

Satzung der Stadt Heidelberg zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt nach §172 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB

ERHALTUNGSSATZUNG

Weststadt

Begründung

Entstehungsgeschichte der Weststadt

Die folgende Darstellung basiert auf den Ausführungen von Christoph Vierneisel „Der differenzierte Fluchtlinienplan und Umlegungsplan für die Heidelberger Weststadt von 1891 -1896. Der Städtebau-Reformer Reinhard Baumeister in der Planungspraxis“ .

Die Weststadt ist ein Vorstadtwohnviertel der Gründerzeit und entstand im Zusammenhang mit der Entwicklung der Stadt Heidelberg zu einer Großstadt am Ende des 19. Jahrhunderts. Der Bau des Heidelberger Bahnhofs ab 1840 war einer der Gründe für die Stadterweiterung auf dem Gebiet der heutigen Weststadt. Zu diesem Zeitpunkt waren die Rohrbacher Straße und die Schwetzingener Straße bzw. Alleestraße (heutige Franz-Knauff-Straße) bereits vorhanden. Durch diese Straßen und die Eisenbahnlinie nach Karlsruhe wurde das Stadterweiterungsgebiet begrenzt.

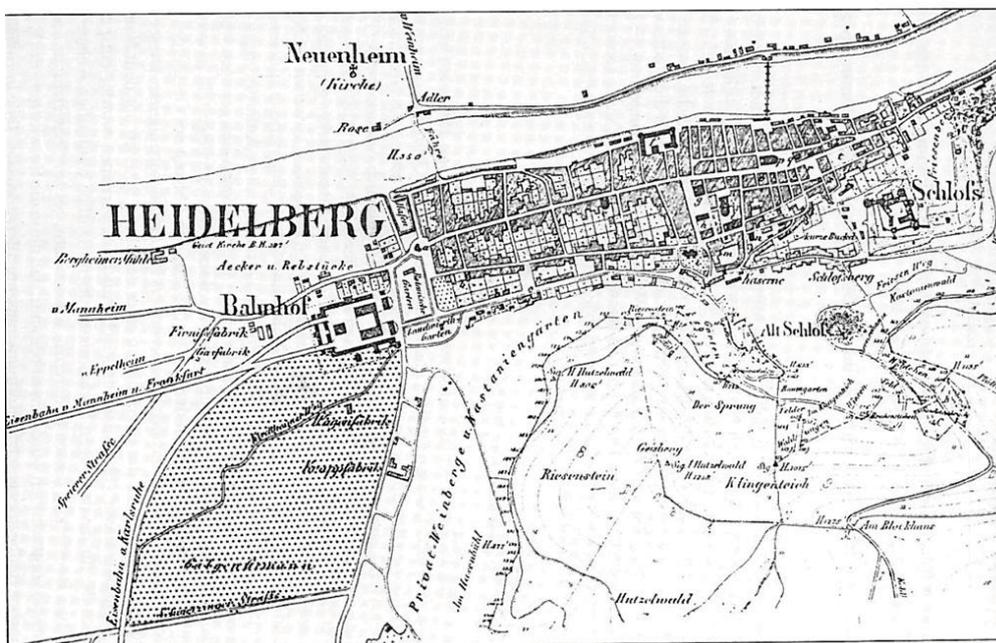


Abb. Plan von 1851, das Stadterweiterungsgebiet von 1872 und 1891 ist gerastert nachgetragen, aus: Stadtarchiv

Gemäß dem Ortsbauplan für die Weststadt von 1872 sollte ein Gebiet entstehen, das allen Anforderungen der modernen Gesundheitspflege entsprechen sollte. Die Weststadt sollte zu einer eleganten Fremdenstadt entwickelt werden. Demzufolge wurde bevorzugt auf die Errichtung von Landhäusern orientiert. In Ermanglung entsprechender Rechtsvorschriften wurde dieses hochgesteckte Ziel jedoch nur teilweise erreicht. So fehlten z.B. Vorschriften zur offenen Bauweise und zur Anlage von Vorgärten. Die Vorschrift zur Anlage von Vorgärten und die Freihaltung des Wilhelmsplatzes von Bebauung basiert auf einem Ortsstatut von 1884, welches nur für den Nordteil des Rohrbacher Baubezirks beschlossen wurde. Die Anlage von Vorgärten im Südteil der Landhausstraße und auf der Südseite der Kaiserstraße basiert auf privatrechtlichen Vereinbarungen.

