

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Erhaltungssatzung Weststadt  
hier: Aufstellungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf**

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 07. Januar 2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	06.11.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	27.11.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	20.12.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt und der Bauausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Geltungsbereich
A 2	Bebauungs- und Baufluchtenpläne
A 3	Vorhandene Denkmäler
A 4	Inhaltlicher Antrag der GAL-Grüne Fraktion mit Datum vom 18.12.2007 Tischvorlage im Gemeinderat am 20.12.2007

## Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt vom 06.11.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt-Südstadt vom 06.11.2007

- 2 **Bebauungsplan Weststadt**  
Antrag 0044/2007/AN  
Antragsteller: GAL-Grüne, BL, gen.hd, SPD  
Antragsdatum: 31.05.2007
- 2.1 **Erhaltungssatzung für die innere Weststadt**  
Antrag 0076/2007AN  
Antragsteller: aus der Mitte des B ezirksbeirates  
Antragsdatum: 02.10.2007
- 2.2 **Erhaltungssatzung Weststadt**  
**hier: Aufstellungsbeschluss**  
Beschlussvorlage 0342/2007BV

Die oben genannte Beschlussvorlage sowie die Anträge 0044/2007 und 0076/2007 wurden mit der Einladung zur heutigen Sitzung übersandt.

Herr Rebel vom Stadtplanungsamt erläutert nochmals den wesentlichen Inhalt der Beschlussvorlage und steht für Fragen zur Verfügung.

In der sich anschließenden Aussprache melden sich zu Wort:  
Bezirksbeirat Wagner, Bezirksbeirätin Füller, Bezirksbeirat Hauck, Bezirksbeirat Essig, Bezirksbeirat Pulster.

Bezirksbeirat Wagner bittet, sich bei der Festlegung der Grenzen des Satzungsgebietes am Antrag des Bezirksbeirates vom 02.10.2007 zu orientieren. Danach soll die innere Weststadt wie folgt abgegrenzt werden:

- im Norden durch die Bahnhofstraße und dem Adenauerplatz,
- im Osten durch die Gaisbergstraße (einschließlich der an sie östlich angrenzenden Bebauung),
- im Süden durch die Dantestraße (einschließlich der an sie südlich - nicht westlich - angrenzenden Bebauung und dem durch die Dante-, Schiller- und Rohrbacher Straße gebildeten Dreieck),
- im Westen durch die Römerstraße (einschließlich der an sie westlich angrenzenden Bebauung).

Die Mitglieder des Bezirksbeirates unterstützen diese Auffassung.

Bezirksbeirat Wagner stellt folgenden **Antrag**:

Der Bezirksbeirat stimmt der Beschlussvorlage der Verwaltung zu. Der Geltungsbereich soll entsprechend dem Antrag des Bezirksbeirates festgelegt werden. Darüber hinaus soll auch der westliche Bereich der Kaiserstraße, Ringstraße, Römerstraße zusätzlich aufgenommen werden.
--

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen

## **Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Weststadt-Südstadt**

*Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten **zu erweiternden** Bereich.*

- ***Der Geltungsbereich wird um folgende Gebiete erweitert:***
- ***im Norden durch die Bahnhofstraße und dem Adenauerplatz,***
- ***im Osten durch die Gaisbergstraße (einschließlich der an sie östlich angrenzenden Bebauung),***
- ***im Süden durch die Dantestraße (einschließlich der an sie südlich angrenzenden Bebauung und dem durch die Dante-, Schiller- und Rohrbacher Straße gebildeten Dreieck),***
- ***im Westen durch die Römerstraße (einschließlich der an sie westlich angrenzenden Bebauung),***
- ***westlicher Bereich der Kaiserstraße, Ringstraße, Römerstraße.***

gez.  
Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung

## Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2007

7.2 **Erhaltungssatzung Weststadt**  
**hier: Aufstellungsbeschluss**  
Beschlussvorlage 0342/2007/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Hommelhoff, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Weber, Stadtrat Weiss.

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg stellt die Frage der Befangenheit.  
Herr Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz erklärt sich für befangen.

Herr Stadtrat Weiss ist dafür, dem Vorschlag des Bezirksbeirates vom 06.11.2007 auf Erweiterung des Geltungsbereiches zu folgen. Er möchte jedoch die daraus entstehenden Folgen (u. a. mehr genehmigungspflichtige Vorhaben aufgrund der Erhaltungssatzung als aufgrund der LBO) zuvor mit dem Bezirksbeirat diskutieren. Er wird ggf. im Gemeinderat einen Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereiches stellen.

