

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bereiche von Kirchheim, die das Aufstellen  
einer Erhaltungssatzung begründen können**

# Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	10.07.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Bauausschuss	11.09.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Gemeinderat	02.10.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Bezirksbeirat Kirchheim, der Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen nachfolgende Information zur Kenntnis:*

## A. 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:
SL2	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren <b>Begründung:</b> Die Aufstellung von Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen dient der Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes der historisch gewachsenen Dorfkerne.

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Vorbemerkung

Am 02.12.2010 haben die SPD, GAL/HD P&E den Antrag 0094/2010/AN zum Thema Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Albert-Fritz-, Schwetzingen und Pleikartsförster Straße in den Gemeinderat eingebracht. Begründet wird der Antrag damit, dass die Notwendigkeit gesehen wird, intakte Wohnquartiere von Alt-Kirchheim in ihrer Wohn- und Baustruktur zu erhalten und zu schützen. Befürchtet wird, dass die großzügigen Gärten in zweiter Reihe bebaut werden. Dies würde nicht nur den Charakter des Quartiers zerstören, es könnten sich zudem negative Klima-Auswirkungen in Kirchheim ergeben. Die Verwaltung erstellte daraufhin eine Beschlussvorlage mit der Aussage, dass das nach Paragraph 34 BauGB vorhandene Planungsrecht für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ausreichend ist.

Die Diskussion im Bezirksbeirat am 20.12.2012 wurde kontrovers geführt, das Abstimmungsergebnis 6:5 Stimmen (Zustimmung : Ablehnung) spiegelt dies auch wieder. Von der Verwaltung wurde in der Diskussion darauf hingewiesen, dass es eine grundsätzliche Aufgabe der Bauleitplanung sei, Baurecht zu schaffen, nicht Baurecht zu verhindern. In der Sitzung des Bauausschusses vom 14.02.2012 wurde die Vorlage versehen mit einem Arbeitsauftrag, zur erneuten Beratung in den Bezirksbeirat Kirchheim zurückverwiesen. Die Verwaltung wird aufgefordert, Hinweise auf alternative Regelungsmöglichkeiten zu geben. Es soll geprüft werden, welche Gebiete ortstypische Bestandteile aufweisen, die eine Erhaltungssatzung begründen könnten. In der Diskussion wurde angesprochen, dass wesentliche Teile der alten Bebauung im Süden und Osten von Kirchheim in dem beantragten Bebauungsplangebiet nicht erfasst seien. Es bestehe auf alle Fälle Handlungsbedarf, um Grundlagen für baurechtliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Viele Gebäude befänden sich in schlechtem Zustand und die Baustruktur in Kirchheim sei uneinheitlich.

Die Verwaltung hat daraufhin geprüft, inwiefern die Voraussetzungen für das Aufstellen einer Erhaltungssatzung gegeben sind.

## **2. Ergebnis der Prüfung**

Gemäß § 172 BauGB unterliegen Bauvorhaben im Bereich einer Erhaltungssatzung einem Genehmigungsvorbehalt, wonach Errichtung, Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets kann die Genehmigung nur dann verweigert werden, wenn

- die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder
- sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist und
- die geplante Maßnahme die bauliche Anlage beeinträchtigen würde.

Im Vorfeld einer Erhaltungssatzung wird in der Regel - unter dem Aspekt des Eingriffs in das Eigentumsrecht - eine Ortsbildanalyse durchgeführt, auf deren Grundlage der Geltungsbereich der späteren Satzung definiert wird und als Begründung dafür herangezogen wird, ob der jeweilige Bereich eine städtebauliche Eigenart aufweist oder nicht. Eine qualifizierte Ortsbildanalyse dient im sich später anschließenden Genehmigungsverfahren als Grundlage der Beurteilung.

Im Rahmen der Ortsbildanalyse wird unter anderem folgenden Fragen nachgegangen:

- Welche Erhaltungsgründe qualifizieren die in Frage kommenden Bereiche gegenüber anderen Bereichen, die nicht in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aufgenommen werden?
- Welche Funktion haben einzelne Gebäude oder Ensemble für einen städtebaulichen Zusammenhang und warum?