Ende der 80er Jahre des 19. Jahrhunderts wurde der Karlsruher Professor Reinhard Baumeister beauftragt, den Ortsbauplan aus dem Jahr 1872 und dessen Umsetzung zu überprüfen und Verbesserungsvorschläge vorzulegen. Zu diesem Zeitpunkt waren die Straßen zwischen Römerstraße, Bahnhofsstraße, Rohrbacher Straße und Zähringstraße bereits ausgebaut und teilweise war bereits an diese Straßen angebaut. Die Straßen besaßen allesamt eine Ausbaubreite zwischen den Baufluchten von 13,5m, was zu einer gewissen Eintönigkeit führte. Der Ortsbauplan wurde nun insofern geändert, dass der Kreuzungspunkt zwischen Römerstraße und Zähringer Straße zum Zentrum des Gebiets festgelegt wurde, von dem 2 Diagonalachsen nach Süden geführt wurden. Es handelt sich dabei um die Endemannstraße und die Schillerstraße. Der Ortsbauplan von 1891 (Baumeisterplan) wurde am 17.02.1892 festgestellt. Die Hauptstraßen Bahnhofstraße, Ringstraße, Römerstraße, Schwetzingen Straße bzw. Alleestraße (heutige Franz-Knauff-Straße), Rohrbacher Straße, Endemannstraße und Schillerstraße stellen das Hauptstraßenraster des Gebiets dar und sollten die Orientierung im Quartier erleichtern. Mit diesem Straßennetz entstanden erstmals spitzwinklig zugeschnittene Quartiere, an deren Enden die Häuser abgekantet werden sollten. Dadurch sollte der Einförmigkeit des rechteckig aufgebauten Straßennetzes entgegengewirkt werden, es sollten mehrere öffentliche Plätze entstehen und eine vielfältigere architektonische Gestaltung ermöglicht werden. Es werden 3 Straßenkategorien empfohlen:

- Hauptstraßen mit großem Verkehr, zum Geschäftsleben geeignet, daher ohne Vorgärten. Die Schillerstraße und die Endemannstraße sollten deshalb eine Straßenbreite von 20m erhalten. Für die Römerstraße wurde schon die Notwendigkeit einer Verbreiterung für den Ausbau einer Pferdebahn gesehen.
- Straßen mit Vorgärten und Baumreihen in Nord-Süd- und in Ost-Westrichtung, damit sich ein abwechslungsreiches Netz von Promenaden ergibt, die von jedermann auf kurzem Wege zu erreichen sind.
- Nebenstraßen für die Errichtung von Gebäuden mit kleinen Wohnungen und kleiner Betriebe mit einem Breitenmaß von wieder 13,5 m zwischen den Baufluchten.

Den Vorgärten, wie auch den Freiflächen an sich wurde eine städtebauhygienische Bedeutung beigemessen. Sie sollten für ausreichende Belichtung und Belüftung des Gebiets sorgen.