Stadträtin Hommelhoff stellt den **Antrag:**

Den Beschlussvorschlag der Verwaltung abzustimmen.
--

**Abstimmungsergebnis:** angenommen

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung

### **Beschlussvorschlag:**

*Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich.*

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Ja 06 Nein 00 Enthaltung 06

## Sitzung des Gemeinderates vom 20.12.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.12.2007:

- 15.2 **Erhaltungssatzung Weststadt**  
**hier: Aufstellungsbeschluss**  
Beschlussvorlage 0342/2007/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Krczal, Stadträtin Dr. Trabold, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Weiss

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff stellt den als Tischvorlage verteilten **Antrag**:

Der Oberbürgermeister prüft und berichtet, in welchen Bereichen der Weststadt Baurecht in Form von Bebauungsplänen besteht.  
In welchen Bereichen der Weststadt Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne/Veränderungssperren bestehen.  
Welche Quartiere / Gebäude unter Denkmalschutz stehen.  
In welchen Bereichen der Veränderungsdruck in Bezug auf Neubebauung besonders hoch ist.  
Welche Maßnahmen zur Erhaltung der Struktur des Stadtteils geeignet erscheinen.  
Wo Bebauungspläne unter diesen Gesichtspunkten besonders dringlich sind.

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist darauf hin, dass es hier ausschließlich um die Erhaltungssatzung Weststadt geht. Er bittet diesen Antrag hier nicht zu stellen und sagt eine entsprechende Information an den Gemeinderat zu.

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff und Stadtrat Krczal stellen den **Antrag** des Bezirksbeirates:

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten **zu erweiternden** Bereich.

- **Der Geltungsbereich wird um folgende Gebiete erweitert:**
- **im Norden durch die Bahnhofstraße und dem Adenauerplatz,**
- **im Osten durch die Gaisbergstraße (einschließlich der an sie östlich angrenzenden Bebauung),**
- **im Süden durch die Dantestraße (einschließlich der an sie südlich angrenzenden Bebauung und dem durch die Dante-, Schiller- und Rohrbacher Straße gebildeten Dreieck),**
- **im Westen durch die Römerstraße (einschließlich der an sie westlich angrenzenden Bebauung),**
- **westlicher Bereich der Kaiserstraße, Ringstraße, Römerstraße.**

Abstimmungsergebnis: mit 10 : 19 : 2 Stimmen abgelehnt

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

### **Beschluss des Gemeinderates::**

*Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich.*

.....  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen  
Ja 29 Nein 0 Enthaltung 10 Befangen 1

## I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 1	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren.
SL 8	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln <b>Begründung:</b> Mit der Erhaltungssatzung wird die Beseitigung und die Errichtung von baulichen Anlagen einem Genehmigungsverbehalt unterworfen. Vorhaben können versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt beeinträchtigt wird. Hierdurch wird das historische Erbe bewahrt.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



## II. Begründung:

### Anlass

Die Bebauung der Weststadt entstand weitgehend im 19. Jahrhundert. Sie ist überwiegend durch Gebäude der Gründerzeit geprägt. Der Umstand, dass die Weststadt von Kriegszerstörungen verschont wurde und Neubaumaßnahmen in den letzten Jahren nur vereinzelt durchgeführt wurden, macht sie in ihrer Ensemblewirkung einzigartig. Ihre Geschlossenheit wird geprägt durch reich gegliederte Fassaden und Schmuckelemente der Wohngebäude, die die architektonische und städtebauliche Qualität sowie das Ortsbild prägen.

Hierbei wird das Ortsbild nicht nur durch die baulichen Anlagen geprägt, die überwiegend unter Denkmalschutz stehen, sondern ebenso durch die un bebauten Flächen. Hier fallen insbesondere die Vorgärtenzonen und die privaten Gärten mit ihrem wertvollen Grünbestand auf. Typisch für die Entstehungszeit war ein ganzheitlicher Gestaltungsanspruch, bei dem neben der Hauptanlage auch die Nebenanlagen wie Einfriedungen, Einfahrten, Wegebeläge u.ä, sowie die Freianlagen mit ihren Bepflanzungen in die Gestaltung mit einbezogen wurde. Dies führte zu Gesamtkompositionen der einzelnen Baugrundstücke, die über den einzelnen Baukörper hinaus gehen und auch die für die jeweilige Zeit typische Gartenbaukunst mit beinhalten.

