

Beantwortung von Anliegen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden zur Erhaltungssatzung Neuenheim „Alter Dorfkern“ im Bereich der Schulzengasse

Verfahrensstand

Das Verfahren zur Aufstellung der Erhaltungssatzung Neuenheim „Alter Dorfkern“ im Bereich der Schulzengasse, wurde in Anlehnung an § 3 Absatz 2 BauGB eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchgeführt.

Der Gemeinderat hat der Aufstellung einer Erhaltungssatzung in Neuenheim für den „Alten Dorfkern“ im Bereich der Schulzengasse sowie dem Entwurf der Satzung in seiner Sitzung am 29.11.2012 zugestimmt, und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 05.12.2012 im „stadtblatt“ (Heidelberger Amtsanzeiger) wurden die Planunterlagen vom 16.01.2013 bis einschließlich 15.02.2013 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen im Internet unter www.heidelberg.de eingesehen werden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine schriftlichen Stellungnahmen und somit keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

Zusätzlich wurde eine Informationsveranstaltung am 29.1.2013 im Seniorenzentrum Neuenheim durchgeführt, bei der die Planung vorgestellt wurde, und die Bürger Gelegenheit hatten, Fragen zu formulieren und Stellungnahmen abzugeben.

Nachfolgend werden die Einwendungen anonymisiert ohne Nennung der Namen und Adressen der jeweiligen Bürger wiedergegeben und beantwortet.

1. Fragen und Anregungen der Bürger bei der Informationsveranstaltung:

Bürger 1

Was leistet eine Erhaltungssatzung mehr als der Denkmalschutz?

Ein Großteil der Gebäude im vorgeschlagenen Geltungsbereich steht doch ohnehin unter Denkmalschutz.

Stellungnahme der Verwaltung:

Weniger als die Hälfte der Gebäude im Geltungsbereich besitzen denkmalrechtlichen Schutz. Städtebauliche Erhaltungsgründe nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und Gründe des Denkmalschutzes verfolgen verschiedene Ziele und sind prinzipiell getrennt zu prüfen.

Beim **Denkmalschutz** geht es um die Erhaltung baulicher Anlagen aus historischen Gründen im weitesten Sinne; es sollen durch ihn kunst- und architekturgeschichtliche Epochen und Entwicklungen, aber auch allgemein- oder sozialgeschichtliche Ereignisse und Zeitabschnitte anhand von baulichen Anlagen dokumentiert werden.

Die **Erhaltungssatzung** ist ein eigenständiges Instrument des Besonderen Städtebaurechts, das ein zusätzliches Zulässigkeitshindernis begründen, und damit die zuvor bestehende Zulässigkeit nach § 30, § 34 oder § 35 überlagern kann. Sie gibt ein Bodenrecht vor, bei dem die zu erhaltende bauliche Anlage nicht alleine, sondern in Zusammenhang mit seiner umgebenden städtebaulichen Struktur und ihrer stadträumlichen Funktion betrachtet und auch bewertet wird.

Der durch eine Erhaltungssatzung begründete Genehmigungsvorbehalt überlagert auch andere Zulässigkeitsvoraussetzungen des Bauordnungs- und Denkmalschutzrechts. Dies kann dazu führen, dass eine bauliche Anlage entweder nur aus städtebaulichen Gründen ohne Bezug zum Denkmalschutz oder nur als Baudenkmal ohne städtebauliche Funktion erhaltenswürdig ist; es können jedoch beide Gründe zusammentreffen.

Bürger 1

Weshalb ist mit diesem nicht so sehr bedrohten Geltungsbereich des „Alten Dorfkerns“ begonnen worden und nicht mit dem Bereich der gründerzeitlichen Villen mit großen Gärten, der doch sehr viel stärker vor Nachverdichtung und Veränderung allein auf Grund vorhandener Freiflächen bedroht ist.

Bürger 2

Weshalb wird ein bereits relativ geschützter Bereich wie der „Alte Dorfkern“ zusätzlich unter Schutz gestellt, wo es an anderen Stellen in Neuenheim akuten Handlungsbedarf gibt?

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach bestehendem Planungsrecht ist im Bereich des „Alten Dorfkerns“ nach § 34 Absatz 1 BauGB eine Nachverdichtung nach Art und Maß der Umgebungsbebauung möglich, weshalb mit dem Schutz des letzten Reliktes der dörflichen Bebauung in Insellage zwischen den umgebenden drei- und viergeschossigen Gründerzeitbauten begonnen wurde. Nicht alleine Freiflächen bergen ein Nachverdichtungspotential, auch bestehende Gebäude können durch Aufstockung und Umbau einer Nachverdichtung unterzogen werden. Ergänzend ist festzuhalten, dass es einen Gemeinderatsbeschluss gibt, der diesen Auftrag an die Verwaltung gegeben hat.

Bürger 2

Was passiert, wenn ein Eigentümer seine Immobilie bewusst verkommen lässt, um in den Bereich der Unzumutbarkeit zu kommen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zunächst einmal ist davon auszugehen, dass der Eigentümer einer Immobilie den Werterhalt seiner Immobilie als ureigenes Ziel verfolgt, und sich entsprechend seiner Möglichkeiten pfleglich darum bemüht. Die Verwaltung kann und möchte Niemandem unterstellen, dass er ein bewusstes Fehlverhalten in dieser Sache an den Tag legt. Das BauGB sieht in §§ 175 ff. unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit für den Erlass städtebaulicher Gebote vor. Dazu gehört auch gemäß § 177 Absatz 3 Nr.2 BauGB ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot für erneuerungsbedürftige bauliche Anlagen, die nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigen. Dafür wäre entscheidend, dass die Maßnahme gemäß § 175 Absatz 2 BauGB aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Grenzen der Anordnung ergeben sich, wenn die bauliche Maßnahme allgemein wirtschaftlich unzumutbar ist. Die Modernisierung und Instandsetzung muss außerdem technisch möglich und rechtlich zulässig sein. Liegen alle Voraussetzungen vor, steht es im Ermessen der Verwaltung, ob sie von der Möglichkeit eines städtebaulichen Gebots Gebrauch macht.

Bürger 2

Das Bauvorhaben Lutherstraße 65 liegt im Bereich der in Arbeit befindlichen zweiten Erhaltungssatzung Neuenheims. Wie kann man einen Abriss des ehemaligen evangelischen Pfarrhauses und den geplanten Neubau noch verhindern?

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Projekt Lutherstraße 65 ist im vergangenen November eine Bauvoranfrage für den Neubau von 2 Gebäuden eingegangen. Nach geltendem Recht ist das beantragte Bauvorhaben bauplanungs- und bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden und als solches genehmigungsfähig. Es wurde in diesem Februar ein Bescheid zur Bauvoranfrage erteilt.

Bürger 3

Ist eine Erhaltungssatzung als Empfehlung oder als geltendes Recht zu sehen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Erhaltungssatzung ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts und als solche daher nicht als Empfehlung sondern als rechtsverbindlich zu sehen.

Sie setzt eine Genehmigungspflicht für Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Neubau in einem vom Gemeinderat festgesetzten Geltungsbereich in Kraft.

Bürger 3

Ist eine Erhaltungssatzung das richtige Instrument oder kann man bei einem Bebauungsplan von einer besseren Schutzwirkung sprechen? Kann man beide Instrumente kombinieren um den optimalen Bestandsschutz zu erlangen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Schutzziel ist vor der Wahl des Instrumentes zu erörtern. Es ist auch der jeweiligen örtlichen Situation entsprechend auszuwählen. Im Bereich des „Alten Dorfkerns“ kann eine Erhaltungssatzung vor Nachverdichtung schützen, da sich das Nachverdichtungspotential in diesem Bereich ausschließlich im Bereich der bebauten Strukturen befindet. Anders ist das in Gebieten mit vielen unbebauten Grundstücksflächen. Eine Erhaltungssatzung schützt hauptsächlich eine bestehende baulichen Situation und die vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Durch einen Bebauungsplan kann eine Nachverdichtung durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung zielgerichteter gesteuert bzw. verhindert werden. Jedoch sind sowohl Abriss als auch Neubau möglich. Damit können die städtebauliche Struktur oder andere stadtbildprägende Merkmale in einem Bebauungsplanbereich verloren gehen. Es besteht grundsätzlich eine Kombinationsmöglichkeit beider Instrumente.