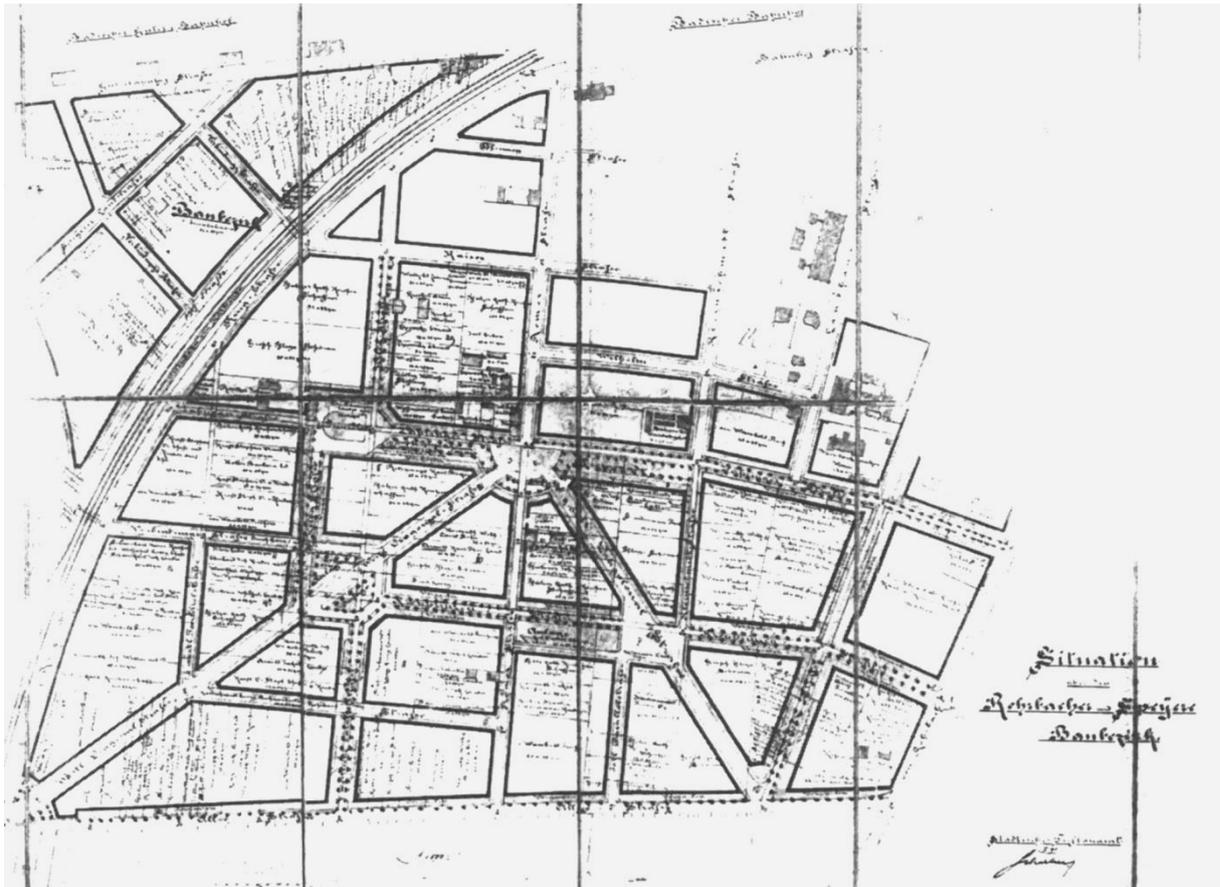


Abb. Ortsbauplan von 1891 (Baumeisterplan)

Am 07.12.1893 wurde eine geänderte Bauordnung in Heidelberg eingeführt, die eindeutig regelte, in welchen Straßen bzw. Teilabschnitten von Straßen die offene Bauweise vorgeschrieben wird. Insbesondere in der Weststadt wurde eine klare Zonierung nach offener und geschlossener Bauweise, dem Maß der Ausnutzung des Bodens und der Geschosshöhe eingeführt. Die Bereiche mit geschlossener Bauweise und hoher baulicher Ausnutzung waren oftmals geprägt durch gemischte Nutzung. Die Gebäude wurden im Erdgeschoss und im Hof auch durch Handwerksbetriebe genutzt. In der offenen Bauweise wurde ein seitlicher Grenzabstand von mindesten 2,5m vorgeschrieben, die Frontlänge von Einzelgebäuden war auf 20m begrenzt, die von Häusergruppen auf 35m. Die Mindesthöhe der Gebäude entlang der Straße war in der offenen Bauweise auf 6m und in der geschlossenen Bauweise auf 8m festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe in der geschlossenen Bauweise wurde durch den Abstand zwischen den Baufluchten bestimmt, jedoch nicht höher als 18m. Bei der offenen Bauweise durfte die Gebäudehöhe $\frac{2}{3}$ der Straßenbreite nicht überschreiten, jedoch nicht höher als 15m.

Mit dem Bau des Gaisbergtunnels wurde die ursprüngliche städtebauliche Planung im Bereich der heutigen Lessingstraße abgeschnitten und die Diagonalachse Endemannstraße blieb Fragment. Außerdem entstand ein Baufeld südlich der Franz-Knauff-Straße, welches nicht Bestandteil des Ursprungskonzeptes der Weststadt ist.

Ganz allgemein kann festgestellt werden, dass das Wachstum der Städte in der Gründerzeit einherging mit einer Hygiene- und Städtebaureform, deren Inhalte abgeleitet wurden aus der Suche nach einer Normierung der Ansprüche an ein gesundes Wohnen. Der Ausbau der Wohngebiete sollte vorzugsweise in offener bzw. halboffener Bauweise erfolgen, ein Drittel des Baugrundstücks sollte von Bebauung freigehalten werden, die Gebäudehöhe sollte die Straßenbreite nicht überschreiten. Mietskasernen sollten ausschließlich an den Rändern der Wohnanlagen, entlang der breiten Verkehrsstraßen entstehen, die ein inneres Gebiet für das bequemere und gesündere Wohnen umfassten. Es gab Bestrebungen, ungesunde Kellerwohnungen zu verbieten und den Bau kleiner Baublöcke zu empfehlen, um Hintergebäude zu verhindern. Die Heidelberger Weststadt ist ein Beispiel für eine vorbildliche Umsetzung dieser damaligen Leitgedanken. Allerdings wurde das Bild der Weststadt durch die Bahnlinienplanungen am Westrand des Gebiets deutlich verändert.

