

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

# Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 09. Oktober 2012

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:*

## Sitzung des Bezirksbeirates Kirchheim vom 10.07.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Kirchheim vom 10.07.2012

### 1.2 Bereiche von Kirchheim, die das Aufstellen einer Erhaltungssatzung begründen können

Informationsvorlage 0127/2012/IV

Frau Merkel vom Stadtplanungsamt erläutert ausführlich den Inhalt der Vorlage.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirätin Hörner, Bezirksbeirätin Heldner, Bezirksbeirätin Koch, Bezirksbeirätin Veit-Schirmer, Bezirksbeirätin Duchrow, Bezirksbeirätin Hasse, Bezirksbeirätin Beust, Bezirksbeirat Ricker, Bezirksbeirat Pogadl, Bezirksbeirat Scherer, Bezirksbeirat Sauter, Bezirksbeirat Schmölders, Bezirksbeirat Ibes, Bezirksbeirat Würtele, Stadtteilvereinsvorsitzender Fuchs, Stadträtin Marggraf

Folgende Fragen und Argumente werden in der Diskussion vorgetragen:

- Die Bezirksbeiräte bemängeln die Zeitschiene. Es dauere zu lange, bis Kirchheim mit der Erarbeitung einer Erhaltungssatzung an der Reihe sei.
- Es sei wichtig, historisch erhaltenswerte Bereiche in Kirchheim zu schützen.
- Das Aufstellen einer Erhaltungssatzung sei das Mindeste, was man in Kirchheim tun müsse.
- Es wird empfohlen, eine Erhaltungssatzung in Verbindung mit einer Gestaltungssatzung zu erarbeiten, um erhaltenswerte Bausubstanzen zu schützen.
- Könne eine Erhaltungssatzung durch einen Bebauungsplan aufgehoben werden?
- Wie viele Gebäude seien denkmalgeschützt?

Frau Merkel erklärt, wenn ein anderes Planungserfordernis entstehe, könne man bestimmte Bereiche aus der Erhaltungssatzung rausnehmen. Außerdem führe eine Erhaltungssatzung zu höheren Kosten für die Hauseigentümer. Zum Thema Denkmalschutz sagt sie zu, sich beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz nach der Anzahl der denkmalgeschützten Gebäude zu informieren und dies über die Vorsitzende Frau Greßler an die Bezirksbeiräte weiterzugeben.

In einer kurzen **Sitzungsunterbrechung von 18:50 bis 18:54 Uhr** haben die anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich zu diesem Thema zu äußern.

Nach Wiederaufnahme der Sitzung erläutert Frau Merkel die Inhalte einer Ortsbildanalyse.

Trotz kontroverser Diskussion bittet der Bezirksbeirat, die Ortsbildanalyse und das Aufstellen einer Erhaltungssatzung in Verbindung mit einer Gestaltungssatzung schnellstmöglich anzugehen.

**gezeichnet**  
Isolde Greßler  
Vorsitzende

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## Sitzung des Bauausschusses vom 11.09.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 11.09.2012

### 5.1 Bereiche von Kirchheim, die das Aufstellen einer Erhaltungssatzung begründen können

Informationsvorlage 0127/2012/IV

Herr Rebel vom Stadtplanungsamt erläutert die Vorlage. Die Bearbeitung und Beratung des Antrages auf Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Albert-Fritz-, Schwetzingen und Pleikartsförster Straße (Antrag Nr. 0094/2010/AN) habe ergeben, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht das geeignete Instrument sei, um den Bestand zu schützen. Im Auftrag des Bauausschusses sei nach anderen Instrumenten zur Erhaltung des Stadtteil Kirchheim gesucht worden, wie unter anderem den Erlass einer Erhaltungssatzung. Eine erste Prüfung ergab, dass die Erhaltungssatzung ein geeignetes Instrument sei. Der Stadtteil Kirchheim stehe auf Rang 4 der Prioritätenliste für den Erlass von Erhaltungssatzungen.

#### Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Marggraf, Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Krczal, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Jakob, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Gund, Stadträtin Hommelhoff

#### Folgende Punkte werden angesprochen:

- Das geplante Vorgehen der Verwaltung sei korrekt. Aufgrund der Prioritätenliste könne jedoch vor 2014 nicht mit dem Beginn zum Erlass einer Erhaltungssatzung für Kirchheim gerechnet werden.
- Es gebe bereits jetzt kaum noch baukulturelle Substanz und es sei zu befürchten, dass das wenige Erhaltenswerte in Kirchheim bis 2014 nicht mehr vorhanden sei. Das Ortsbild ändere sich sukzessive und schleichend.
- Eine Fremdvergabe zur Erstellung einer Ortsbildanalyse werde circa 20.000,-- Euro kosten, dies sei eine gute Investition, um den Prozess voranzutreiben.
- Die zeitnahe Aufstellung einer Ortsbildanalyse sei wichtig, um dann entscheiden zu können, wie dringlich die Aufstellung einer Erhaltungssatzung sei.
- Durch den hohen Entwicklungsdruck in Neuenheim seien die Prioritäten bereits verschoben worden. Wieblingen, das auch wichtig sei, sei schon mehrmals nach hinten verschoben worden. Einer Fremdvergabe könne nur zugestimmt werden, wenn die Prioritätenliste so belassen werde, wie sie nun aufgestellt sei.
- Es sei zu berücksichtigen, dass auch bei Einstellen der für eine Fremdvergabe benötigten finanziellen Mittel, Arbeitsaufwand für die Verwaltung entstehe.
- Kirchheim verfüge über markante Straßenzüge, es müsse heraus kristallisiert werden, welche Bereiche schützenswert seien.
- Wieblingen solle nicht zurückgesetzt und die Prioritätenliste nicht verändert werden, bei der Fremdvergabe für die Ortsbildanalyse gehe es darum, die Verwaltung zu unterstützen, zu entlasten und die Datenlage zu aktualisieren.
- Die Willensbekundung des Gemeinderates, Erhaltungssatzungen zu erlassen, reiche nicht aus, um Baugesuche zurückzustellen. Die Erarbeitung einer Ortsbildanalyse ändere damit nichts.

