

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

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

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 04. Dezember 2012

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.

Sitzung des Bezirksbeirates Neuenheim vom 16.10.2012

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2012

1 Erhaltungssatzung Neuenheim, Sachstandsbericht Ortsbildanalyse und weitere Vorgehensweise

Informationsvorlage 0159/2012/IV

Die Tagesordnungspunkte 1 und 2 öffentlich werden gemeinsam beraten.

Frau von Bothmer-Eichkorn vom Stadtplanungsamt stellt nochmals kurz den derzeitigen Sachstand vor.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Krczal, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Wetzel, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Jakob, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Gund, Stadträtin Spinnler

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Die Herangehensweise, insbesondere die Aufteilung in Bereiche sowie die vorrangige Bearbeitung des Alten Dorfkerns, werde begrüßt und für richtig befunden. Die systematische Erfassung bringe neue Erkenntnisse.
- Bereiche mit hohem Veränderungsdruck sollten vorrangig bearbeitet werden. Dies betreffe vor allem den Bereich F.
- Werden durch die Erhaltungssatzung neben baulichen Anlagen auch Grünbereiche geschützt?
- Kann die Formulierung Punkt 4 Verfahren („...wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.“) griffiger gefasst werden?
- Es werde befürchtet, dass das, was in den Vorlagen dargestellt wird, für den Schutz großer Gärten sowie großer Villen mit Gärten nicht ausreichend sei. Eine Nachverdichtung sei weiter möglich. Hierfür seien zusätzliche Maßnahmen (Bebauungspläne) notwendig.
- Wo gibt es in Neuenheim bereits Bebauungspläne? Es sei zu beachten, dass diese vorrangig vor einer Erhaltungssatzung seien.
- Im Geltungsbereich fehle der östliche Teil Neuenheims, die Hangbereiche, sowie der Anschluß an Handschuhshaus.
- Die (finanziellen) Sanktionsmöglichkeiten seien nicht ausreichend.
- Sind die kleinen Häuschen in der Schulzengasse wirklich erhaltenswert? Ist der Erhalt zumutbar?
- Gibt es Zuschüsse für die betroffenen Grundstückseigentümer?
- Weniger prominente Stadtteile dürfen nicht vergessen werden.

Stadtrat Krczal stellt zum Tagesordnungspunkt 2 folgenden **Antrag:**

| |
|--|
| Die Verwaltung wird gebeten, entsprechend den vorhandenen Ressourcen den Bereich F als nächsten zu bearbeiten. |
|--|

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt zu, dass für den Bereich F die nächste Ortsbildanalyse erstellt werde. Ob diese dann auch in eine Satzung münde, sei zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzuschätzen. Er erläutert, dass der Begriff „bauliche Anlagen“ dem der Landesbauordnung entspreche und Grünbereiche somit nicht erfasst seien. Sowohl diese Formulierung als auch die unter Punkt 4 Verfahren seien die üblichen Formulierungen.

Zu den finanziellen Sanktionsmöglichkeiten sagt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel eine genauere Information zur Sitzung des Gemeinderates zu. Zu bedenken sei jedoch, dass der Eigentümer eines Schwarzbaus zusätzlich einen Bauantrag stellen müsse und ggf. auch ein Rückbau vorzunehmen sei.

Auf der Grundlage der Erhaltungssatzung würden keine Zuschüsse gewährt. Diese könnten sich lediglich bei denkmalgeschützten Gebäuden ergeben.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, bestätigt auf Nachfrage dass der die Hangbereiche betreffende Bebauungsplan parallel zur Erhaltungssatzung weiter bearbeitet werde. Sie erklärt, dass sich die Klärung, was in den verschiedenen dargestellten Bereichen als schützenswert erachtet werde, erst bei der weiteren Bearbeitung ergeben werde. Im Bereich Alter Ortskern spielten große Gärten keine entscheidende Rolle, im Gegensatz zum Bereich F. Daher sei während der Bearbeitung des Bereiches F zu überlegen, ob hier eine Erhaltungssatzung zur Erreichung der Schutzziele ausreichend sei.

Desweiteren berichtet sie, dass es im Bereich Alter Ortskern Baufluchtenpläne gebe. Erhaltungssatzung und Bebauungspläne würden aufeinander abgestimmt.

Auf die Frage zum Geltungsbereich im östlichen Teil Neuenheims erklärt sie, dass der Bereich Bergstraße teilweise im Geltungsbereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Nördliches Neckarufer zwischen Karl-Theodor-Brücke und Bergstraße“ liege. Zum Anschluss an die Erhaltungssatzung Handschuhshaus verweist sie auf die in der letzten Bauausschusssitzung dargelegten finanziellen und personellen Rahmenbedingungen.

Sie verweist auch darauf, dass die Satzung lediglich den Erhalt der wesentlichen Merkmale festlege. Somit sei nicht jede Maßnahme, zum Beispiel an den Häuschen in der Schulzengasse, ausgeschlossen.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt den **Antrag** zur Abstimmung, siehe hierzu auch Tagesordnungspunkt 2, DS 0391/2012/BV.

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates vom 29.11.2012

Ergebnis: Kenntnis genommen
Befangen 1

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 Begründung: 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

Stadthaus¹ 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 Walm- beziehungsweise 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.

¹ *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 |