Notwendigkeit des Erlasses einer Erhaltungssatzung

Mittels des stadtplanerischen Instrumentes der Erhaltungssatzung soll die vorhandene städtebauliche Eigenart und Qualität eines städtebaulich bedeutsamen Teils der Weststadt erhalten sowie langfristig gesichert werden. Die Weststadt ist überwiegend durch Bauten 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. Die Qualität des Ortsbilds wird nicht nur bestimmt durch die reich gegliederten Fassaden und Schmuckelemente der Wohngebäude, die überwiegend unter Denkmalschutz stehen, sondern ebenso durch die unbebauten Flächen. Hier fallen insbesondere die Vorgartenzonen 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 und ähnliches sowie die Freianlagen mit ihren Bepflanzungen in die Gestaltung mit einbezogen wurden. 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. Die Stadtgestalt der Weststadt ist ein herausragendes Zeugnis der gründerzeitlichen Epoche in Heidelberg und geht somit auch über den lediglich optisch-visuellen Ortsbildbegriff hinaus und beinhaltet auch baugeschichtliche und städtebaulich-künstlerische Aspekte.

Das historisch gewachsene Ensemble wurde in den letzten Jahren nur durch vereinzelte Neubauten unterschiedlicher Qualität ergänzt.

Es besteht die Befürchtung, dass durch unmaßstäbliche Ergänzungsbauten oder Nachverdichtungen in den Innenbereichen das Ensemble in seiner städtebaulichen Qualität beeinträchtigt wird. Aktuelle Bauvorhaben zeigten, dass die Öffentlichkeit auf eine Veränderung des Ortsbildes sehr sensibel reagiert. Aus diesem Grund wurde am 20.12.2007 ein Aufstellungsbeschluss für eine Erhaltungssatzung Weststadt gefasst.

Ziel der Erhaltungssatzung ist einerseits der Erhalt baulicher Anlagen, die von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, andererseits der Schutz des Orts- und Straßenbildes, bezogen auf die Neuerrichtung, die Änderung oder den Abbruch baulicher Anlagen. Zu den geschützten Bestandteilen des Orts- und Straßenbildes gehören insbesondere auch die vorhandenen Gartenstrukturen.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 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 die Straßengevierte Kaiserstraße / Römerstraße / Zähringerstraße und Blumenstraße / Goethestraße / Bunsenstraße / Häuserstraße. Der genaue Umgriff ist aus dem Lageplan (Anlage 1 zur Erhaltungssatzung) ersichtlich. Die Abgrenzung umfasst eine Fläche von ca. 18,6 Hektar.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Weststadt umfasst ein Quartier mit hochwertiger Wohnnutzung, welches außerdem ein bedeutsames Zeugnis der Architektur- und Stadtgeschichte darstellt. Im Denkmalverzeichnis des Landes Baden-Württemberg sind die Mehrzahl der Gebäude im Geltungsbereich als Einzeldenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz ausgewiesen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die Bereiche, die aufgrund der vorhandenen Grün- und Freiflächen gegenüber Nachverdichtungen am meisten gefährdet sind. Es handelt sich um einen Bereich in vorwiegend offener Bauweise, geprägt durch Villen oder Landhäuser umgeben von großzügig angelegten Gärten. Später erfolgte auch eine Bebauung in geschlossener Bauweise mit Reihen- und Zeilenhäusern, diese Bereiche sind bis auf wenige Ausnahmen aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ausgespart.

Die öffentliche Auslegung der Erhaltungssatzung erfolgte vom 16.07.2009 bis einschließlich 17.08.2009. Im Ergebnis der vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurde der Geltungsbereich um das Quartier Blumenstraße / Goethestraße / Bunsenstraße / Häuserstraße erweitert, da auch hier die gleiche Gebietstypologie wie im sonstigen Geltungsbereich anzutreffen ist.

Erhaltungsziele

Mit Erlass der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB 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 auch aus den nutzungsbedingten Strukturen, der Topographie und dem Stadtgrundriss zusammen setzt.

Erhalt der Bebauungstypologie und der Gebäudenutzung

Das Gebiet im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist geprägt durch Villen, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie repräsentative Mietshäuser und wesentliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie die Landhausschule (erbaut 1886), das nach einem Entwurf des Architekten E. Krause errichtete Sankt Josefskrankenhaus, die nach Entwürfen von Franz Sales Kuhn 1899 erbaute Sankt Bonifatius Kirche (der Architekten Franz Sales Kuhn gehört zu den namhaften Weststadt-Baumeistern) die Christuskirche und das Landfried'sche Bürgerstift.

