **Zustimmungspflicht der höheren Straßenverkehrsbehörde** hingewiesen, da es sich um eine Bundesstraße handelt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist sie außerdem Teil einer Bedarfsumleitungsstrecke der BAB 6. • Zu einem **Kreisverkehrsplatz (KVP) im Bereich der Dührener Straße / Hauptstraße** sollte eine **Leistungsfähigkeitsuntersuchung** angestrebt werden, um die Machbarkeit eines solchen aufzuzeigen. • Eine Vermeidung von Parksuchverkehr im Stadtgebiet ist zu begrüßen. Hierbei sollte auch der **Einsatz eines P+R-Systems** in die Überlegungen mit einbezogen werden. Bei der **Umgestaltung von Verkehrsflächen** sollte darauf geachtet werden, dass f**ür die vorgesehenen Verkehrsarten ein ausreichender Platz** zur Verfügung gestellt wird.
Polizeipräsidium Mannheim Referat Prävention, Kriminal-prävention, Postfach 10 00 29 68149 Mannheim 25.05.2020	**1. Grundsätzliches** Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und auch der Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Gerade der öffentliche Raum bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss. **Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminal-prävention“ bieten wir deshalb für den weiteren Fortschritt Ihres Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung.** **2. Schutz vor Einbruch** […] Kriminalpolizeiliche Informationen zur Beratungsstelle und Broschüre (s. ausführliche Stellungnahme im Anhang). In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die **Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaß-nahmen an Häusern und Wohnungen** gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert. Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbaut, kann Zuschüsse für Schutzmaßnahmen, etwa an Fenstern oder Türen, beantragen. (Weitere Informationen s. ausführliche Stellungnahme im Anhang) **3. Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren** Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine **Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte** an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die **Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.**

4. ÖPNV-Haltestellen

- Für eine **fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen** sollte gesorgt werden.
- Eine **Überschaubarkeit und Ausleuchtung des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen** sollte gewährleistet sein.
- Die **Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen sollte auf max. 80 cm begrenzt** sein.
- **Getrennte Zu- und Abgänge** sollten angelegt werden.
- **Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen** sollten eingeplant werden.
- Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti.
- **Einsatz von vandalismusresistenten Materialien**.
- **Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen.**

5. Grün- und Freiflächen

- **Schaffung von zentral gelegenen Grün- und Freiflächen, die multifunktional nutzbar sind und Treffpunktcharakter haben.**
- Herstellen von guter **Beleuchtung und Überschaubarkeit** des öffentlich begehbaren Raumes.
- Klare **Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge.**
- Ein **Pflanzabstand zu Wegen von mindestens zwei Metern, sowie eine Pflanzenhöhe von maximal zwei Metern** sollte nicht überschritten werden.
- Eingrenzung der **Gebäudehöhe für familiengerechte Wohnungen auf maximal zwei Vollgeschosse und sechs Wohneinheiten**.

6. Stellflächen für PKW und Zweiräder

- **Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Anwohnerparkplätze** schaffen.
- **Beleuchtete Hinweisschilder, sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken** einrichten.
- Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die **Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen**, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.
- **Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux** in allen Bereichen.
- Tiefgaragen und deren Zugänge mit **graffitiresistenten und abwaschbaren Farben** anlegen.
- Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen - möglichst mit Tageslichteinfall.
- Einrichten von **Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen**.
- Anbringen von **sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen** zur Orientierung der Wegführung.
- Schaffung **überschaubarer Areale und Vermeidung von „toten“ Ecken**.
- Einrichtung von **Frauenparkplätzen** in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung.
- Einbindung von **Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront** im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze.
- **Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeiten** des Fahrrades am Rahmen in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten.
- Die Anbringung einer **Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“** wird zudem angeregt.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

- Grundstücksflächen so anordnen, dass **keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume** geschaffen werden.

	- Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße). - **Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern.** - **Gute Ausleuchtung der Zugangswege.** - **Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden.** **8. Gestaltung von Gebäuden** Es werden umfassende Vorschläge zur Gestaltung der einzelnen Gebäudeteile Eingangsbereich, Feller, Gemeinschaftsräume etc.) angeregt (s. vollständige und ausführliche Auflistung im Anhang). Diese Vorschläge sollten bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Es wird zudem um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll. Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention und die Möglichkeit für Rückfragen hingewiesen (s. Kontaktdaten und Links in der ausführlichen Stellungnahme im Anhang).
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen 29.06.2020	[…] Wir begrüßen die vorgesehenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zur Stärkung und nachhaltigen Entwicklung der Sinsheimer Innenstadt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das geplante Sanierungsgebiet als bestehende Siedlungsfläche und als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Belange der Raumordnung stehen somit nicht entgegen.
Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 06.07.2020	*Die Stellungnahme umfasst eine umfassende Beschreibung der **Bau- und Kunstdenkmalpflege** mit historischen Gegebenheiten, Lage, Geschichte und Stadtentwicklung, sowie die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege, die erhaltenswerten Gebäude sowie eine Beschreibung der **Archäologischen Denkmalpflege.*** […] Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen. *Die komplette Stellungnahme mit Übersichtsplänen, Foto, Eigenschaft und Beschreibung der Denkmale ist dem Materialband zum VU-Bericht beigefügt. Eine Zusammenfassung ist dem Kapitel 4.10 des Berichts zu entnehmen.*
Stadtverwaltung Sinsheim Ordnungsamt Wilhelmstraße 14-18, 74889 Sinsheim 28.05.2020	[…] nehmen wir im Benehmen mit dem Polizeipräsidium Mannheim / Sachbereich Verkehr unter verkehrsrechtlichen Gesichtspunkte wie nachstehend Stellung: *Entspricht inhaltlich der Stellungnahme der Polizei Mannheim vom 26.05.2020*
Stadtverwaltung Sinsheim Amt für Bildung, Familie und Soziales Wilhelmstraße 18, 74889 Sinsheim, 25.06.2020	Das geplante Städtebauliche Erneuerungsgebiet **„Innenstadt West“** in der Kernstadt von Sinsheim **hat eine besondere Bedeutung für die Belange des Amtes für Bildung, Familie und Soziales.** Das Amt umfasst in seiner Aufgabenstellung neben der Verwaltung der Schulen und Kindertageseinrichtungen auch die Bereiche Jugend, Senioren und Integration, die durch eigene Fachstellen vertreten sind. Daneben werden in den letzten Jahren auch verstärkt Bildungsangebote für Eltern entwickelt und niederschwellige Beratungsmöglichkeiten geschaffen. Die Wohngeldstelle und die Rentenbeantragung sowie die Beantragung weiterer sozialer Leistungen sind ebenfalls dort angesiedelt. Insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur mit der Carl-Orff-Schule (Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum –

Förderschwerpunkt Lernen) und der Theodor-Heuss-Schule (Grundschule und Gemeinschaftsschule) als städtische Schulen, zwei kirchlich getragenen Kindertageseinrichtungen, mit evangelischer und katholischer Kirche mit Pfarrämtern und Gemeindehäusern, Jobcenter, Arbeitsagentur und zahlreichen sozialen Dienstleistern, wie beispielhaft Caritas und Diakonie, gibt es sehr viele Bezugspunkte und etablierte Netzwerke.

Das Amt ist mit seinen Büros im Nebengebäude des Rathauses in der Wilhelmstr. 18 untergebracht. Außerdem wird ein Teil der **Werderstr. 1** durch die Fachbereiche Integration und Ehrenamtsakademie sowie für verschiedene Angebote genutzt. Daher hat dieses Gebäude für das Amt eine besondere Bedeutung.

