

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0225/2014/BV**

Datum:  
26.09.2014

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Erhaltungssatzung Neuenheim - Bereich zwischen  
Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen  
Quinckestraße und Bergstraße hier: Zustimmung zum  
Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 03. September 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim	21.10.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	18.11.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	18.12.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Bezirksbeirat Neuenheim und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der Erhaltungssatzung „Neuenheim – Bereich zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 15.09.2014 zu.
- Der Gemeinderat beschließt analog eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung mit Begründung.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
2014 Landschaftsgutachten	31.000
2015 Broschüre / Bürgerbeteiligung	2.500
Gesamtkosten voraussichtlich	33.500
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	
• Ansatz in 2014 für Erhaltungssatzungen	10.000
Restbetrag wird aus dem Ergebnishaushalt 2014/2015 des Stadtplanungsamtes finanziert	23.500

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung sollen die in diesem Bereich Neuenheims erkennbaren städtebaulichen Strukturen gesichert werden und Beeinträchtigungen des Ortsbilds vermieden werden.

## Sitzung des Bezirksbeirates Neuenheim vom 21.10.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Neuenheim vom 21.10.2014

### 5 **Erhaltungssatzung Neuenheim – Bereich zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße** **hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung** Beschlussvorlage 0225/2014/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende Herr Schmidt stellt die Frage der Befangenheit. Bezirksbeirat Gund erklärt sich für befangen und nimmt somit nicht an der Beratung beziehungsweise der Abstimmung des Tagesordnungspunktes teil.

Frau von Bothmer-Eichkorn, Mitarbeiterin im Stadtplanungsamt, erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation ausführlich den Inhalt der Vorlage.

Anschließend beantwortet sie zunächst Verständnisfragen der Bezirksbeirätinnen und Bezirksbeiräte zur Beschlussvorlage.

Grundsätzlich sprechen sich die Mitglieder des Bezirksbeirates für die Erhaltungssatzung aus. Es sei sehr wichtig, dass die noch vorhandenen Grünflächen unbedingt erhalten bleiben und geschützt werden. Außerdem müsse darauf geachtet werden, dass sich Um- und Neubauten in den ortsbildtypischen Charakter einfügen und bei allen Vorhaben das Klimaschutzgutachten berücksichtigt werde. Seitens des Bezirksbeirates Neuenheim wird jedoch befürchtet, dass eine Erhaltungssatzung alleine dies nicht gewährleisten würde.

In einer **Sitzungsunterbrechung von 19:35 bis 19:47 Uhr** melden sich einige Bürgerinnen und Bürger zu Wort und äußern ihre Meinung zu diesem Thema.

Im weiteren Sitzungsverlauf wird kontrovers diskutiert. Hierbei geht es hauptsächlich um die Überlegung, den Hangbereich von Neuenheim in die Erhaltungssatzung aufzunehmen. Einige Bezirksbeiräte sind der Meinung, dass man den Hangbereich in die heutige Beschlussfassung einbeziehen sollte. Andere wiederum sprechen sich dafür aus, das Thema in der nächsten Sitzung des Bezirksbeirates ausführlich zu behandeln und sich bei einem Vor-Ort-Termin ein Bild von der Situation zu machen. Die Bezirksbeiräte möchten daraufhin wissen, was mit der heutigen Erhaltungssatzung geschehen würde, wenn man zusätzlich die Hangbereiche mit aufnehme.

Frau von Bothmer-Eichkorn erklärt, eine Erweiterung des Geltungsbereiches müsse grundsätzlich vom Gemeinderat beschlossen werden. Es würde jedoch zu einer Verzögerung des Satzungsbeschlusses kommen. Die mit der Bekanntmachung des Beschlusses beginnende Rückstellungsmöglichkeit von Bauanträgen für 12 Monate würde in diesem Fall eventuell nicht ausreichen, um ungewollte Entwicklungen zu verhindern. Aufgrund der anderen städtebaulichen Struktur im Hangbereich und der damit einhergehenden Verzögerung bei der Aufstellung erscheint eine Erweiterung des Geltungsbereiches nicht sinnvoll.

Die Bezirksbeiräte sind sich daraufhin einig, dass man die Erhaltungssatzung heute ohne eine Erweiterung beschließen sollte, die Aufstellung einer zusätzlichen Erhaltungssatzung für den Hangbereich jedoch nicht aus den Augen verlieren dürfe.

Der Vorsitzende Herr Schmidt schlägt vor, zunächst über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abzustimmen. Über einen Antrag für eine zusätzliche Erhaltungssatzung könne man beim Tagesordnungspunkt 7 „Verschiedenes“ diskutieren.

Die Bezirksbeiräte sind mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Anschließend stellt Herr Schmidt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Neuenheim empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der Erhaltungssatzung „Neuenheim – Bereich zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 15.09.2014 zu.*
- *Der Gemeinderat beschließt analog eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung mit Begründung.*

**gezeichnet**

Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Befangen 1*

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.11.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 31.12.2000

### 5 Erhaltungssatzung Neuenheim - Bereich zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorlage 0225/2014/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel eröffnet den Tagesordnungspunkt und stellt die Frage nach Befangenheiten. Befangenheit wird nicht angezeigt. Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus. Anträge von der SPD-Fraktion, von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz und von Stadtrat Zieger liegen als Tischvorlage vor.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erteilt Frau von Bothmer-Eichkorn vom Stadtplanungsamt das Wort. Anhand einer Präsentation erläutert Frau von Bothmer-Eichkorn den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Neuenheim und geht auf die verschiedenen Erhaltungsziele ein. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel ergänzt zum weiteren Verfahrensablauf, dass nach Beschlussfassung des Entwurfs der Erhaltungssatzung Neuenheim die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung folge. Während dieser Phase könnten noch Einwände geltend gemacht werden.

Es sind mehrere Anträge angekündigt worden. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erteilt zunächst Stadträtin Dr. Meißner, als Vertreterin der SPD-Fraktion, das Wort.

Stadträtin Dr. Meißner stellt für die SPD-Fraktion den **Antrag**, die Beschlussvorlage wie folgt zu ändern

1. Die Gartenanlage **muss** als Parkanlage erhalten werden. (Fazit Zeile 4-6)
2. Der 1903 gebaute Gartenpavillon östlich des Hauptgebäudes soll in die Liste der erhaltenswerten Gebäude (Anlage 02 Drucksache 0225/2014/BV) aufgenommen werden.

Frau von Bothmer-Eichkorn erläutert hierzu, dass die Villa und die Parkanlage erhalten werden „soll“. Hier sei bewusst eine weiche Formulierung gewählt worden. Der Ergänzungsbau entspreche nicht dem Erhaltungsziel. Bezüglich des Gartenpavillons erklärt Frau von Bothmer-Eichkorn, dass nur die Hauptgebäude in die Kartierung aufgenommen worden seien. Der Gartenpavillon stehe auch bereits unter Denkmalschutz. Stadträtin Dr. Lorenz erkundigt sich, ob bei der beantragten Formulierung, „die Gartenanlage muss als Parkanlage erhalten werden“, eine Veränderung der Parkanlage ausgeschlossen würde. Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erklärt hierzu, dass die Parkanlage dann vorgegeben sei. Natürlich könnten innerhalb der Parkanlage Änderungen, wie beispielsweise die Schaffung eines Fußweges, vorgenommen werden.

Im weiteren Verlauf erteilt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz das Wort.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt den **Antrag**

1. Folgende Bereiche werden in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aufgenommen:  
- Keplerstr. 87/Quinckestr. 74: Lehrerseminar („Alte PH“), erbaut 1907/08, denkmalgeschützt

- Mönchhofstr. 18-24: Mönchhofschule/Johannes Kepler Realschule, erbaut 1902-1905, denkmalgeschützt, bestehender Bebauungsplan.

2. Unter 1.4 Geschichtlicher Hintergrund lautet der erste Satz im letzten Absatz: „Verschiedene Bildungseinrichtungen und Pensionate wurden zu Ende des 19. und Beginn des 20. Jahrhunderts fast ausschließlich von Engländern frequentiert, die nachhaltig spürbare Einflüsse auf das soziale und vor allem sportliche Leben der Stadt hatten („*Englisches Viertel*“).

3. Unter 3.1. „Fazit“ lauten die Sätze 3-5: „Die Gartenanlage war *bisher nicht* für die Öffentlichkeit zugänglich, wird aber von jeher als ein wichtiges prägendes Element an dieser Stelle der Mönchhofstraße erlebt und sollte als Parkanlage erhalten werden. *Da sich dieses Grundstück im Besitz des Landes befindet, erscheint mittelfristig auch eine öffentliche Nutzung des Parks möglich.* Auch wenn das Gebäude in Bezug auf die städtebauliche Lage *nicht vollständig* den Kriterien des Zielkataloges der Erhaltungssatzung entspricht, ist es in dieser Form erhaltenswert.“