Charakteristisch für die meisten Gründerzeithäuser der Weststadt ist neben der Vielzahl historischer Baustile und Stilvarianten ein großer Reichtum an Gliederungs- und Schmuckelementen. Neben dem Putzbau des Spätklassizismus wurde in den 80er und 90er Jahren eine Gestaltung durch reich gegliederte Sandstein- oder andere Natursteinfassaden zur Regel. Häufig wurden Putzfassaden mit Natursteingliederungen unter besonderer Betonung des Erdgeschosses kombiniert. Die Obergeschosse wurden durch Mittel- und Eckrisalite, Steinbalkone und kräftige Gesimse betont. Bei Eckgebäuden wurden häufig die gesamten Außenfronten mit einer einheitli-

chen Sandsteinverblendung akzentuiert. Zu diesen Gestaltungsvarianten trat ab der Jahrhundertwende auch noch das Fachwerk als weiteres Gliederungselement hinzu. Der im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts verbreitete Renaissancestil wurde auch in der Weststadt umgesetzt. Nach 1900 setzten sich vereinzelt Jugendstileinflüsse auch in der Heidelberger Weststadt durch, in den meisten Fällen allerdings mehr im ornamentalen Detail als in der baulichen Gesamterscheinung. Reine Jugendstilbauten wie die 1905 nach den Plänen des Architekten Georg Busch errichtete Villa in der Zähringstraße 19 zeichnen sich durch eine hervorragende Gestaltung aus.

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung wird die Änderung von Fassaden und die Nutzungsänderung von Gebäuden einer besonderen Überprüfung auf Übereinstimmung mit den Zielen der Erhaltungssatzung unterzogen. Der Fortbestand der im Gebiet ausgeübten Wohnnutzung ist von hohem städtebaulichem Interesse. Einerseits soll damit die Möglichkeit einer hochwertigen Wohnnutzung in innerstädtischer Lage gesichert werden. Andererseits soll eine bei einer Umnutzung zu gewerblichen Zwecken zu befürchtende unangemessene Überformung der Außenanlagen, z.B. durch die Schaffung notwendiger Stellplätze, vermieden werden.

Erhalt der Vorgärten, Hausgärten und Straßenbäume

Ein wichtiges Gestaltungsmerkmal des Gründerzeitviertels ist der unmittelbar vor den Gebäuden angeordnete Garten (Vorgarten), der in seiner baulichen und pflanzlichen Gestalt zum Gebäude gehört. Er bildet in den meisten Fällen ein Glied in einer Reihe von Vorgärten an einer Straße. Die Vorgärten sind Privatbesitz, doch sie wirken in den öffentlichen Raum, prägen das Bild der Straße, beziehungsweise des ganzen Quartiers. Diese Vorgärten stellen eine bedeutende Errungenschaft des Städtebaus des 19. Jahrhunderts dar.

Ein typisches Merkmal für die Vorgärten ist neben der Begrünung die straßenseitige Einfriedung. Diese ist je nach Stilepoche des Hauses unterschiedlich ausgeprägt. Die Tiefe der Vorgärten variiert zwischen 2m und 3m an der Römerstraße oder Kleinschmidtstraße, Wilhelmstraße Nordseite; zwischen 4m und 6m an der Dantestraße, Häusserstraße, Franz-Knauff-Straße; Wilhelmstraße Südseite und Zähringerstraße. Auf dem Grundstück Zähringerstraße 17 beträgt die Tiefe des Vorgartens sogar 12m. Dabei können einzelne Straßen sowohl einseitig beziehungsweise beidseitig mit Vorgärten ausgestattet sein. Wenn auch die Häuser mit Vor- und Rücksprüngen das Straßenbild bestimmen, bilden die Vorgärten eine einheitliche Grenze zum öffentlichen Straßenraum. Die Gärten dienen neben der Aufenthaltsfunktion zur Integration von eingegrüntem Mülltonnenplätzen, nicht jedoch zur Unterbringung von Stellplätzen.

Eine prägende Besonderheit des Gebietes ist das Vorhandensein eines imposanten Großbaumbestands. Bedingt durch die überwiegend offene Bauweise des Gründerzeitviertels verfügen viele Grundstücke über Hausgärten von hoher Qualität. Insbesondere bei Eckgrundstücken befindet sich auf diesen Hausgärten ein Großbaumbestand mit stadtbildprägender Wirkung. Besonders erwähnt seien hier die Hausgärten und der Baumbestand auf dem Grundstück Dantestraße 14 / Ecke Häusserstraße. Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Bäume stellen eine besondere städtebauliche Qualität dar, insbesondere, da im öffentlichen Raum nur in wenigen Straßen innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung Straßenbäume vorhanden sind, wie z.B. in der Kaiserstraße, in der Wilhelmstraße / Wilhelmsplatz und in der Landhausstraße.