Derzeit gibt es dort (Werderstr. 1) folgende Belegung und Angebote:

- Fachbereich Integration (4 Mitarbeiter*innen)
- Freiwilligenbüro zur Vermittlung von Ehrenamtlichen
- Bürostandort der Mobilen Jugendarbeit
- Hausaufgaben-, Sprach- und Lernhilfeangebote, Frauengruppen, Schulungen und Besprechungen für Mitarbeiter und Ehrenamtliche, Netzwerktreffen Flüchtlingshilfe u.a., Kleinkindgruppen, Sprachkurse, Kochaktionen. Hierfür stehen verschiedene Räume innerhalb des Gebäudes zur Verfügung.
- Nutzung durch Vereine, teilweise fest vermietet (TV Sinsheim, Badischer
- Sportbund, Fußballkreis Sinsheim, DLRG, Tamilischer Tanzverein, Russische Schule)
- Sozialdienstleister: Büro und offene Sprechstunde der Suchtberatung (Ev.
- Stadtmission Heidelberg als Träger)
- Geplant: Pflegestützpunkt und Seniorenbüro
- Geplant: Büros für Zensus 2021

Das Gebäude Werderstr. 1 bietet sich nach einer umfassenden Sanierung und Herstellung der Barrierefreiheit an, um es als niederschwellige Anlaufstelle für die ganze Bevölkerung im Hinblick auf Beratung und Begegnung weiterzuentwickeln. Für diese Angebote sollte eine Steuerung im Sinne eines Quartiermanagements installiert werden, die die Bedarfe ermittelt und koordiniert. Es sind bereits zahlreiche Netzwerke vorhanden, die hierfür genutzt werden können (zum Beispiel: Runder Tisch Senioren, Arbeitskreis Jugend, Lokales Bündnis für Flüchtlingshilfe).
Im Jahr 2016 wurde in Workshops mit den damaligen Integrations- und Seniorenbeiräten bereits der Bedarf für ein „Haus der Begegnung“ erarbeitet und formuliert und das Gebäude Werderstraße 1 hierfür in den Blick genommen. Auch Exkursionen zu vergleichbaren Einrichtungen fanden statt. Durch eine bedarfsgerechte bauliche Veränderung und Herstellung der Barrierefreiheit des gesamten Gebäudes im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme könnten die oben beschriebenen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden und eine vielfältige Anlaufstelle für die Bevölkerung entstehen.
Durch die Arbeit der vergangenen Jahre wurde bereits eine gute Basis für die Beziehung der durch die vorhandenen Angebote angesprochenen Besucher und eine Bekanntheit des Gebäudes erreicht. Diese gilt es auch während einer Sanierungsphase weitestgehend zu erhalten und eine Auslagerung in unmittelbarer Nähe zu planen.
Dafür scheint **ein Gesamtkonzept für die Nutzung der städtischen Gebäude in der Werderstraße** angezeigt.
Die **Theodor-Heuss-Schule als Gemeinschaftsschule mit Grundschule und Hort** ist ebenfalls eine Einrichtung mit besonderem Bezug zum Amt für Bildung, Familie und Soziales. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Gebäude haben die letzten Jahre geprägt. **Im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerung sollte der Fokus in der Gestaltung des Umfeldes und der Verkehrsführung in diesem Bereich liegen.** Diese zentral gelegene Schule soll durch eine ansprechende Gestaltung des Umfeldes eine Aufwertung erhalten. **Die Kinder- und Jugendlichen verbringen hier einen großen Teil des Tages. Daher ist eine Beteiligung der Nutzergruppe an den Planungen auch für diesen Bereich sehr wichtig.**

	Die Stellungnahmen der relevanten Fachbereiche (Kinder- und Jugend, Senioren, Integration) sind beigefügt. Hierbei wird deutlich, dass insbesondere die Themen Gestaltung der öffentlichen Flächen und Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit, Wohnen sowie Begegnungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen übergreifende Themen sind. Die Erneuerungsmaßnahme kann hierbei einen wichtigen Beitrag für die Soziale Stadtentwicklung leisten. **Begleitende nichtinvestive Maßnahmen wären zur Durchführung von Beteiligungselementen im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerung ebenfalls sinnvoll (Quartiersmanagement oder Einzelmaßnahmen). Eine Abstimmung der Planungen mit dem Amt für Bildung, Familie und Soziales und den dort vorhandenen fachlichen Blickwinkeln begrüßen wir sehr.**
Stadtverwaltung Sinsheim Amt für Bildung, Familie und Soziales/ Kinder- und Jugendreferat Wilhelmstraße 14-18, 74889 Sinsheim 25.06.2020	**Anmerkungen aus Sicht des Kinder- und Jugendreferats** Im Grundsatz wird die geplante Sanierungsmaßnahme und die bisher benannten Neuordnungsziele aus Sicht des Kinder- und Jugendreferats sehr begrüßt. Auf folgende Einzelaspekte möchte ich gesondert hinweisen, die im Besonderen die Interessen der Kinder, Jugendlichen und „jungen Familien“ betreffen: - **Bedeutung des Sanierungsgebiets für die soziale Integration**: **Der Gebietszuschnitt beinhaltet zentrale Bereiche und Verkehrswege in der Sinsheimer Kernstadt, darunter die Fußgängerzone, Kindergärten und Schulen, kirchliche Einrichtung und das Rathaus.** Dadurch erhält dieses Gebiet ein außerordentliches Potential für eine sichtbare, spürbare und erlebbare Verbesserung des Zusammenlebens in der Stadt! - **Erhöhung der Aufenthaltsqualität:** Die ansprechende Gestaltung der Aufenthaltsbereiche ist von zentraler Bedeutung für Kinder, Jugendliche und Familien. Hier besteht ein **zusätzlicher Bedarf an Spiel- und Freiflächen, aber auch an Modellierung und Möblierung, die den Bedürfnissen dieser Zielgruppen gerecht wird.** Gerade Kinder und Jugendliche sollen erleben, dass sie „in der Stadt“ willkommen sind. Für Jugendliche bedeutet dies in erster Linie, dass Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten bereitgestellt werden. […] Für Kinder und Familien geht es zusätzlich um die **Bereitstellung von attraktiven Spielgeräten und –flächen.** Auch die **Beschattung** der Aufenthaltsbereiche ist in diesem Zusammenhang ein wichtiger Qualitätsfaktor. - **Wegeführung/-gestaltung:** […] Gerade in der Innenstadt sind die meisten Menschen zu Fuß unterwegs. Darunter sind viele ältere und gehbehinderte Personen, aber eben auch Familien mit Kinderwagen, jüngere und auch ältere Kinder mit Fahrzeugen wie Rollern, Dreirädern, Fahrrädern oder Skateboards. Hier ist darauf zu achten, dass die Wegeführung erkennbar und erschließbar ist, so dass Gefährdungsmomente (Engstellen, Unebenheiten, unnötige bzw. unübersichtliche Straßenquerungen, etc.) ausgeschlossen bzw. reduziert werden können. - **Sicherheitsempfinden**: […] Beispielsweise wurde beim JugendMeeting 2017 von den jugendlichen Teilnehmern/innen kritisch bewertet, dass es im Stadtgebiet Areale gebe, in denen sie sich unsicher fühlen. Teilweise konnte dies auch bereits in Angriff genommen und verbessert werden. Hierauf ist auch bei der Gestaltung von Freiflächen, Aufenthaltsbereichen, Wegeführung und bei der Ausleuchtung zu achten. - **Kurze Wege zu Freizeit-, Begegnungs- und Unterstützungsangeboten:** Ein besonderer Pluspunkt der „sozialen Infrastruktur“ in Sinsheim besteht darin, dass viele Einrichtungen und Dienstleistungen im Freizeit-, Beratungs- und Unterstützungssektor auf relativ engem Raum und zentral erreichbar sind. Das Sanierungsgebiet schafft die Möglichkeit, diese Struktur zu erhalten, besonders zu akzentuieren, weiter zu verbessern und dadurch auch nachhaltig sicher zu stellen. - **Besonderes Augenmerk Nr. 1: Bereich Theodor-Heuss-Schule**: Die Gestaltung des Umfeldes der THS mit Hort und benachbarten Kindertagesstätten ist von herausragender Bedeutung im Planungsgebiet. Dabei sind sowohl die Fußwege, als auch die Anfahrt- und Parksituation

