

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Erhaltungssatzung Neuenheim,  
Sachstandsbericht Ortsbildanalyse und  
weitere Vorgehensweise**

# Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim	16.10.2012	Ö	( ) ja ( ) nein	
Bauausschuss	27.11.2012	Ö	( ) ja ( ) nein	
Gemeinderat	29.11.2012	Ö	( ) ja ( ) nein	

**Zusammenfassung der Information:**

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

*Für den Stadtteil Neuenheim wurde mit der Ortsbildanalyse begonnen.*

*Es wird für den Teilbereich des alten Dorfkerns im Bereich der Schulzengasse im ersten Schritt eine Erhaltungssatzung aufgestellt.*

*Im Anschluss werden weitere Satzungen für Neuenheim erarbeitet.*

## 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:
SL 1	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe des Stadtteiles bewahren.
SL 8	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln <b>Begründung:</b> Mit der Erhaltungssatzung wird die Beseitigung, Änderung und die Errichtung von baulichen Anlagen einem Genehmigungsvorbehalt unterworfen. Vorhaben können versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt beeinträchtigt wird. Hierdurch wird das historische Erbe bewahrt.
SL 1	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe des Stadtteiles bewahren.

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

keine

## B. Begründung:

### 1. Ausgangslage

Mit der Vorlage „Sachstandsbericht Erhaltungssatzung für Neuenheim“, Drucksache 0013/2012/IV hat die Verwaltung angekündigt, für den Stadtteil Neuenheim eine Ortsbildanalyse zu erstellen, die als Grundlage für eine Erhaltungssatzung dienen soll. Damit sollte geklärt werden ob und inwiefern die jeweiligen Bereiche Neuenheims tatsächlich ortsbildprägend oder aus anderen städtebaulichen Gründen schützenswert sind.

Im Rahmen der Ortsbildanalyse wird unter anderem folgenden Fragen nachgegangen:

- Welche städtebauliche Eigenart qualifiziert die in Frage kommenden Bereiche gegenüber anderen Bereichen, die nicht in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aufgenommen werden?
- Welche Funktion haben einzelne Gebäude oder Ensembles 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.

Einer ersten Untersuchung zufolge sind in Neuenheim folgende stadtbildprägende Bereiche anzutreffen, die eine besondere erhaltenswerte städtebauliche Eigenschaft aufweisen:

#### **Bereich A**

„Alter Dorfkern“ im Bereich um die Schulzengasse -  
Relikt der ehemaligen ein- und zweigeschossigen kleinteiligen aber dichten dörflichen Bebauung

#### **Bereich B**

Stadthaus<sup>1</sup> in geschlossener Bauweise ohne Vorgartenzone -  
Erdgeschoß häufig mit Ladennutzungen, meistens drei, selten vier Vollgeschosse (zum Beispiel Brückenstraße, Ladenburger Straße)

#### **Bereich C**

Stadthaus in geschlossener Bauweise mit Vorgartenzone -  
drei bis vier Vollgeschosse, ausschließlich Wohnnutzung (Teile der Werderstraße / Schröderstraße)

#### **Bereich D**

Stadthaus in offener Bauweise -  
als Solitärbau, Doppelhaus oder Hausgruppe, prachtvolles großvolumiges Gebäude häufig mit Vorgartenzone und typischer Einfriedung - in der Regel zwei bis maximal vier Vollgeschosse, ausschließlich Wohnnutzung (zum Beispiel Keplerstraße, Uferstraße, Weberstraße, Werderstraße)

#### **Bereich E**

Bebauung im „Landhausstil“ entlang der Keplerstraße (Westseite) und Umgebung aus den 1920er Jahren -  
mit zwei Vollgeschossen und teilweise zusätzlichem Mezzaningeschoss sowie Walmbeziehungsweise Mansarddächern.

#### **Bereich F**

Gründerzeitvillen mit großem Garten -  
freistehendes „herrschaftliches“ Wohnhaus als Solitär auf einem Gartengrundstück, ehemals konzipiert als Einfamilienhaus mit gegebenenfalls einer Dienstbotenwohnung. Üblicherweise zwei Vollgeschosse. (Vorwiegend im Norden Neuenheims und am Neckarufer)

#### **Bereich G**

Wohnungsbau aus den 1930er Jahren im Bereich der Max-Wolf-Straße -  
Gebäude mit zwei Vollgeschossen und vorwiegend steilen ausgebauten Satteldächern.

<sup>1</sup> *Stadthaus: eine um die Jahrhundertwende etablierte Wohnform aus der Gründerzeit in der Regel mit mehreren Wohnungen übereinander, zwei bis vier Vollgeschosse und ausgebautem Dachraum.*

Eine kurze Beschreibung zu all diesen Bereichen ist als Anlage beigefügt. Die genauen Geltungsbereiche sowie die städtebauliche Eigenart dieser Gebiete sind im Rahmen der Ortsbildanalyse zu definieren und weiter zu vertiefen.

Für den alten Dorfkern - Bereich A - ist die Ortsbildanalyse abgeschlossen. Da es sich bei diesem Gebiet um einen abgeschlossenen Bereich in Insellage handelt, der sich in seiner Kleinteiligkeit, den verwinkelten Straßenzügen und den Gebäudetypen deutlich vom Rest der heutigen Bebauung im Zentrum Neuenheims unterscheidet, soll hierfür in einem ersten Schritt die Aufstellung einer Erhaltungssatzung umgesetzt werden (siehe Drucksache Nr. 0391/2012/BV).

## 2. Ausblick

Die Ortsbildanalyse für die restlichen Bereiche wird fortgesetzt. Es wird sich im Laufe der Bearbeitung zeigen, ob die einzelnen Bereiche sinnvollerweise in einer Satzung zusammengefasst werden, oder ob Zäsuren so groß sind, dass eine Aufteilung in mehrere Satzungen zweckmäßig ist.

gezeichnet

Bernd Stadel

### Anlagen zur Drucksache:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 01	Gebietsbeschreibung Bereich A – „Alter Dorfkern“ im Bereich der Schulzengasse
A 02	Gebietsbeschreibung Bereich B - Stadthaus in geschlossener Bauweise ohne Vorgartenzone
A 03	Gebietsbeschreibung Bereich C - Stadthaus in geschlossener Bauweise mit Vorgartenzone
A 04	Gebietsbeschreibung Bereich D – Stadthaus in offener Bauweise
A 05	Gebietsbeschreibung Bereich E – Bebauung im „Landhausstil“ entlang der Keplerstraße
A 06	Gebietsbeschreibung Bereich F – Gründerzeitvillen mit großem Garten
A 07	Gebietsbeschreibung Bereich G – Wohnungsbau aus den 1930er Jahren
A 08	Übersichtsplan stadtbildprägender Bereiche