Für das Gebiet der Erhaltungssatzung liegt eine Vegetationserfassung des Landschaftsarchitekten Wolfgang Roth vom November 2007 vor.

Erhalt des Straßenrasters

Einen Hauptakzent der Weststadtplanung bildet das markante Straßenraster. Prägend sind die Rohrbacher und die Römerstraße, sowie die von einem halbrunden Platz an der Südseite der Zähringstraße ausgehende Endemann-, Römer- und Schillerstraße, ursprünglich mit allen 3 Strahlen auf die frühere Schwetzingen Straße / Alleestraße, die heutige Franz-Knauff-Straße, ausgerichtet. Allerdings wurde nur der Ostteil des Straßenfächers angemessen ausgebaut, der Westteil blieb rudimentär.

Auch wenn nur ein Teil des erhaltenswerten Straßenrasters im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt, soll dieser Teil ausdrücklich geschützt werden.

Rechtswirkungen einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 Baugesetzbuch

Mit der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Satz 1 Nr.1 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. 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 nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

Verhältnis von Erhaltungssatzung und Baufluchtenplänen zueinander

Für den gesamten Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegen Baufluchtenpläne aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts vor. Regelungsinhalt dieser Baufluchtenpläne war die Festsetzung von Baufluchten und Vorgartenzonen und die Grüngestaltung im öffentlichen Straßenraum. Es war eine besondere Leistung des Städtebaus des ausgehenden 19. Jahrhunderts, für neu zu errichtende Wohngebiete die Straßenflucht festzuschreiben und die Schaffung von Vorgärten -als Visitenkarte des Hauses- zur Straße hin zu verlangen.

Diese Baufluchtenpläne gelten als übergeleitet und stellen heute wirksames Baurecht im Sinne des § 30, Abs. 3 BauGB – einfacher Bebauungsplan- dar. Bindung entfalten diese einfachen Bebauungspläne bezüglich der darin festgesetzten Bauflucht, die nach heutiger Rechtsauffassung einer Baulinie gleichzusetzen ist. Die Baufluchten definieren die überbaubare Grundstücksfläche straßenseitig, jedoch nicht rückwärtig, also zu der der Straße abgewandter Seite, da die Baufluchten regelmäßig lediglich dem Straßengeviert folgen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen bislang nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Mit Erlass der Erhaltungssatzung tritt als weiterer Regelungsinhalt der § 172 BauGB zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten hinzu. Die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedarf zukünftig auch einer Genehmigung nach § 172 BauGB. Die in den Baufluchtenplänen festgesetzten Straßenfluchten sind auch zukünftig einzuhalten, die Genehmigung für ein Vorhaben kann aber versagt werden,

wenn es den Zielen des Erhalts der städtebaulichen Eigenart des Gebiets entgegen steht, wie zum Beispiel dem Erhalt von Hausgärten mit stadtbildprägendem Baumbestand.

Wird in den Fällen des § 172 Abs. 3 BauGB die Genehmigung eines Vorhabens versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs.2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. §43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen, in diesem Fall bei der Stadt Heidelberg, beantragt.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die nach §44 Abs.3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Verfahren und Abwägung

Für den Erlass einer Erhaltungssatzung sieht das BauGB keine speziellen Verfahrensvorschriften vor.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 20.12.2007 die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer1 BauGB für einen Teilbereich der Weststadt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 172 Absatz 2 BauGB am 09.01.2008 im Stadtblatt öffentlich bekannt gemacht.

Am 10.06.2009 war der Offenlagebeschluss Erhaltungssatzung Weststadt (Drucksache 0173/2009/BV) im nicht öffentlichen Teil des Bauausschusses beraten worden, am 01.07.2009 im Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt, ebenfalls in nicht öffentlicher Sitzung. Folgende Punkte wurden in der Bezirksbeiratssitzung angesprochen:

- Schutz von freien Fläche (Beispiel Spielplatz Bunsenstraße/Häuserstraße)
- Schutz des Baumbestandes im Innenhof des Karrees Römerstraße/Franz-Knauff-Straße/Eisenlohrstraße
- Schützenswerter Innenraum/Nachverdichtung
- Nachvollziehbarkeit des Geltungsbereiches/keine Beliebigkeit
- Veränderung/Ausweitung des Geltungsbereiches auf das Viertel Eisenlohrstraße/Römerstraße/Dantestraße/Franz-Knauff-Straße
- Ordnungswidrigkeit/Höhe der Geldbuße (25.000€) erscheint bei großen Bauvorhaben als zu gering.