	zu berücksichtigen und funktional zu gestalten. Die Außenbereiche der THS erfordern eine ansprechende Gestaltung, die dem Charakter der Schule als ganztägige Bildungseinrichtung einerseits und als zentral gelegene „Kernstadtschule“ andererseits gerecht wird. Die Kinder und Jugendlichen verbringen einen großen Teil ihres Tages im Bereich der Schule. Auch deshalb ist eine Beteiligung der Schüler/innen aus unserer Sicht unabdingbar. - **Besonderes Augenmerk Nr. 2: Werderstraße 1:** Das ehemalige AOK-Gebäude nimmt schon seit langer Zeit eine wichtige Funktion für die Gestaltung und Bereitstellung der sozialen Infrastruktur in Sinsheim ein. Die Bedeutung des Gebäudes, die über Jahre/Jahrzehnte erworbene Bekanntheit und „Tradition“ in der Bevölkerung, die zentrale Lage in direkter Nachbarschaft des Rathauses: All dies spricht für eine **Weiterentwicklung des Gebäudes zu einer zentralen Begegnungsstätte**. Hier können Büroräume, Beratungsangebote und Besprechungs-/Begegnungsräume gleichzeitig zur Verfügung gestellt werden. Auch der städtische Arbeitsbereich Kinder- und Jugendsozialarbeit nutzt dieses Gebäude regelmäßig für Besprechungen und Seminare. Die Mobile Jugendarbeit („JuMo“) hat dort ihr Kontaktbüro im UG. Viele Initiativen und Vereine suchen immer wieder Räumlichkeiten für ihre Angebote. Immer wieder werden auch Räume für geeignete Gruppenangebote für Kinder oder für Familien gesucht. Auch die städtischen Netzwerke und die Facharbeitskreise haben einen regelmäßigen Raumbedarf für anstehende Besprechungen, Schulungen und Tagungen. Aus Sicht des Kinder- und Jugendreferenten besteht hier eine einmalige Chance, diesen Standort dauerhaft zu einem integrativen Begegnungszentrum im Quartier weiter zu entwickeln und aufzuwerten.
Stadtverwaltung Sinsheim Amt für Bildung, Familie und Soziales/ Senioren Wilhelmstraße 14-18, 74889 Sinsheim 25.06.2020	**Anmerkungen in Bezug auf Senioren – und Quartiersarbeit:** Grundsätzlich ist die Sanierungsmaßnahme in Hinsicht auf die Senioren – und Quartiersarbeit der Stadt Sinsheim wichtig und notwendig. **In nahezu allen Einzelaspekten des innerstädtischen Sanierungskonzeptes sind die Belange der Senioren, die einen immer größer werdenden Anteil an der Bevölkerung darstellen, besonders zu beachten. Die Sanierungsmaßnahme sollte ebenfalls gute Voraussetzungen für eine gelingende, generationenübergreifende Quartiersarbeit schaffen.** *„Mittel- und langfristig wird die demographische Entwicklung die Aufwendungen für die Seniorenbetreuung und -pflege erhöhen. Hinzu kommt die Notwendigkeit an Freizeit- und Begegnungsstätten, die Teilhabe am öffentlichen Leben, steigende Bedarfe an altengerechten und barrierefreien Wohnungen, eine einfache Erreichbarkeit* *von Infrastruktureinrichtungen und hohe Ausstattungsqualitäten des Wohnumfelds oder der öffentlichen Räume, die altersgerecht und barrierefrei gedacht und angelegt werden müssen. All dies stellt Ansprüche an die Stadtentwicklung und erfordert entsprechende* *Konsequenzen.“ (ISEK März 2019)* **Folgende Einzelaspekte werden gesondert betrachtet:** <u>Innenstadt mit Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen:</u> Eine **Zertifizierung von Sinsheimer Geschäften als seniorenfreundlich** (2008) bzw. kinder-, familien-, senioren- und behindertenfreundlich (2011) durch die Handwerkskammer Mannheim und den Seniorenbeirat wurde bisher nicht aktualisiert, u.a. weil die Handwerkskammer diese Maßnahme nicht mehr unterstützt hat. Die Barrierefreiheit sollte jedoch aktuell überprüft, (wieder)hergestellt und neu zertifiziert werden. <u>Wohnnutzung:</u> Unter dem Aspekt einer zunehmenden Altersarmut ist die **Schaffung von bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum** vor allem für Senior*innen unbedingt notwendig. Aufgrund abnehmender Mobilität der älteren Menschen ist

	Wohnen in Zentrumsnähe, hier im Gebiet Innenstadt West, für ein selbstbestimmtes Altern eine wichtige Voraussetzung. Öffentliche Gebäude-Infrastruktur: *„**Für die gegenwärtig verstreut in der Kernstadt liegenden sozialen Betreuungs- und Beratungseinrichtungen besteht die Überlegung, diese an einem zentralen Anlaufpunkt zu bündeln**. Für ein solches Zentrum stellen sowohl das ehemalige AOK-Gebäude (aktuell Zwischennutzung durch die Stadtbibliothek) als auch die Sidlerschule nach entsprechender Sanierung bzw. Umbaumaßnahmen eine Option dar. Die genannten Räumlichkeiten, wie auch alle anderen Anlaufstellen (z.B. für Senioren) und Büroräumlichkeiten (z.B. Wohngeldstelle), sollten barrierefrei und behindertengerecht ausgestaltet sein. Für ihre Netzwerkarbeit, für Begegnungen, Seniorenarbeit und (interkulturelle) Veranstaltungen benötigt die Stadt ebenfalls angemessene Örtlichkeiten.“ (ISEK März 2019)* Ältere Menschen profitieren erheblich von einer zentralen Stelle für Beratungsleistungen und soziale Angebote, da sie so ihren Alltag selbstbestimmt und auch noch lange ohne Unterstützung organisieren können. Eine solche Umnutzung bzw. der Erhalt von Gebäuden, hier besonders des Gebäudes Werderstr. 1, für bereits etablierte Angebote und Unterstützungsleistungen, sowie für die Ehrenamtsakademie und besonders als generationenübergreifende Begegnungsstätte im innenstadtnahen Quartier ist sinnvoll. Verkehr: **Im gesamten Sanierungsgebiet sollte Barrierefreiheit hergestellt werden** - besonders im Bereich Werderstraße, die durch die beiden Gemeindehäuser, die kath. Kirche und das benachbarte Wohngebiet „Gartenstadt“ von Senior*innen stark frequentiert wird. Grün-, Platz- und Freiflächen: **Vor allem Grün- und Platzflächen erhöhen die Aufenthaltsqualität von Senior*innen im westlichen Innenstadtgebiet**. Besonders ist dabei auf eine gute Ausstattung mit **(seniorengerechten) Bänken** zu achten, da sonst z.B. die Wege aus der „Gartenstadt“ in die Einkaufszone für ältere Menschen zu lang, zu anstrengend und damit oft unüberwindbar werden. Gestaltung: Auch ältere Menschen möchten mitwirken und ihre Bedürfnisse einbringen, wenn es um die Gestaltung ihres engeren Lebensumfeldes geht. Daher sollte eine **Bürgerbeteiligung im Sanierungsgebiet/Quartier insbesondere für eine Begegnungsstätte angedacht werden.** s Soziale Stadtentwicklung: Alle unter diesem Punkt im Konzept angesprochenen Maßnahmen sind notwendig, um die Lebensqualität – vor allem auch von Senior*innen – im gesamten Gebiet zu erhöhen. **Der Bereich Werderstraße hat wegen seiner Nähe zum Gebiet „Gartenstadt“ mit einem hohen Anteil an älteren Menschen und seiner Dichte an kirchlichen Einrichtungen eine besondere Bedeutung in Bezug auf soziale Stadtentwicklung.** Die räumliche Nähe zu 2 Schulen und 2 Kindergärten fördert die Chance, generationenübergreifende Begegnungen zu ermöglichen.
Stadtverwaltung Sinsheim Amt für Bildung, Familie und Soziales/ Integration Wilhelmstraße 14-18, 74889 Sinsheim 25.06.2020	**Stellungnahme aus Sicht der Integration** **Vorbemerkung:** Die Stadt Sinsheim versteht Integration als Daueraufgabe aller an der Gesellschaft Beteiligten (Personen und Gruppen) und hat dabei ganz bewusst bei weitem nicht nur Personengruppen zugewanderter Menschen im Blick, sondern alle Bürgerinnen und Bürger jeden Alters. Die Stadt ist der Lebensraum aller, den es im Sinne dieser Aussagen integrativ zu gestalten gilt. **Stellungnahme:** Das Innenstadtquartier ist ein wichtiger Wohnbereich für Menschen mit schmalem Geldbeutel, zu denen auch neu zugewanderte Menschen gehören.