Zusammenhängende Strukturen und Ensemble, die eine vergleichbare städtebauliche Eigenart aufweisen sind dabei eher geeignet eine Erhaltungssatzung zu begründen, als heterogene Bereiche.

Eine erste Einschätzung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns von Kirchheim aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt kam zu folgendem Ergebnis:

Die vollzogene städtebauliche Entwicklung des gesamten historischen Ortskern Kirchheims ist noch gut ablesbar. Ein Großteil der vorhandenen Bausubstanz stammt aus dem 19. und der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Der überwiegende Teil der Gebäude ist noch erhalten, wenn auch teilweise im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen überformt. Eine Erhaltenswürdigkeit ist nicht in jedem Bereich in gleichem Maße gegeben. So finden sich einerseits Bereiche mit einfachen Strukturen, von Gebäuden ohne Ensemblewirkung, die weder besondere Gestaltungsmerkmale noch einen besonderen Abschnitt der Kirchheimer Siedlungsentwicklung aufweisen. Andererseits sind noch zahlreiche Gebäude mit markanten Gestaltungselementen vorhanden, die das Ortsbild prägen. Dazu zählen insbesondere die Steingewände und Fensterbänke, die Fensterläden und Toreinfahrten. Charakteristisch sind die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen.

Diese Aspekte fundiert auszuarbeiten, ist Aufgabe der Ortsbildanalyse.

Als Gebiete im Bereich Kirchheim westlich der Schwetzingen Straße, die eine besondere städtebauliche Eigenart aufweisen, kommen insbesondere in Betracht:

- Siedlung am Brenner
- Bereich nördlich der Schmitthenner Straße ( Siedlungsbau 1. Hälfte 20. Jahrhundert)
- Reste der durch Landwirtschaft geprägten dörflichen Bauten mit noch vorhandenen Scheunen

Inwiefern Bereiche östlich der Schwetzingen Straße für eine Erhaltungssatzung in Frage kommen, muss im Rahmen der Ortsbildanalyse noch näher geprüft werden.

### 3. Ausblick

Der Ortskern von Kirchheim stand gemäß dem Beschluss des Gemeinderats von 1999 an vierter Stelle bei der Erarbeitung von Erhaltungssatzungen. Die Reihenfolge sah vor:

1. Handschuhshheim (abgeschlossen)
2. Wieblingen
3. Rohrbach
4. Kirchheim

Im Zusammenhang mit dem Sachantrag 0039/2011 wurde dem Gemeinderat die Reihenfolge der zu erarbeitenden Satzungen am 09.02.2012 erneut vorgestellt. Zusätzlich aufgenommen wurde eine Erhaltungssatzung für Neuenheim, die vorrangig bearbeitet werden soll.

Zurzeit erarbeitet die Verwaltung eine Ortsbildanalyse für den Stadtteil Neuenheim. Danach schließen Erhaltungssatzungen in der Reihenfolge Wieblingen, Rohrbach und Kirchheim an.

Weiterhin wird empfohlen, analog der Verfahrensweise beim alten Ortskern von Handschuhshheim, eine Erhaltungssatzung für Kirchheim in Verbindung mit einer Gestaltungssatzung zu erarbeiten. Im Gegensatz zur Gestaltungssatzung ist eine Erhaltungssatzung nicht geeignet, baugestalterische Absichten zu formulieren. Ist der Erhalt einer baulichen Anlage beispielsweise nicht verhältnismäßig oder soll innerhalb eines als erhaltenswert deklarierten Gebietes neu gebaut werden, fehlt in der Regel ein weiterführendes Steuerungsinstrument. Dort, wo neben der Erhaltungssatzung auch eine Gestaltungssatzung festgesetzt wurde, steht eine effektivere Handhabe zur Verfügung. Die gilt insbesondere dort, wo die Dichte an Baudenkmalern geringer ist, die Bausubstanz und der Zuschnitt allgemein nicht mehr zeitgemäß sind und ein größerer Um- und Anbaudruck vorhanden ist.

gezeichnet

Bernd Stadel

#### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Beispiele ortsbildprägender Bereiche (Fotodokumentation)