Von der Verwaltung wurde empfohlen, den Geltungsbereich derzeit nicht zu erweitern und mit der Anwendung der Erhaltungssatzung zuerst Erfahrungen zu sammeln. Die Möglichkeit, angrenzende Bereiche später in eine weitere Satzung aufzunehmen, wurde nicht ausgeschlossen. Wegen des angesprochenen Schutzes der Bäume in den Innenhöfen wurde auf die Baumschutzsatzung verwiesen. Zur Höhe der Geldbußen bei widerrechtlich durchgeführten Maßnahmen wurde darauf hingewiesen, dass diese im Baugesetzbuch geregelt sind, also Spielräume für die Kommune nicht bestehen.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 02.07.2009 dem Entwurf der Erhaltungssatzung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung

Die Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung erfolgte am 08.07.2009 im Stadtblatt. Es bestand Gelegenheit den Satzungsentwurf in der Zeit vom 16.07.2009 bis einschließlich 17.08.2009 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg und im Internet einzusehen und Stellungnahmen zur Planung während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen. Zu den ausgelegten Planunterlagen gehörten neben dem Satzungstext der Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs und die Flurstücksliste.

Mit Datum vom 14.07.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zeitgleich zur öffentlichen Auslegung zur Erhaltungssatzung beteiligt. Zu den zugesandten Unterlagen gehörten neben dem Satzungstext der Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs, die Flurstücksliste und eine Begründung.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage 1 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt. Die Seitens der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen sind als Anlage 2 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wurde der Geltungsbereich im nördlichen Teil um die zwischen der Goethestraße/Bunsenstraße/Häusserstraße/Blumenstraße gelegenen Flurstücke 1952/3, 1952/2, 1952/34, 1952/1 und 1492/3 (Teilfläche) erweitert.

Der Vorschlag zur Behandlung der planungsrelevanten Anregungen ist als Anlage 3 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt.

Grundstücke, die in ihrer baulichen Ausnutzung eingeschränkt werden

Der Erlass der Erhaltungssatzung bewirkt, dass die Genehmigung für ein Vorhaben, wie zum Beispiel die Neuerrichtung eines Gebäudes, versagt werden kann, wenn es den Zielen des Erhalts der städtebaulichen Eigenart des Gebiets entgegen steht. Gründe für die Versagung einer Genehmigung könnten zum Beispiel sein,

- der Erhalt von Hausgärten mit straßenbildprägendem Baumbestand,
- oder der Erhalt von Hausgärten, denen zusammen mit einem vorhandenen Gebäude eine besonderer städtebaulicher Bedeutung zukommt,
- oder der Erhalt von Hausgärten, die sich durch eine herausragende Gartengestaltung auszeichnen.

Eine Entscheidung darüber hängt zukünftig von einer sorgfältigen Prüfung des Einzelfalls ab und kann nicht abschließend in der Begründung zur Erhaltungssatzung dargestellt werden.

Nach bisherigem Kenntnisstand sollen auf den nachfolgend genannten Grundstücken keine weiteren Gebäude (mit Ausnahme von der Grundstücksnutzung dienenden Nebenanlagen) errichtet werden.

- Dantestraße 14, Flurstück 2231, Wohngrundstück, Eigentümer privat, Garten östlich des vorhandenen Gebäudes



Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind 3 stattliche ortsbildprägende Einzelbäume erfasst. Die Ausdehnung des Gartens entspricht dem repräsentativen Charakter der vorhandenen Villa (Einzeldenkmal). Die Errichtung eines weiteren Gebäudes östlich dieses Einzeldenkmals würde zu einer nicht gewollten Verdichtung und einer deutlichen Veränderung des Gebietscharakters führen. Eine Verlängerung einer bereits positiv beschiedenen Bauvoranfrage wurde in Erwartung der Erhaltungssatzung zurückgestellt.

- Treitschkestraße 1, Flurstück 2240/6, Wohngrundstück, Eigentümer private Stiftung, Garten östlich des vorhandenen Gebäudes



In der Vegetationsbestandserfassung sind 4 Einzelbäume erfasst, insbesondere der Baumbestand entlang der Grundstücksgrenze ist als ortsbildprägend zu bezeichnen. Die Errichtung eines weiteren Gebäudes östlich des vorhandenen Einzeldenkmals würde zu einer nicht gewollten Verdichtung und einer deutlichen Veränderung des Gebietscharakters führen.