	Insgesamt geht es jedoch um alle Menschen, die auf **preisgünstige Wohnungen** angewiesen sind. Die Innenstadt ist auch Standort vielfältiger migrantischer Wirtschaft mit kleineren Geschäften (z.B. Änderungsschneiderei, Barber Shops und Spezialitäten-Lebensmittelgeschäfte) und einfacher Gastronomie. Diese Gastronomie ist bei Handwerkern und anderen Erwerbstätigen in der Innenstadt als preisgünstiger Mittagstisch sehr beliebt. Oft befinden sich die Wohn- und Geschäftsgebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand, **der aber durch niedrige Kosten das Wohnen und die Kleinselbständigkeit überhaupt erst ermöglicht.** Wenn Sanierung hier Erhöhung der Mieten bedeutet, werden viele Bewohner und Gewerbetreibende in Randlagen oder in Stadtteile verdrängt werden. **Gerade kleine Geschäfte und Dienstleister ergänzen das Angebot der großen Geschäfte und erhöhen dadurch die Attraktivität und Vielfalt der Innenstadt. Hier muss ein ausgewogener Mix das Ziel sein**. Insbesondere Gastronomie und Dienstleistung wird neben der attraktiven Gestaltung der Innenstadt mit viel Aufenthaltsqualität Besuchsfrequenz (und damit auch Begegnungsmöglichkeiten) sichern. Dies ist im Sinne (nicht nur) der Integration anzustreben. Vor der konkreten Durchführung sollte auf die migrantischen Gewerbetreibenden speziell zugegangen werden und mit ihnen über deren Entwicklungspotenziale durch die Innenstadtsanierung besprochen werden. Es muss darum gehen sie einzubeziehen und die Chancen der Stadtentwicklung auch diesem Personenkreis zu verdeutlichen. Insbesondere Garten- und Grünflächen, Sitzmöglichkeiten, Spielangebote (für Menschen jeden Alters!), kleine Wasserläufe und Brunnen erhöhen die Aufenthaltsqualität für alle Bürgerinnen und Bürger. **Für Menschen, denen wenig Wohnraum und/oder kein Balkon zur Verfügung stehen, sind solche Bereiche bei zunehmend heißen Sommern von wachsender Bedeutung.** Begegnung im Quartier ist ein zentraler Begriff. In der Innenstadt leben Menschen aus unterschiedlichsten kulturellen Hintergründen friedlich neben- und miteinander. Diese Qualität gilt es beizubehalten und zu stärken. Als Treffpunkt gibt es heute Angebote in der Werderstraße 1 durch den städtischen Integrationsbereich. Diese **niederschwelligen und zwanglosen Angebote gilt es zu erhalten und auszubauen**.
Stadtwerke Sinsheim Wilhelmstraße 14-18, 74889 Sinsheim 22.05.2020	[…] für die von Ihnen als TÖB beteiligte Stadtwerke Sinsheim (Eigenbetrieb) erstatten wir **Fehlanzeige**.
VODAFONE ZentralePlanungND@Unitymedia.de Vodafone NRW GmbH Postfach 10 20 28, 34020 Kassel 04.06.2020	[…]. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. **Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände**. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: **Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH**. Bitte beachten Sie die **beigefügte Kabelschutzanweisung**. […] Im Falle beabsichtigter Änderungen am Bestandsnetz wird um schnellstmögliche Kontaktaufnahme gebeten. […] Umverlegungen erfolgen durch ein von Vodafone BW GmbH beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten […] Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig […].
VRN, Abteilung Planung und Angebot	[…] Der VRN begrüßt ausdrücklich die geplanten Aufwertungen im Untersuchungsgebiet zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, insbesondere die Stärkung des ÖPNV durch entsprechende städtebauliche Maßnahmen. In

Team Öffentlicher Personennah-verkehr, Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH B1 3-5, 68159 Mannheim, 08.06.2020	diesem Zusammenhang **empfehlen wir**, auch im Hinblick auf die am 1.1.2013 in Kraft getretenen Novelle des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) zur Barrierefreiheit, **die im Untersuchungsgebiet betroffenen Bushaltestellen „Altes Rathaus“ und „Grabengasse“ bei den Planungen zu berücksichtigen und barrierefrei auszubauen. Ebenso sollte die Zuwegung zu den Bushaltestellen barrierefrei ausgestaltet werden.** […]. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf den Handlungsleitfaden zum barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen des VRN. **Für den Ausbau der Radwegenetzes bietet sich eventuell die Integration von Radverleihstationen (VRN-Nextbike) an bestimmten Punkten (Bushaltestellen, etc.) im Untersuchungsgebiet an**, als zusätzliche Stärkung des alternativen Verkehrsangebotes in Sinsheim.
Zweckverband Hochwasserschutz Hauptstr.31, 74915 Waibstadt, 25.05.2020	[…] Die Planungen des Zweckverbandes werden durch das Vorhaben nicht berührt. **Gegen das Vorhaben werden keine Einwendungen erhoben**.
NABU Ortsgruppe Sinsheim Grundstraße 25 74889 Sinsheim-Hasselbach 26.06.2020	[…] Wir begrüßen die aufgeführten Punkte in dem Konzept für die Sanierung der Innenstadt, insbesondere bei den Themen Verkehr, Grün-, Platz- und Freiflächen sowie Klima und Umwelt. […]

Keine Stellungnahmen gingen ein von:

- Abfallverwertungsgesellschaft AVR Kommunal GmbH
- Fibernet.rn Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar
- Gemeindeverwaltung Angelbachtal
- Gemeindeverwaltung Zuzenhausen
- Handwerkskammer Mannheim
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung
- MVV Netze GmbH
- Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr
- Stadtverwaltung Sinsheim – Amt für Infrastruktur
- Stadtverwaltung Sinsheim – Feuerwehr
- Verband Region Rhein-Neckar

7 NACHWEIS STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Aufgrund der Untersuchungen und Analysen können die im Untersuchungsgebiet "Innenstadt West" vorgefundenen städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB durch die Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt werden:

Die Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse sind beeinträchtigt in Bezug auf:

- mangelhafte Gebäudequalität, die bedingt ist durch einen schlechten Zustand der Bausubstanz in vielen Bereichen, häufig auch bei Gebäuden mit Denkmalschutzeigenschaft
- den schlechten Zustand von Fassaden (unangemessene Materialwahl, Erhaltungszustand)
- den Wohn- und Arbeitskomfort durch die teilweise fehlenden zeitgemäßen Dämmstandards und Freiflächenbezüge
- viele versiegelte private Grundstücks- und Hofbereiche
- private Parkplatzflächen in Baulücken, die zu Wohnzwecken genutzt werden könnten
- unattraktives Wohn- und Arbeitsumfeld durch den schlechten Zustand vieler Straßen im Gebiet sowie fehlendes Grün im öffentlichen Raum

Die Funktionsfähigkeit wird beeinträchtigt durch:

- den schlechten Zustand von Erschließungsbereichen, auch in Bezug auf die Barrierefreiheit (Bahnhofstraße, Karlsplatz, Hermannsgasse, Löhergasse, südliche Grabengasse und Kreuzungsbereich zur Hauptstraße, Teilbereich Kleine Grabengasse, Zwingergasse)
- teils ungeordnete Parkplatzflächen, die sich negativ auf die Aufenthaltsqualität und das Stadtbild in der Innenstadt auswirken
- hohes Verkehrsaufkommen hauptsächlich auf der Hauptstraße und Wilhelmstraße, vor allem zu Stoßzeiten
- fehlende Verteilfunktion der Hauptstraße in andere Bereiche der Innenstadt
- fehlende Orientierung und Verknüpfung zwischen Kirchplatz, Karlsplatz und Burgplatz (nicht mehr im Gebiet)
- fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger im Bereich Hauptstraße und im Bereich des Karlsplatzes über die Friedrichstraße in Richtung Wiesental (nicht mehr im Gebiet)
- Gefahrenstellen für den nicht motorisierten Verkehr im Gebiet z.B. durch Engstellen und unübersichtliche Bereiche
- unzureichende Radwegeverbindungen durch das Gebiet und in die Innenstadt
- Ausstattungsdefizite der Einkaufsinnenstadt bezüglich einer „Erlebnis-Innenstadt“ und fehlende Anziehungspunkte für Touristen
- Gestalterische Defizite in der Fußgängerzone und der Hauptstraße, fehlende Attraktivität und Aufenthaltsbereiche, unattraktive oder fehlende Vorzonen vor den vorhandenen Geschäften
- das Gestaltungsdefizit und die eingeschränkte Barrierefreiheit auf vorhandenen Plätzen (Karlsplatz, Kirchplatz, Bahnhofsstraße) und die fehlende Aufenthaltsqualität durch Parkplatzflächen und fehlendes Grün
- durch viele „Rückseiten“ im öffentlichen Raum (ungeordnete Hinterhöfe und Nebengebäude sowie Schuppen mit schlechten Fassaden) und unbelebte Erdgeschosszonen (Garagenhöfe, fensterlose und abweisend wirkende Fassaden, etc.)
- eine stellenweise unzureichende Nutzungsintensität durch leerstehende oder untergenutzte Wohn- und Geschäftsgebäude, vor allem im Bereich der Passagen
- Fünf Flächen im Gebiet, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgeführt sind

8 KONZEPT FÜR DIE SANIERUNG

8.1 ZIELE FÜR DIE NEUORDNUNG

Das städtebauliche Konzept der Sanierung bildet den groben Entwicklungsrahmen, in den im weiteren Verlauf des Umsetzungsprozesses konkrete Planungen eingebunden werden. Im Rahmen der Vorgaben sind auch vorhandene Planungen in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die gegebene Situation des Untersuchungsgebietes und bezieht sich auf die Ergebnisse und Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Eine zukunftsgerichtete Erlebnis-Innenstadt und Wohnen sowie Arbeiten in zentraler Lage spielen eine wichtige Rolle für die weitere Entwicklung und den Erhalt der Sinsheimer Innenstadt. Deshalb stehen eine Stabilisierung und Verbesserung der innerörtlichen Wohnnutzung, der Fortbestand und die Ergänzung der vorhandenen Geschäfte und Gastronomie sowie eine Aufwertung des öffentlichen Raumes und der öffentlichen Einrichtungen im Mittelpunkt der Maßnahmenkonzeption.