Des Weiteren bildet die Stadtgestalt der Weststadt gewissermaßen das „ästhetische Ergebnis des Städtebaus“ der gründerzeitlichen Epoche in Heidelberg und geht somit auch über den rein optisch-visuellen Ortsbildbegriff hinaus und beinhaltet auch städtebaulich-geschichtliche und städtebaulich-künstlerische Aspekte.

Das historisch gewachsene Ensemble wurde in den letzten Jahren nur durch vereinzelte Neubauten unterschiedlicher Qualität ergänzt. Hierzu zählt insbesondere die Synagoge in der Häusserstraße.

Es besteht die Befürchtung, dass durch unmaßstäbliche Ergänzungsbauten oder Nachverdichtungen in den Innenbereichen das Ensemble in seiner städtebaulichen Qualität beeinträchtigt wird. Aktuelle Bauvorhaben zeigen, dass die Öffentlichkeit auf eine Veränderung des Ortsbildes sehr sensibel reagiert. Auch seitens der Kommunalpolitik wurden mehrere Anträge gestellt, mit dem Ziel, die Weststadt vor negativen Veränderungen zu schützen. Diesem Anliegen wird mit der vorliegenden Beschlussvorlage Rechnung getragen.

### **Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch**

Mit der **Erhaltungssatzung** nach § 172 Baugesetzbuch wird die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt geschützt. Der Schutz bezieht sich auf die Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Hierzu gehört neben dem Ortsbild auch die Stadtgestalt, die sich unter anderem aus den nutzungsbedingten Strukturen, der Topographie und dem Stadtgrundriss zusammen setzt. Aufbauend auf diesem Ansatz soll eine Satzung erlassen werden, die eine Wiederholung von Entwicklungen wie im Bereich Rohrbacher Straße / Dantestraße vermeidet und anders als bei Bebauungsplänen sich nicht der Gefahr einer unzulässigen Negativplanung aussetzt.

#### Verfahren und Rechtswirkungen

Für die Erhaltungssatzung beinhaltet das Baugesetzbuch keine speziellen Verfahrensvorschriften. Ein langwieriges Aufstellungsverfahren wie bei einem Bebauungsplan ist nicht vorgeschrieben.

Mit dem Beschluss des Gemeinderats zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung können die Sicherungsinstrumente des Baugesetzbuchs (§§ 14 ff: Veränderungssperre und Zurückstellung) zur Anwendung kommen.

Der Satzungsbeschluss kann ohne besonderen Arbeitsaufwand als einfacher Beschluss durch den Gemeinderat gefasst werden. Eine ausführliche Begründung (wie zum Beispiel bei einem Bebauungsplan) ist nicht erforderlich. Gleichwohl sind auch in einer Erhaltungssatzung die Regelungsinhalte beziehungsweise die Erhaltungsziele zu dokumentieren. Es empfiehlt sich weiterhin Erhebungen durchzuführen, die die Festlegungsvoraussetzungen für die Erhaltungssatzung rechtfertigen.

Die Erhaltungssatzung führt schließlich in dem betroffenen Gebiet zu einem Genehmigungsvorbehalt für die im Gesetz bezeichneten Vorhaben. Im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage darf diese versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

### **Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Erhaltungssatzung**

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst die Grundstücke westlich der Rohrbacher Straße zwischen der Blumenstraße im Norden und der Franz-Knauff-Straße im Süden bis zur Kleinschmidtstraße im Westen sowie das Straßengeviert Kaiserstraße, Römerstraße, Zähringerstraße. Der genaue Umgriff ist aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1 zur Drucksache) ersichtlich. Die Abgrenzung umfasst eine Fläche von 17,9 Hektar.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt zum Einen die Bereiche der Weststadt mit der höchsten stadtgestalterischen Qualität und zum Anderen auch die Bereiche, die aufgrund der vorhandenen Grün- und Freiflächen gegenüber Nachverdichtungen am meisten gefährdet sind.

### **Weiteres Vorgehen:**

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird durch ein externes Büro eine Bestandsaufnahme (Beschreibung und Darstellung der baugeschichtlichen Entwicklung und Ortsbildanalyse) erfolgen,

die im nächsten Schritt der Öffentlichkeit vorgestellt werden soll. Die Ergebnisse dienen als Grundlage der weiteren Bearbeitung.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg