

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Erhaltungssatzung Neuenheim
"Alter Dorfkern" im Bereich um die
Schulzengasse
- Aufstellungsbeschluss
- Zustimmung zum Satzungsentwurf und
- Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

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

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim	16.10.2012	Ö	() ja () nein () ohne	
Bauausschuss	27.11.2012	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	29.11.2012	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Neuenheim und der Bauausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Begründung für die Erhaltungssatzung wird zugestimmt.*
- 3. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs mit Begründung.*
- 4. Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit soll die Beteiligung der maßgeblichen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Satzungsentwurf in der Fassung vom 10.09.2012
A 02	Lageplan mit Geltungsbereich, Plan vom 07.09.2012
A 03	Liste der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs
A 04	Begründung mit Ortsbildanalyse in der Fassung vom 10.09.2012

Sitzung des Bezirksbeirates Neuenheim vom 16.10.2012

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2012

- 2 Erhaltungssatzung Neuenheim**
„Alter Ortskern“ im Bereich um die Schulzengasse
- Aufstellungsbeschluss
- Zustimmung zum Satzungsentwurf
- Beschluss über die öffentliche Auslegung
Beschlussvorlage 0391/2012/BV

Die Tagesordnungspunkte 1 und 2 öffentlich werden gemeinsam beraten.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt zu TOP 2 die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

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 Wetzels, 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 Handschuhsheim.
- 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 den **Antrag** die Beschlussempfehlung wie folgt zu ergänzen:

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 Handschuhsheim 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:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Beschlussempfehlung des Bauausschusses (die Ergänzung ist fett dargestellt)

1. *Der Bezirksbeirat Neuenheim und der Bauausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*
2. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich.*
3. *Der Begründung für die Erhaltungssatzung wird zugestimmt.*
4. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs mit Begründung.*
5. *Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit soll die Beteiligung der maßgeblichen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen.*
6. **Die Verwaltung wird gebeten, entsprechend den vorhandenen Ressourcen den Bereich F als nächsten zu bearbeiten.**

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung

Sitzung des Gemeinderates vom 29.11.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 29.11.2012

- 9 **Erhaltungssatzung Neuenheim**
„Alter Ortskern“ im Bereich um die Schulzengasse
- Aufstellungsbeschluss
- Zustimmung zum Satzungsentwurf und
- Beschluss über die öffentliche Auslegung
Beschlussvorlage 0391/2012/BV

Die Tagesordnungspunkte 8 und 9 werden gemeinsam zur Beratung aufgerufen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Stadtrat Dr. Gradel zeigt Befangenheit an und verlässt den Sitzungsbereich.

Der Oberbürgermeister weist auf die Beschlussempfehlung des Bauausschusses vom 27.11.2012 hin. In dieser Sitzung wurde der Beschlussvorschlag der Verwaltung um die Ziffer 5 **„Die Verwaltung wird gebeten, entsprechend den vorhandenen Ressourcen den Bereich F als nächsten zu bearbeiten“** ergänzt.

Es melden sich zu Wort: Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Krczal

Im Meinungs austausch wird deutlich, dass die Erhaltungssatzung befürwortet wird.

Angesprochen wird die Schutzbedürftigkeit der Grünflächen, der zur Erhaltungssatzung parallel zu bearbeitende Bebauungsplan hinsichtlich der Hangbereiche, der Bebauungsplan nördliches Neckarufer und der Anschluss an Handschuhsheim, die erbetenen Informationen zu Sanktionsmöglichkeiten sowie die vorrangige Bearbeitung der Bereiche aufgrund des massiven Veränderungsdrucks.

Auf die in der Bauausschusssitzung am 27.11.2012 zugesagten genaueren Informationen hinsichtlich weiterer Sanktionsmöglichkeiten geht Erster Bürgermeister Stadel kurz ein.

Der Oberbürgermeister sagt hierüber eine schriftliche Beantwortung zu.

Oberbürgermeister Dr. Würzner ruft den in der Bauausschusssitzung am 27.11.2012 **ergänzten** Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung auf:

Beschluss des Gemeinderates (die Ergänzung ist fett dargestellt):

1. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich.*
2. *Der Begründung für die Erhaltungssatzung wird zugestimmt.*
3. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs mit Begründung.*
4. *Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit soll die Beteiligung der maßgeblichen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen.*
5. **Die Verwaltung wird gebeten, entsprechend den vorhandenen Ressourcen den Bereich F als nächsten zu bearbeiten.**

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Enthaltung 1 Befangen 1

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 1	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren.
SL 8	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln Begründung: Mit der Erhaltungssatzung wird die Beseitigung 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.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Anlass

Trotz Überformungen und mehrgeschossigen Neubauten der Gründerzeit sind im Bereich des alten Ortskerns um den Marktplatz von Neuenheim eine relativ große Anzahl von kleinteiligen dörflichen Gebäuden und Strukturen erhalten geblieben. Es besteht die Befürchtung, dass durch Abriss der alten Dorfhäuser, sowie unmaßstäbliche Ergänzungsbauten oder Nachverdichtungen das Ensemble in seiner städtebaulichen Qualität beeinträchtigt wird.

Seitens der Kommunalpolitik wurden mehrere Anträge und Sachanträge gestellt, mit dem Ziel, Neuenheim vor negativen Veränderungen und vor allem Nachverdichtung zu schützen. Diesem Anliegen wird mit der vorliegenden Beschlussvorlage Rechnung getragen.

2. Ziele

Mit der Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch wird die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt geschützt. Zum städtebaulichen Erscheinungsbilde gehört neben dem Ortsbild auch die Stadtgestalt, die sich unter anderem aus den nutzungsbedingten Strukturen, der Topographie und dem Stadtgrundriss zusammensetzt.

Die Bebauung im Geltungsbereich der Satzung ist ein letztes Relikt der dörflichen Bebauung. Sie hat den Veränderungen und Nachverdichtungen, die mit Einsetzen der Gründerzeitlichen Bebauung beispielsweise in der Ladenburger Straße, Schulzengasse und Brückenkopfstraße einherging, standgehalten. Das Nebeneinander dieser beiden so unterschiedlichen Bauepochen ist in dieser Form in Neuenheim einzigartig und soll mit der Erhaltungssatzung vor weiterer Veränderung bewahrt bleiben.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die in Anlage 1 und 3 aufgeführten Flurstücke. Er beinhaltet im Wesentlichen große Teile der Schulzengasse, Teile der Brückenkopfstraße und die Sackgasse sowie den Marktplatz mit seinen Gebäuden und ein paar vereinzelte Gebäude in der Ladenburger Straße. Der Geltungsbereich ist darüber hinaus in beiliegendem Lageplan, Anlage 2 gekennzeichnet.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt zum Einen die Bereiche des alten Dorfkernes, die als solche durch ihre Gebäudekubatur und Ortsbild typischen Elemente klar zu erkennen sind. Zum anderen gibt es aber Bereiche, die entweder innerhalb des dörflichen Ensembles einen Bruch aufweisen - in Zukunft aber auf Grund der Satzung gegebenenfalls dem Ensemble entsprechend Veränderungen durchführen sollten.

4. Verfahren

Für die Erhaltungssatzung beinhaltet das Baugesetzbuch keine speziellen Verfahrensvorschriften. Ein Aufstellungsverfahren wie bei einem Bebauungsplan ist nicht vorgeschrieben. Mit dem Beschluss des Gemeinderats zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung kann jedoch eine Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 Baugesetzbuch erfolgen.

Um die Erhaltungsziele und Festlegungsvoraussetzungen rechtfertigen zu können und die städtebauliche Eigenart zu veranschaulichen, wurde eine Begründung in Verbindung mit einer Ortsbildanalyse für sinnvoll erachtet.

Auch wenn dies vom Gesetzgeber nicht vorgeschrieben ist, sollen Beteiligungsverfahren vergleichbar mit einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 3 Baugesetzbuch (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Baugesetzbuch (Beteiligung der Behörden) zur Anwendung kommen.

Die Erhaltungssatzung führt nach Satzungsbeschluss in dem betroffenen Gebiet zu einem Genehmigungsvorbehalt für die im Gesetz bezeichneten Vorhaben. Das bedeutet, dass in jedem Fall bei einer Änderung der baulichen Anlage oder der Nutzung die Behörden anzuhören sind. Im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage oder bei Abbruch einer bestehenden Anlage darf dies versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

5. Weiteres Vorgehen

Der Satzungsentwurf sowie die Begründung mit Ortsbildanalyse sollen für die Dauer von 1 Monat öffentlich im Stadtteil Neuenheim ausgelegt werden. Innerhalb des Zeitraums soll den Bürgerinnen und Bürgern in einem öffentlichen Termin die Gelegenheit gegeben werden, öffentlich Fragen zu stellen und Anregungen zur Satzung vorzubringen.

Maßgebliche Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden von der Satzung unterrichtet. Ihnen wird Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben.

Die Unterrichtung folgender Behörden wird für sinnvoll erachtet:

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 – Denkmalpflege
Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Stadtwerke Heidelberg AG
Handwerkskammer Mannheim
Polizeidirektion Heidelberg, Sachgebiet Verkehr

gezeichnet

Bernd Stadel