Hinweise zur Gestaltung von Vorgärten

Bei der Errichtung von Neuanlagen und Änderungen der Vorgärten und Einfriedungen ist darauf zu achten, dass diese in Anordnung, Umfang, Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe so ausgeführt werden, dass der Charakter des vorhandenen Straßenbildes erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Vorgartenflächen können nur in Teilen befestigt werden, wenn sie als Zuwegungen zu baulichen Anlagen, rückwärtigen Grundstücksteilen, Mülltonnenstandplätzen sowie als Tiefgarazenzufahrten dienen.

Standplätze für bewegliche Müllbehälter und Fahrräder können auf untergeordneter Fläche im Vorgarten angeordnet werden, soweit das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Eine eventuelle Einhausung von Müllplätzen ist auf die Gestaltung der Einfriedung abzustimmen und sollte diese nicht überragen. Geachtet werden soll auf eine ausreichende Eingrünung von Müllplätzen.

Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

Geschlossene Einfriedungen sind nur vereinzelt anzutreffen. Vorwiegend sind schmiedeeiserne Einfriedungen für die Eigenart des Straßenbildes mitbestimmend. Diese sind zu erhalten und im Falle einer Sanierung oder Neuerrichtung so zu gestalten, dass sie in Form und Farbe, der Wahl des Materials und in der handwerklichen Ausführung dem gründerzeitlichen Stil entsprechen.

Soweit für den jeweiligen Straßenzug prägend, sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Sockel bis 0,60m Höhe mit darauf stehenden Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80m möglich.

Soweit Stützen zur Einfriedung verwendet werden, sollten sich diese in Form und Dimensionierung an den unmittelbar angrenzenden Bestand anpassen. Zwischen den Grundstücken sollte die Einfriedung im Vorgartenbereich nicht höher sein als der an der Straßenfront errichtete Zaun.

Nicht ortstypische Materialien sind Holz, Kunststoff, Drahtgeflecht, Stacheldraht, Schilfrohmatten, Stabgittermatten. Ortstypische Materialien sind schmiedeeiserne Zäune und Stabgitterzäune.

Pflanzenliste

Die folgende Liste stellt eine Auswahl für das Gebiet Weststadt dar. Abgängige bzw. gefällte Bäume sind in der gleichen Baumgrößenklasse zu ersetzen. Die Art kann aus der Liste frei gewählt werden.

Nadelgehölze sollen mit Ausnahme von untergeordneter Verwendung von *Taxus baccata* (Eibe), *Pinus silvestris* (Gemeine Kiefer), *Pinus nigra* (Schwarzkiefer) und *Abies alba* (Weißtanne) nicht zur Anwendung kommen.

1. Bäume für breite Straßenräume, Plätze und Gärten

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Kastanie
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fagus silvatica</i> und F.s. <i>Atropurpurea</i>	Rotbuche und Blutbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Fraxinus excelsior</i> ‚Westhof’s Glorie‘	Nichtfruchtende Straßen-Esche
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Quercus robur</i> und <i>petraea</i>	Stiel- und Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i> und T.c. ‚Greenspire‘	Winterlinde u. Stadtlinde

2. Bäume für schmale Straßen, kleine Plätze und schmale Vorgärten (Stadtklimaverträglich)

<i>Acer platanoides</i> ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> ‚Erectum‘	Schmalkroniger Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
<i>Fraxinus angustifolia</i> ‚Raywood‘	Schmalblättrige Esche ‚Raywood‘
<i>Ginkgo biloba</i> ‚Fastigiata Blagon‘	Säulen-Ginkgobaum
<i>Liriodendron tulipifera</i> ‚Fastigiatum‘	Säulen-Tulpenbaum
<i>Malus</i> ‚van Eseltine‘	Säulenförmiger Zierapfel
<i>Platanus acerifolia</i> ‚Tremonia‘	Platane ‚Tremonia‘
<i>Populus simonii</i>	Birken-Pappel
<i>Quercus robur</i> ‚Fastigiata Dila‘	Säulen-Eiche
<i>Tilia cordata</i> ‚Erecta‘	Säulenförmige Winterlinde

3. Bäume mit Kugel- und Schirmform für schmale Vorgärten

<i>Acer platanoides</i> ‚Globosum‘	Kugel-Ahorn
<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘	Kegel-Feldahorn ‚Elsrijk‘
<i>Crataegus lavalleyi</i> ‚Carrierei‘	Apfel-Dorn
<i>Fraxinus excelsior</i> ‚Nana‘ (F.ex. ‚Globosa‘)	Kugel-Esche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Malus floribunda</i>	Vielblütiger Apfelbaum
<i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeerbaum

4. Hecken (laubabwerfend/heimisch)

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weiß-Dorn

5. Hecken /immergrün/heimisch

Taxus baccata	Eibe
Ilex aquifolium	Stechpalme
Buxus sempervirens arborescens	Hoher Buchsbaum