Bei der Planung müssen die vorhandenen, teils historischen Strukturen und die Dimensionierung der vorhandenen Gebäude berücksichtigt werden, das Maß der Nutzung ist am Bestand zu orientieren und – wo nötig – an heutige Standards anzupassen. Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen, Analysen sowie den festgestellten Mängeln und Missständen werden folgende Ziele für die Neuordnung des Untersuchungsgebietes abgeleitet:

Innenstadt mit Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen

- Umgestaltung und Aufwertung der Hauptstraße, der Fußgängerzone und Vorbereiche der Geschäfte für ein stimmiges Einkaufserlebnis
- Barrierefreier Ausbau der Geschäfte, insbesondere der Eingangsbereiche
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Ergänzung kultureller und gastronomischer Nutzungen und einladendes Stadtmobiliar
- Verbesserung der Standortbedingungen für die vorhandenen Geschäfte
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen unterschiedlichen gewerblichen Strukturen im Gebiet
- Neuordnung bzw. Zusammenlegung von Grundstücken um eine angemessene Größen für Ladenlokale zu ermöglichen, ohne dabei die kleinteilige Struktur der Innenstadt zu stören
- Ergänzung und Förderung regionaler Angebote und nachhaltiger Geschäftsideen
- Aufhebung der Trennungsfunktion von Gewerbe und Wohnen durch stadtverträgliche Produktion und Ansiedlung von nicht störenden „smarten“ Gewerbebetrieben und Start-Ups zur Ergänzung des Bestandes und Vermeidung von Leerständen
- Entwicklung eines (Nutzung-)Konzepts für die vorhandenen Passagen

Modernisierungsbedürftige Bausubstanz

Substanzielle Bausubstanzmängel und hoher Versiegelungsgrad

Wohnnutzung

Verbesserung und Erweiterung der innerstädtischen Wohnnutzung durch:

- Erhalt und Modernisierung der Wohnungen im Bestand
- Behutsame Modernisierung der denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Bausubstanz
- Energetische Sanierung von Gebäuden, Anpassung an moderne und nachhaltige Wohnverhältnisse
- Ergänzung der Wohnnutzung in freiwerdender oder leerstehender Bausubstanz
- Ergänzung und Erweiterung des Wohnungsangebotes nach Größe, Ausstattung und Qualität in untergenutzten oder ungenutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Ausbau der Barrierefreiheit
- Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort (z.B. durch kurze Wege zu täglichen Versorgungseinrichtungen, zur Arbeit und zu Kultur- und Freizeitangeboten etc.)
- Teilweise Neuordnung von leerstehenden und nicht mehr erhaltenswerten kleineren Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich zur Erhöhung des Grünanteils, Entsiegelung und Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen zur Entsiegelung (Hofbereiche, Einfahrten, Parkplätze)

Modernisierungsbedürftige Bausubstanz

Substanzielle Bausubstanzmängel und hoher Versiegelungsgrad

Öffentliche Gebäude-Infrastruktur

- Energetische Sanierung der öffentlichen Gebäude im Gebiet und grundsätzliche Modernisierung und Anpassung an veränderte Nutzungsansprüche, sowie Ertüchtigung des Brandschutzes und der Barrierefreiheit
- Ergänzung von öffentlichen Nutzungen im zentralen Innenstadtbereich (z.B. Wilhelmstraße 18)
- Sanierung und Erweiterung des Stadtmuseums als wichtiger kultureller Baustein im Stadtgefüge bzw. im städtischen Kulturquartier und Anziehungspunkt für Besucher und Bewohner
- Umfassende Modernisierung und teilweise Umnutzung weiterer Verwaltungsgebäude im Untersuchungsgebiet (Werderstraße 1, Wilhelmstraße 18): Das Gebäude Werderstr. 1 bietet sich nach einer umfassenden Sanierung und Herstellung der Barrierefreiheit an, um es als niederschwellige Anlaufstelle für die ganze Bevölkerung im Hinblick auf Beratung und Begegnung weiterzuentwickeln. (siehe auch Sanierungsziele Soziale Stadtentwicklung)
- Teilsanierung und -aufstockung des Rathausgebäudes mit umfassender Sanierung des Sitzungssaals

Öffentliches Verwaltungsgebäude

Stadtmuseum mit Modernisierungsbedarf

Verkehr

- Aufbau eines geschlossenen Radwegenetzes und entsprechender ergänzender Infrastrukturen (z.B. Radverleihstationen)
- Stärkung der Hauptstraße durch Reduzierung des Verkehrs und gestalterische Aufwertung. Konzept zur Stärkung der Verteilfunktion der Hauptstraße in die weiteren Bereiche der Innenstadt entwickeln
- Verbesserung der Verkehrssituation und Entschärfung der Gefahrensituation für alle Verkehrsteilnehmer durch sichere und übersichtliche Querungsmöglichkeiten vor allem im Bereich der Hauptstraße mit ihren Kreuzungsbereichen
- Einrichtung einer gemischten Verkehrsfläche (Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer) im Bereich des historischen Marktplatzes in der Hauptstraße (zwischen Weihergäßchen und Bahnhofstraße) z.B. optische Erweiterung des Platzbereichs über die Straße (Umgang mit qualifizierter B39 beachten)
- Herstellung einer Fußgänger- und Fahrradbrücke über die Friedrichstraße im Bereich des Karlsplatzes und der Stadthalle zur Verknüpfung der Innenstadt mit den öffentlichen Einrichtungen und zum Naherholungsgebiet im Wiesental
- Modernisierung und Neugestaltung von kleineren Straßenräumen (südliche Grabengasse, Löhergasse, Hermannsgasse, Am Unteren Tor) im Gebiet z.T. zu gemischt genutzten Verkehrsflächen
- Anlage eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Dührener Straße/ Am unteren Tor als Markierung des Innenstadteingangs
- Verbesserung der Fußwegeverbindungen und Orientierung zwischen Karlsplatz, Kirchplatz und Burgplatz
- Sukzessiver Ausbau der Barrierefreiheit im gesamten Gebiet (z.B. Haltestellen + Zuwegung)
- Bündelung von Stellplätzen (Karlsplatz) und Zurücknahme von Stellplätzen (Kirchplatz) in öffentlichen Platzbereichen
- Elektronisches Parkleitsystem zur Vermeidung von Parksuchverkehr und Prüfung eines ergänzenden P+R-Systems
- Neue Konzepte für die Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs

Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Wilhelmstraße

Grabengasse mit privatem Parkplatz und Straße in schlechtem baulichen Zustand

Grün-, Platz- und Freiflächen

- Erneuerung und Umgestaltung der Fußgängerzone im Bereich von Karlsplatz, Kirchplatz und Bahnhofstraße. Hierbei sind die Erhöhung der Attraktivität und des Grünanteils sowie die Barrierefreiheit wichtige Erneuerungsaspekte. Zudem sollte eine stärkere gestalterische Verknüpfung der drei Bereiche miteinander angestrebt werden.
- Herstellung eines Platzbereichs in der Hauptstraße über die Straße hinweg, im Bereich des früheren Marktplatzes (Bereich zwischen Bahnhofstraße und Weihergässchen)
- Neugestaltung der Außenanlagen im Bereich der Theodor-Heuss-Schule, Erhöhung des Grünanteils, Schaffung von öffentlichen, grünen Aufenthaltsbereichen für Kinder, aber auch die Bewohner der Innenstadt
- Aufwertung des Umraums um die Katholische Kirche in der Grabengasse
- Sicherung und stellenweise Erweiterung der vorhandenen privaten Grünbereiche durch Entsiegelung und Abbruch von nicht genutzten Nebengebäuden
- Erhöhung des Grünanteils auf öffentlichen und privaten Parkplatzflächen
- Ergänzende, standortgerechte Baumpflanzungen bei allen Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Kleinklimas prüfen
- Kurze und attraktive Wege für Fußgänger und Radfahrer in die umliegenden Naherholungsräume z.B. Wiesental

Straßen in schlechtem Zustand, versiegelte Innenhöfe mit Gestaltungsbedarf

Fehlendes Grün in privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen

Gestaltung

- Erhalt, Verbesserung und Ausgestaltung des historischen und gewachsenen Stadtbildes und der vorhandenen typischen Bebauung. Besonderer Schutz und Pflege der schutzwürdigen Gebäude
- Entsiegelung und Aufwertung von negativ im Stadtbild in Erscheinung tretenden Hofbereichen
- Neuordnung von ungeordneten Hinterhöfen und Nebengebäuden sowie Schuppen
- Aufwertung von unbelebten Erdgeschosszonen und aktive Verhinderung dieser Zonen bei Neubauten und Sanierungsmaßnahmen im Gebiet
- Zurücknahme unangemessener Fassadengestaltungen und Materialien
- Erhöhung des Grünanteils im Gebiet, auch durch Verpflichtung zur Begrünung von Dächern und Fassaden bei Neubauten
- Gestaltung und Hervorhebung der Stadteingänge bzw. Stadteinfahrten im Gebiet

Soziale Stadtentwicklung

- Attraktivierung der Innenstadt als ein sozial gemischtes Wohnquartier durch Erhöhung der Wohnqualität und Schaffung von Wohnraum für verschiedene Lebenslagen
- Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum in der Innenstadt
- Ausbau der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum: Herstellung einer klar erkennbaren Wegeführung und Beseitigung von Gefährdungsmomenten (Engstellen, Unebenheiten, unübersichtliche Straßenquerungen, etc.)
- Kulturelles Angebot stärken nach Vorbild des städtischen Kulturquartiers
- Eine erlebbare Innenstadt und interessante Angebote für Kinder und Jugendliche gestalten
- Integration fördern und Austausch ermöglichen zwischen Jung und Alt sowie zwischen Menschen mit unterschiedlicher Herkunft
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zur Kompensation des oft fehlenden privaten Grünbereichs oder Freisitzes, Schaffung von Begegnungsräumen für den sozialen Austausch
- Vermeidung von Angsträumen in kleinen Gassen und Passagen, insbesondere bei einsetzender Dunkelheit durch entsprechende Gestaltung, Beleuchtung etc.
- Einrichtung eines Bürgerzentrums (Werderstraße 1) und Weiterentwicklung zu einer zentralen Begegnungsstätte.
- Im Außenbereich der Theodor-Heuss-Schule – Begegnungsraum für Alle schaffen
- Einer Gentrifizierung der Innenstadt entgegenwirken, Ziel muss ein ausgewogener Mix bei Bewohner und Geschäftsbesatz sein.

Klima und Umwelt

Wegen des hohen Stellenwertes werden hier noch einmal die klimatischen und umweltrelevanten Ziele aus den vorangegangenen Themenbereichen zusammengefasst und ergänzt:

- Nachhaltige und ressourcenschonende Stadtentwicklung durch Erhalt und Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz vor Neubaurealisierungen
- Einsatz von regenerativen Energien und nachhaltigen, nachwachsenden und nach Möglichkeit regionalen Materialien bei der energetischen Sanierung von öffentlichen und privaten Gebäuden
- Sicherung und stellenweise Erweiterung der vorhandenen privaten Grünbereiche durch Entsiegelung und Abbruch von nicht genutzten Nebengebäuden und Erhöhung des Grünanteils auf den Grundstücken
- Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet durch Verpflichtung zur Begrünung von Dächern und Fassaden bei Neubauten bzw. Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen zur Entsiegelung von Hofbereichen, Einfahrten, Parkplätzen etc.

- Erhöhung des Grünanteils auf öffentlichen und privaten Parkplatzflächen (Baum- und Strauchpflanzungen, Rasengittersteine, etc.)
- Ergänzende, standortgerechte Baumpflanzungen bei allen Maßnahmen im öffentlichen Raum prüfen
- Insektenfreundliche Bepflanzung von Grünbereichen und Beeten, Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Reduzierung des Verkehrs in der Innenstadt zur Verbesserung der Lebensqualität und des Kleinklimas durch Aufbau eines geschlossenen Radwegenetzes mit ergänzenden Infrastrukturen, Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs und Einführung eines elektronischen Parkleitsystems zur Vermeidung von Parksuchverkehr
- Ergänzung und Förderung von gewerblichen Einrichtungen mit regionalen Angeboten und nachhaltigen Geschäftsideen (z.B. Unverpackt-Laden, regionaler Hofladen)
- Beachtung der Vorgaben zum Umgang mit Altlastenverdachtsflächen bei den fünf im Maßnahmenplan gekennzeichneten Flächen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgeführt sind.

8.2 GRUNDSÄTZE FÜR DEN SOZIALPLAN

Die Stadt ist im Rahmen der Durchführung einer städtebaulichen Erneuerung nach § 180 BauGB verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass eventuell durch die Sanierung entstehende Nachteile für Einzelne oder Gruppen unter sozialen Gesichtspunkten ausgeglichen oder gemildert werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Sanierungsdurchführung in Sinsheim voraussichtlich in keiner Weise nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Eigentümer, Bewohner oder arbeitenden Menschen im Gebiet auswirken wird. Aus diesem Grund gibt es zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für die Aufstellung eines Sozialplans, wobei im Rahmen der Sanierungsdurchführung eine fortlaufende Überwachung der Gesichtspunkte notwendig ist, falls wider Erwarten dennoch nachteilige Auswirkungen auftreten sollten.

9 MAßNAHMENKONZEPT UND PLANUNGSEMPFEHLUNGEN

Auf der Grundlage des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, der festgestellten Sanierungstatbestände und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ziele ist für das Untersuchungsgebiet ein vorläufiges Maßnahmenkonzept aufgestellt worden, welches bei Bedarf fortgeschrieben und insofern an veränderte Gegebenheiten angepasst werden kann. Das Konzept hat die Schaffung einer attraktiven und erlebbaren Einkaufs-, Kultur- und Wohninnenstadt mit Aufenthaltsqualität und zusammenhängendem Erlebnisraum zum Ziel und gliedert sich in folgende Maßnahmenschwerpunkte:

- Sicherung der vorhandenen gewerblichen Strukturen und Ergänzung des Angebots (bevorzugt durch regionale und nachhaltige Geschäftsideen)
- Entwicklung eines (Nutzung-)Konzepts für die vorhandenen Passagen in der Innenstadt
- Attraktivierung der Innenstadt als ein sozial gemischtes Wohnquartier durch Erhöhung der Wohnqualität und Schaffung von Wohnraum für verschiedene Lebenslagen – bezahlbar und barrierefrei.
- Erhalt und Modernisierung der Gebäude in schlechtem Zustand, energetische Erneuerung und Einsatz regenerativer Energien. Weitestgehender Erhalt der historischen Strukturen (Gebäude und räumliche Strukturen).
- Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung von nicht adäquat genutzten Baulücken und untergenutzten Nebengebäuden im Gebiet