Bürger 4

Gibt es eine weitere Möglichkeit der Zurückstellung von Bauvorhaben, wenn noch kein Aufstellungsbeschluss für eine Erhaltungssatzung gefasst wurde?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Zurückstellung eines Bauvorhabens ist erst ab dem Tag der Bekanntmachung eines Aufstellungsbeschlusses für eine Erhaltungssatzung für die Dauer von 12 Monaten möglich, gleiches gilt bei Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ansonsten gibt es keine andere Art der Zurückstellung von einzelnen Bauvorhaben.

Bürger 5

Wäre es nicht im Sinne der Erhaltungssatzung, den Nachverdichtungsbeschluss des Gemeinderates auf Grund der veränderten Situation des Wohnungsmarktes durch die Konversionsflächen und den entstehenden neuen Stadtteil Bahnstadt aufzuheben?

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Nachverdichtungsbeschluss ist weder inhaltlich noch formal Teil der Erhaltungssatzung Neuenheim und von daher nicht in diesem Zusammenhang zu behandeln.

2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 11.01.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und um Äußerung bis zum 15.2.2013 gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen zwei Stellungnahmen ein. Die in den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthaltenen Hinweise wurden bei der Erstellung der Erhaltungssatzung berücksichtigt.

Von folgenden angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind keine schriftlichen Anregungen oder Hinweise eingegangen:

- Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz
- Amt für Baurecht und Denkmalschutz – untere Denkmalschutzbehörde
- Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim
- Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei
- Erzbischöfliches Bauamt
- Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.
- Handwerkskammer Mannheim

Eingegangene Stellungnahmen:

1. Das Regierungspräsidium Karlsruhe – Ref. 26 für Denkmalpflege stellt in seiner Stellungnahme vom 25.01.2013 fest:

Das Vorhaben, zur Erhaltung und Sicherung der städtebaulichen Eigenart des alten Dorfkerns in Neuenheim eine Satzung zu erlassen, wird ausdrücklich begrüßt, da dieser Bereich Neuenheims die Überformungen der Gründerzeit ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts überstand und so ein einzigartiges Dokument der ehemals dörflichen Strukturen Neuenheims darstellt. Durch eine Erhaltungssatzung können auch Gebäude ohne Kulturdenkmaleigenschaften geschützt werden, zumal im Baden-Württembergischen Denkmalschutzgesetz die städtebauliche Bedeutung eines Objektes nicht zur Begründung als Kulturdenkmal herangezogen werden kann.

Dass alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen sind wird darüber hinaus ausdrücklich in Absatz 6.1 festgeschrieben. Das Abgrenzungsgebiet befindet sich im Bereich der römischen Siedlung. Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege ist deshalb dem Begründungstext ein Hinweis zuzufügen, dass bei Bodeneingriffen jeglicher Art eine frühzeitige Meldung an die Abteilung Archäologie am kurpfälzischen Museum in Heidelberg erforderlich ist

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis ist in der Begründung als Punkt 6.4 „Hinweis zur Archäologischen Denkmalpflege“ ergänzt worden.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar merkt in ihrer Stellungnahme vom 14.02.2013 an:

Unter der Voraussetzung, dass sich keine negativen Auswirkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen ergeben, hat die IHK Rhein-Neckar gegen die Erhaltungssatzung Neuenheim – „Alter Ortskern“ keine Bedenken. Zudem wird darauf hingewiesen, dass auch Nutzungseinschränkungen im Außenbereich (z.B. Marktplatz) zu vermeiden sind. Zu nennen sind hier exemplarisch die Außengastronomie und der Wochenmarkt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis der Industrie- und Handelskammer ist nicht planungsrelevant, da eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch eine Erhaltungssatzung nicht begründet ist.



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESSEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Stadt Heidelberg
Postfach 10 55 20
69045 Heidelberg

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Stadt Heidelberg | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 01. FEB. 2013 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Amt für Baurecht und Denkmalschutz | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 01. FEB. 2013 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AL | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Karlsruhe 25.01.2013
Name Daniel Keller
Durchwahl 0721 926-4811
Aktenzeichen 26b6-007-13
(Bitte bei Antwort angeben)

Erhaltungssatzung Neuenheim "Alter Dorfkern"
Ihr Schreiben vom 11. Januar 2013 - Az. 61.22/3 vBE

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für Ihr Schreiben und die zugesandten Planungsunterlagen. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 26 als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:

Bau und Kunstdenkmalpflege:

Das Vorhaben, zur Erhaltung und Sicherung der städtebaulichen Eigenart des alten Dorfkerns in Neuenheim eine Satzung zu erlassen, wird ausdrücklich begrüßt, da dieser Bereich Neuenheims die Überformung der Gründerzeit ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts überstand und so ein einzigartiges Dokument der ehemals dörflichen Strukturen Neuenheims darstellt. Durch eine Erhaltungssatzung können auch Gebäude ohne Kulturdenkmaleigenschaften geschützt werden, zumal im baden-württembergischen Denkmalschutzgesetz die städtebauliche Bedeutung eines Objektes nicht zur Begründung als Kulturdenkmal herangezogen werden kann. Dass alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen sind wird darüber hinaus ausdrücklich in Absatz 6.1 festgeschrieben.

Dienstgebäude Moltkestraße 74 · 76133 Karlsruhe · Telefon 0721 926 0 · Fax 0721 93340225
abteilung2@rp.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de
ÖPNV Haltestelle Städtisches Klinikum · Parkmöglichkeit Landesbehördenzentrum

- 2 -

Archäologische Denkmalpflege

Das Abgrenzungsgebiet befindet sich im Bereich der römischen Siedlung
Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege ist deshalb dem Begründungstext ein
Hinweis hinzuzufügen, dass bei Bodeneingriffen jeglicher Art eine frühzeitige Meldung
an die Abteilung Archäologie am kurpfälzischen Museum in Heidelberg erforderlich
ist.

Mit freundlichen Grüßen



Daniel Keller

Nachrichtlich: Untere Denkmalschutzbehörde Stadt Heidelberg

NBE 19.2.2013



| | | | |
|------------------|-------|-------|-------|
| 0.150 | | | |
| Stadtplanungsamt | | | |
| 19. Feb. 2013 | | | |
| 01.10 | 01.20 | 01.30 | 01.40 |
| | | X | |

ihk 19.2.2013

IHK Rhein-Neckar | Postfach 10 16 61 | 68016 Mannheim

Stadt Heidelberg
 Stadtplanungsamt
 z. Hd. Frau v.Bothmer-Eichkorn
 Postfach 105520
 69045 Heidelberg

Bearbeitet von / E-Mail
 Stephan Häger
 Stephan.Haeger@rhein-neckar.ihk24.de

Telefon
 0621 1709-192
 Telefax
 0621 1709-5192

per E-Mail: Natalie.vonBothmer-Eichkorn@Heidelberg.de

Datum
 14. Februar 2013

Erhaltungssatzung Neuenheim – „Alter Ortskern“ im Bereich um die Schulzengasse

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren und die Zusendung der Planungsunterlagen. Ziel der vorliegenden Erhaltungssatzung ist es, die städtebauliche Eigenart des alten Dorfkerns von Neuenheim zu erhalten. Es sollen Veränderungen am Bestand verhindert werden, von denen negative Auswirkungen auf die Gestalt und Funktion des Gebietes ausgehen.

Unter der Voraussetzung, dass sich keine negativen Auswirkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen ergeben, hat die IHK Rhein-Neckar gegen die Erhaltungssatzung Neuenheim – „Alter Ortskern“ keine Bedenken. Zudem weisen wir darauf hin, dass auch Nutzungseinschränkungen im „Außenbereich“ (z. B. Marktplatz) zu vermeiden sind. Zu nennen wäre hier exemplarisch die Außengastronomie und der Wochenmarkt.

Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.

Freundliche Grüße

Dipl.-Ing. Stephan Häger
 Handel, Stadtentwicklung, Bauleitplanung

Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar
 Besucheranschrift: L 1, 2 | 68161 Mannheim | Postanschrift: IHK Rhein-Neckar | 68016 Mannheim
 Tel. (0621) 1709-0 | Fax (0621) 1709-100 | E-Mail: ihk@rhein-neckar.ihk24.de | Internet: www.rhein-neckar.ihk24.de