- Sei der Erlass einer Veränderungssperre ein geeignetes Instrument?
- Wie weit sei die Verwaltung in den Verfahren für Wieblingen und Rohrbach, wie viele Daten seien hier bislang erfasst worden?
- Sobald das Datenmaterial vorliege, sei der zu erbringende Aufwand ersichtlich. Bei Kirchheim handle es sich nicht um ein sehr großes Gebiet, der Arbeitsaufwand für das Stadtplanungsamt sei begrenzt.
- Im Falle des Sanierungsgebiets Rohrbach sei auch eine Fremdvergabe erfolgt, damit habe man gute Erfahrungen gemacht.
- Es fehle der Deckungsvorschlag.
- Das Einstellen der Mittel für die Erarbeitung einer Ortsbildanalyse berge die Gefahr, dass Kirchheim bevorzugt werde und andere Stadtteile erneut auf der Prioritätenliste zurück fielen.
- Für das Haushaltsjahr 2013 sollten Mittel für Wieblingen eingestellt werden und erst im Haushaltsjahr 2014 Mittel für Kirchheim.
- In Neuenheim dürfe nur im Bestand gebaut werden, Änderungen in der Baustruktur seien normal und auch moderne Gebäude könnten in einen Ortskern passen. Das Bauen dürfe nicht untersagt werden.
- Mit den Problemen der Stadtteile werde nicht richtig umgegangen. Diese hätten Angst um ihre traditionellen Bestände. Man müsse hinterfragen, ob schützenswerte Bestände vorhanden seien und wie aktiv die Bürger in ihren Stadtteilen werden. Neuenheim habe sich sehr aktiv eingebracht.
- Gegebenenfalls müsse das Stadtplanungsamt seine personellen Ressourcen umschichten, um die Erhaltungssatzungen parallel zu erarbeiten.
- Sei die Aufstockung der finanziellen und personellen Ressourcen eine Lösung?

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erläutert, dass jede Fremdvergabe von der Verwaltung betreut und begleitet werden müsse. Sie schlägt vor, dass, sofern die Ortsbildanalyse zum jetzigen Zeitpunkt erstellt werden solle, die Prioritätenliste überdacht werden solle. In Kirchheim gebe es viele erhaltenswerte Gebäude, die nicht unter Denkmalschutzschutz stünden. Wenn zum jetzigen Zeitpunkt eine Ortsbildanalyse durchgeführt werde, sei es sinnvoll, mit den dann aktualisierten Daten zeitnah an die Öffentlichkeit zu gehen und die Umsetzung einzuleiten. Nur dann mache der Arbeitsaufwand einen Sinn. Die Bestandsaufnahmen für Rohrbach und Wieblingen seien unterbrochen worden, um die Erhaltungssatzung für Neuenheim zu erarbeiten. Der richtige Weg sei es, in der Reihenfolge der Prioritätenliste weiter zu arbeiten, bevor mit Kirchheim begonnen werde. Die Reihenfolge der Prioritätenliste beschließe jedoch der Gemeinderat. Eine Veränderungssperre führe zu einem völligen Stillstand der Bautätigkeit, dies sei nicht das passende Instrument für Kirchheim. § 34 Baugesetzbuch greife für den gewünschten Erhalt von Bausubstanz nicht.

Herr Bürgermeister Dr. Joachim Gerner verweist auf die erst vor wenigen Monaten beratene Vorlage über die Aufgaben und Ressourcen des Stadtplanungsamtes.

Im Laufe der Aussprache stellt Stadträtin Marggraf folgenden **Antrag**:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Erarbeitung einer Ortsbildanalyse zum Erlass einer Erhaltungssatzung an ein externes Büro zu vergeben.
--

Im Laufe der Aussprache stellt Stadträtin Dr. Greven-Aschoff folgenden **Antrag**:

Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur Sitzung des Bauausschusses am 16.10.2012 eine Vorlage vorzulegen, in der sie über die personelle Bedeutung im Hinblick auf die parallele Bearbeitung der Erhaltungssatzungen sowie über die Höhe der erforderlichen Mittel für die externe Vergabe zur Erstellung der Ortsbildanalyse Kirchheim informiert.

Herr Bürgermeister Dr. Joachim Gerner sagt zu, in der Sitzung des Bauausschusses am 16.10.2012 mit einer Vorlage über die erforderlichen personellen Ressourcen des Stadtplanungsamtes zur parallelen Erarbeitung der Erhaltungssatzungen sowie über die erforderlichen finanziellen Mittel für die externe Vergabe zur Erstellung der Ortsbildanalyse Kirchheim zu informieren,

Aufgrund der Zusage von Herrn Bürgermeister Dr. Joachim Gerner, ziehen Stadträtin Marggraf und Stadträtin Dr. Greven-Aschoff nach Beendigung der Aussprache ihre Anträge zurück.

gezeichnet  
Dr. Joachim Gerner  
Bürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 02.10.2012**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## 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-, Schwetzinger 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. Handschuhsheim (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 Handschuhsheim, 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)