- Sicherung und stellenweise Erweiterung der vorhandenen privaten Grünbereiche durch Entsiegelung und Abbruch von nicht genutzten Nebengebäuden und Erhöhung des Grünanteils auf den Grundstücken
- Erhöhung des Grünanteils durch Dach- und Fassadenbegrünung bei Neubauvorhaben
- Einsatz von regenerativen Energien und nachhaltigen, nachwachsenden und nach Möglichkeit regionalen Materialien bei der energetischen Sanierung von öffentlichen und privaten Gebäuden
- Vermeidung und Zurücknahme von unbelebten Erdgeschosszonen und Bereichen mit ungeordnetem Hinterhofcharakter
- Erhalt und Modernisierung/ Ergänzung der öffentlichen Gebäude in der Innenstadt (Museum, Bürgerzentrum, Rathaus, Verwaltungsgebäude)
- Aufbau eines geschlossenen Radwegenetzes in der Innenstadt
- Reduzierung des Verkehrs in der Innenstadt und Verbesserung der Verkehrssituation an Gefahrenstellen (Wilhelmstraße, Hauptstraße) zugunsten des nicht motorisierten Verkehrs
- Gestaltung der Hauptstraße als Eintrittsbereich mit Verteilfunktion in die weitere Innenstadt, Schaffung eines zentralen Platzes über die Hauptstraße hinweg, Einbeziehung der Geschäftsvorbereiche in eine einheitliche und barrierefreie Gestaltung
- Verbesserung der Orientierung und Verbindung zwischen Plätzen der Innenstadt und der Hauptstraße
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zur Kompensation des oft fehlenden privaten Grünbereichs oder Freisitzes, Schaffung von Begegnungsräumen für den sozialen Austausch (Kirchplatz, Karlsplatz, Zwingergasse, Kleine Grabengasse, neuer Platz in der Hauptstraße)
- Neugestaltung der Außenanlagen im Bereich der Theodor-Heuss-Schule als grüner Aufenthaltsbereich für Kinder, Jugendliche und die Bewohner der Innenstadt
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs in Platzbereichen, die dem Aufenthalt dienen sollen (Kirchplatz, Karlplatz), Parksuchverkehr im gesamten Untersuchungsgebiet reduzieren, Erhöhung des Grünanteils
- Modernisierung der Straßen in schlechtem Zustand unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Kleinklima: Bahnhofstraße, Hermannsgasse, Löhergasse, südliche Grabengasse und Kreuzungsbereich zur Hauptstraße, Teilbereich Kleine Grabengasse, Zwingergasse
- Entwicklung neuer Konzepte für die Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs
- Identität und das Zugehörigkeitsgefühl stärken durch Bürgerbeteiligung, Ideenwettbewerbe, das Herausstellung regionaler Besonderheiten und die Verwendung regionaler Materialien

Das Maßnahmenkonzept ist Grundlage für die Ermittlung der Kosten und die Aufstellung der vorläufigen Kosten- und Finanzierungsübersicht.

10 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

10.1 KOSTENKATEGORIEN

Weitere Vorbereitung der Sanierung

Zur weiteren Vorbereitung der Sanierung gehören:

- die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
- die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (Erarbeitung des endgültigen Sanierungskonzepts)
- die städtebauliche Planung (z.B. für die Sanierung erforderliche Wettbewerbe, Rahmenplanung, Bauleitplanung, etc.)
- die Erörterung der beabsichtigten Sanierung, dazu gehören auch Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung
- die Prüfung der Erfordernis eines Sozialplans
- einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt werden

Grunderwerb

Zum Grunderwerb gehören:

- der freihändige Erwerb
- der Erwerb nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und den durch dieses Gesetz abgelösten Bestimmungen; hierzu gehören insbesondere: die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechtes und des städtischen Grunderwerbsrechtes, die Übernahme von Grundstücken oder die Entziehung des Eigentums auf Verlangen des Eigentümers, die Enteignung und die Überführung von Grundstücken des Sanierungsträgers in das Treuhandvermögen
- der Erwerb nach anderen gesetzlichen Vorschriften, z. B. nach dem Zwangsversteigerungsgesetz

Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme notwendig sind, um die städtebaulichen Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben
- die Freilegung von Grundstücken
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
- sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können

Baumaßnahmen

Zu den Baumaßnahmen zählen:

- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch Umnutzung von Altbauten und durch Neubau sowie
- Baumaßnahmen im Sinne von § 148 (1), Satz 1, Nr. 2 BauGB zur zügigen und zweckmäßigen Durchführung der Sanierung städteeigener oder privater Gebäude

Sonstige Maßnahmen

Zu diesen Maßnahmen gehören:

- die Spitzenfinanzierung bei Betrieben sowie
- Maßnahmen anderer Finanzierungsträger

10.2 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt West“

Die Kosten der Maßnahmen sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt. Grundlage der ermittelten zuwendungsfähigen Kosten sind die von der Stadt notwendig durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Straßen, Anlagen und Plätze im Gebiet, sowie notwendige zeitgemäße Bau-, bzw. Umbaumaßnahmen bei öffentlichen Gebäuden. Bei den Privatmaßnahmen wurden die in Sinsheim gewonnenen Erkenntnisse aus den Analysen und der Angaben bei der Befragung zugrunde gelegt.

Kostengruppe	Zwischen-summe in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
I. Vorbereitende Untersuchungen		**0,00**
II. Weitere Vorbereitung		**200.000,00**
▪ Aufwertungs- und Nutzungskonzept Passagen	20.000,00	
▪ Konzept Parkleitsystem	50.000,00	
▪ Weitere städtebauliche Planungen, Konzepte, Wettbewerbe	100.000,00	
▪ Öffentlichkeitsbeteiligung	30.000,00	
III. Grunderwerb		**100.000,00**
IV. Ordnungsmaßnahmen		**7.652.500,00**
▪ *Hauptstraße: barrierefreie Erschließung der Ladengeschäfte (Ansatz: 1.000 m² x 250 €/m²)	250.000,00	
▪ * Hauptstraße/Neuer Marktplatz: funktionale Umgestaltung als verkehrsberuhigter Platzbereich (Ansatz: 2.320 m² x 250 €/m²)	580.000,00	
▪ *Bahnhofstraße inkl. Rosengasse: Funktionale klimagerechte Umgestaltung (Ansatz: 2.410 m² à 250 €/m²)	602.500,00	
▪ Löhergasse: Funktionale Umgestaltung (Ansatz: 540 m² à 250 €/m²)	135.000,00	
▪ *Kleine Grabengasse (Ost): Herstellung Barrierefreiheit in einem Teilbereich (Ansatz: 310 m² à 250 €/m²)	77.500,00	
▪ *Zwingergasse: Funktionale klimagerechte Umgestaltung (Ansatz: 540 m³ à 250 €/m²)	135.000,00	
▪ *Grabengasse West: Funktionale klimagerechte Umgestaltung (Ansatz: 400 m² à 250 €/m²)	100.000,00	
▪ *Hermannsgasse: Funktionale klimagerechte Umgestaltung (Ansatz: 300 m² à 250 €/m²)	75.000,00	
▪ Am Unteren Tor: Funktionale Umgestaltung (Ansatz: 850 m² à 250 €/m²)	212.500,00	
▪ *Kirchplatz: Herstellung Auto- und Barrierefreiheit, funktionale Umgestaltung (Ansatz: 2.575 m² à 250 €/m²)	625.000,00	
▪ *Karlsplatz Nord: Herstellung Barrierefreiheit (Ansatz: 2.200 m² à 250 €/m²)	550.000,00	
▪ Karlsplatz Süd: Funktionale Umgestaltung (Reduzierung Parkplätze, Eingangs- und Verteilerfunktion Innenstadt) (Ansatz: 2.440 m² à 250 €/m²)	610.000,00	
▪ Rad- und Fußgängerbrücke über Friedrichstraße (Ansatz: Ingenieurbauwerk 100%, da außerhalb des Gebietes 50%)	500.000,00	
▪ Außenanlage Schule: Aufwertung und Umgestaltung Außenanlagen und Grünflächen des	2.800.000,00	

Schulgeländes als öffentlicher Bereich und öffentlicher Quartierstreffpunkt (Ansatz: 11.200 m² à 250 €/m²)		
▪ Abbruchmaßnahmen (Ansatz: 8 private Abbrüche à 50.000 €)	400.000,00	
V. Baumaßnahmen		**8.300.000,00**
▪ Stadtmuseum, Hauptstr. 92: Modernisierung und Erweiterung denkmalgeschütztes Stadtmuseum, Mischfördersatz 85 % (Denkmal) und 60 % (Anbau) (Ansatz: 4 Mio. €)	2.900.000,00	
▪ Rathaus, Wilhelmstr. 14: Modernisierung und Aufstockung Rathaus, Fördersatz 60 % (Ansatz: 3 Mio. €)	1.800.000,00	
▪ *Verwaltungsgebäude, Wilhelmstraße 18: Modernisierung denkmalgeschützte Villa und Umnutzung für Bildungszwecke, Fördersatz: 85 %, (Ansatz: 1 Mio. €)	850.000,00	
▪ Verwaltungsgebäude Werderstraße 1 (ehem. Stadtbibliothek): Modernisierung, Aufstockung und Umnutzung zum Bürgerzentrum, Fördersatz 60 %, (Ansatz 2,5 Mio. €)	1.500.000,00	
▪ ca. 25 umfassende Erneuerungen von Wohngebäuden à 50.000 €	1.250.000,00	
VI. Sonstiges		**0,00**
VII. Vergütungen		**100.000,00**
Summe förderfähiger Kosten		**16.352.500,00**
Sanierungsbedingte Einnahmen		**100.00,00**
▪ Ausgleichsbeträge	100.000,00	
Unrentierliche Kosten/Förderrahmen		**16.252.500,00**

*Förderfähigkeit der Maßnahmen ist im Einzelfall vorab zu prüfen und mit dem Regierungspräsidium zu erörtern, da bereits eine (Teil)Förderung im Rahmen vergangener Sanierungen erfolgte.

11 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 Stadt Sinsheim das geeignete Sanierungsverfahren wählen, welches die städtebauliche Situation im künftigen Sanierungsgebiet berücksichtigt und die Zügigkeit des Verfahrens gewährleistet.

11.1 UMFASSENDES UND VEREINFACHTES SANIERUNGSVERFAHREN

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

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 Stadt nicht die Möglichkeit, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss 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 § 144 BauGB besteht die Möglichkeit einer differenzierten Anwendung. Dies gilt besonders für die Verfügungs- und Veränderungssperre. Die Stadt 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.

Umfassendes Sanierungsverfahren

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 Stadt 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 Stadt 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.
- Die Stadt 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 Stadt muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), 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.

11.2 SANIERUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN FÜR BEIDE VERFAHRENSARTEN

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

11.3 WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS FÜR DAS ERNEUERUNGSGEBIET „INNENSTADT WEST“

Grundsätzlich gilt, dass die Wahl zwischen den beiden oben beschriebenen Verfahrensarten nicht im Ermessen der Stadt liegt. Das BauGB geht vielmehr davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder andere Verfahren zutrifft, so dass die Entscheidung daher sachgerecht und sorgfältig getroffen und in den Vorbereitenden Untersuchungen begründet werden muss.
Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden.

Dabei ist folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet,
- 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 Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§144, §153 Abs. 2 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff BauGB.

Der Gemeinderat muss demnach vor einer Entscheidung über das künftige Verfahren die konkreten Verhältnisse im Untersuchungsgebiet anhand der Vorbereitenden Untersuchungen betrachten, abwägen und diskutieren, ob die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sind.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren im Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“ 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
- städtebaulichen Missstände, Zielsetzung der Sanierung und Neuordnungskonzept.

Für das geplante Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ ergibt sich folgendes:

- Es sind umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, insbesondere Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum vorgesehen, z.B. funktionale Verbesserungen von Straßen, Wegen und Plätzen. Dies kann die Lagegunst, Struktur und Entwicklungsstufe des Gebietes verändern.
- Punktuelle Neuordnungen durch Abbruch und Neubebauung (z.B. im Bereich ungeordneter Hinterhöfen und nicht erhaltenswerter Nebengebäuden sowie zur Schaffung zeitgemäßer Grundstücksgrößen und Ladenlokale) sind als Sanierungsziel formuliert und können nicht ausgeschlossen werden. Art und Maß der baulichen Nutzung können in diesen Bereichen teilweise verändert werden. Für den verbleibenden Bestand ist eine erhaltende Erneuerung durch Modernisierung und Instandsetzung schlechter Bausubstanz erforderlich.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die die Sanierung erschweren, sind nicht ausgeschlossen.

Der Stadt Sinsheim wird deshalb empfohlen, die Sanierung des Gebietes „Innenstadt-West“ im umfassenden Verfahren durchzuführen.

11.4 ABGRENZUNG FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsbereich „Innenstadt West“ städtebauliche, strukturelle und funktionale Missstände im Sinne des Baugesetzbuches vorhanden sind.

An der Beseitigung der Missstände im Gebiet „Innenstadt West“ besteht ein öffentliches Interesse. Die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 136 ff BauGB bietet sich deshalb an. Ein von der Stadt Sinsheim förmlich festzulegendes Städtebauliches Erneuerungsgebiet ist gem. § 142 Abs. 1 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Einbeziehung der Grundstücke muss gemäß der planerischen Konzeption der Stadt gerechtfertigt sein.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) schlägt in Abstimmung mit der Stadt vor, das Gebiet „Innenstadt West“ mit einer Abgrenzung als Städtebauliches Erneuerungsgebiet gem. § 142 Abs. 1 BauGB förmlich festzulegen. Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen hat eine Größe von 14,75 ha. Das vorgeschlagene Satzungsgebiet ist mit seinen 15,20 ha Gebietsgröße um den Bereich des südlichen Karlsplatzes erweitert worden. Damit soll sichergestellt werden, dass der Karlsplatz als Ganzes saniert werden kann und damit ein wichtiger Zugang in die Innenstadt hergestellt wird. Ebenso soll eine Fuß- und Fahrradbrücke im Bereich des Karlsplatzes die Verknüpfung zum Sanierungsgebiet Wiesental/ Innenstadt Ost herstellen, um das Sanierungsziel einer guten Anbindung an die Naherholungsgebiete, aber auch eine sichere Querung der Friedrichstraße zur Stadthalle und den anderen öffentlichen Einrichtungen im Bereich umsetzen zu können. Diese schon im laufenden Sanierungsgebiet Wiesental/ Innenstadt Ost geplante Maßnahme wird deshalb zur Sicherstellung der Umsetzung in das neue Sanierungsgebiet Innenstadt West übernommen.
Weder die Verteilung der beurteilten Gebäudezustände noch die Rückmeldungen der Mitwirkungsbereitschaft privater Grundstückseigentümer lassen es sinnvoll erscheinen, das vorgeschlagene Satzungsgebiet an einer anderen Stelle zu verkleinern.

11.5 WEITERES VORGEHEN

Nach der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen kann das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ förmlich als Satzung festgelegt werden (§ 142 BauGB). Dabei müssen städtebauliche Missstände im Gebiet laut § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen, um eine förmliche Festlegung zu rechtfertigen. Der vorliegende Bericht zeigt dies auf.

Im Einzelnen stehen folgende Schritte an:

- Zustimmende Kenntnisnahme der Vorbereitenden Untersuchungen und Festlegung der Sanierungsziele durch den Gemeinderat
- Abgrenzung des Gebietes zur förmlichen Festlegung und Entscheidung über das Sanierungsverfahren
- Beschluss des Gemeinderats über die förmliche Festlegung nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- Beschluss des Gemeinderats über die örtlichen Förderrichtlinien für Maßnahmen auf Grundstücken im privaten Eigentum
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung zur Erlangung der Rechtskraft (§ 143 Abs. 1Satz 1 BauGB)
- Benachrichtigung des Grundbuchamtes zur Eintragung des Sanierungsvermerks (§ 143 Abs. 2 BauGB)
- Benachrichtigung des Regierungspräsidiums Freiburg
- Aufstellung und Fortschreibung der Kosten und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)
- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen

12 FOTODOKUMENTATION

Kirchstraße Richtung Osten

Bahnhofstraße mit Stadtmuseum

Karlsplatz

Werderstraße

Historische Bausubstanz - Hauptstraße

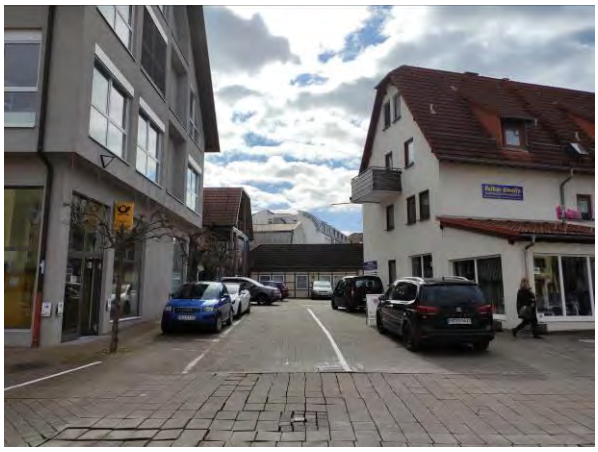
Passage zwischen Hauptstraße und Rosengasse

Innenstadt West - Stadtbild

Hauptstraße

Wilhelmstraße

Werderstraße/ Grabengasse



Karlsplatz/ Rosengasse/ Zwingergasse

Bahnhofstraße/ Kirchplatz

13 PLANTEIL

Lage im Raum
Lage in der Stadt
Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
Ortsstruktur
Schwarzplan
Vorausgegangene Sanierungen
Baustruktur
Eigentumsstruktur
Nutzungen im Erdgeschoss
Gebäudezustand
Ortsbild und Missstände
Vorschlag zur Förmlichen Festlegung
Maßnahmenkonzept
Neuordnungskonzept

Im Materialband ist zusätzlich ein Plan zu bereits geförderten Maßnahmen (aus den vorausgegangenen Sanierungsgebieten) im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen aufgeführt.