4. Unter 3.4 „Fazit“ wird der letzte Satz gestrichen. (*Im Falle eines notwendigen Neubaus sind sowohl die Lage als auch die Größe und Proportion des vorhandenen Baukörpers als von Süden kommend prägnanter Auftakt der offenen Baustruktur Neuenheims zu übernehmen.*)

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert zu Nr. 1 des vorgenannten Antrags, dass es sich bei diesen Gebäuden um Sonderbaukörper handle, für die bereits ein Bebauungsplan bestehe. Des Weiteren sei der Baukörper dieser Gebäude geradezu untypisch für dieses Gebiet und daher nicht in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

Zu Nr. 2 des Antrags erläutert Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel, dass die Bezeichnung „Englisches Viertel“ nur dann in die Erhaltungssatzung aufgenommen werden könne, wenn diese Bezeichnung historisch gesichert sei. Es sei fraglich, ob es sich um ein geschlossenes Viertel handle, welches diese Bezeichnung rechtfertige. Dies müsse recherchiert werden. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt zu, die Frage der Bezeichnung bis zum Satzungsbeschluss zu klären.

Zu Nr. 3 erklärt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel, dass der Erhalt der Parkanlage bereits mit der Erhaltungssatzung angestrebt werde.

Zu Nr. 4 des Antrags sagt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel zu, den Satz unter 3.4 „Fazit“ „Im Falle eines notwendigen Neubaus sind sowohl die Lage als auch die Größe und Proportion des vorhandenen Baukörpers als von Süden kommend prägnanter Auftakt der offenen Baustruktur Neuenheims zu übernehmen“ zu streichen.

Im weiteren Verlauf erteilt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel Stadtrat Zieger das Wort.

Stadtrat Zieger trägt folgenden **Antrag** vor

In der Begründung - Anlage 03 zur Drucksache 0225/2014/BV - heißt es auf S. 7/8:

"Auch wenn ... verschiedene ... stadtbildprägende Gebäude wie zum Beispiel Mönchhofstr. 12 und 15, oder aber das Schulgebäude der St. Raphael Schule in der Roonstr. 1 ... gebaut wurden, ist heute aufgrund der verstreuten Lage im Stadtteil kein sachlich nachvollziehbarer Zusammenhang mehr feststellbar ..."

Hierzu ist zu sagen:

1. Wenn unter "sachlich nachvollziehbare(m) Zusammenhang" eine Ensemblewirkung zu Roonstr. 1 verstanden wird, so ist diese niemals behauptet worden.

2. Die Gebäude Mönchhofstr. 12-14 und 15 liegen jedoch nicht "verstreut im Stadtteil", sondern mit ca. 40 m Abstand einander auf gute Sichtweite diagonal gegenüber. Und auch der imposante Baumbestand ihrer Grundstücke ist an dieser Stelle der Mönchhofstraße hochgradig ortsbildprägend.

(Geschichtlich waren beides Schulen, 1881 und 1882 fertiggestellt, Bauherr: Dr. Klose, Baumeister: F. Ueberle.)

Ein "sachlicher Zusammenhang" im Sinne einer Ensemblewirkung ist immer noch festzustellen in: - Proportionalität: Größe - Grundriss - Höhe und Grundfläche, Geschosszahl - Fensteranordnungen - von Balkonen bekrönte Ständerker - Balkonformen - Dachformen- und Neigungen (Turmdächer, Eckrisalite) - Sichtweite - Sockelgestaltung - Fassadengestaltung - Zu dieser ist zu sagen, dass einige Schmuckelemente wie parallel verlaufende Stock- und Fensterbankgesimse, dreieckige Fensterverdachungen, Bandrustika, bei Mönchhofstraße 15 erhalten sind, bei Mönchhofstraße 12 allerdings um 1960 entfernt wurden, auf Fotos jedoch noch deutlich zu erkennen sind.

Eine Negation oder das Nicht-zur-Kennntnis-Nehmen, dass hier ein Ensemble vorliegt, birgt die Gefahr, dass bei einer eventuellen Bebauung der baumbestandenen und parkartig gestalteten Grünfläche vor dem sogenannten ARI-Neubau die Sichtachse zwischen Mönchhofstraße 12 und Mönchhofstraße 15 nicht mehr erhalten wird.

Ich befürworte daher einen Antrag auf Änderung des EHS-Entwurfs, bzw. Einfügung eines Passus, der das Vorliegen eines Ensembles zwischen Mönchhofstraße 12 und Mönchhofstr. 15 feststellt und besagt, dass die Sichtachse zwischen den beiden Gebäuden frei zu bleiben hat und die parkartig gestaltete Grünfläche mit ihrem imposanten Baumbestand dort zu schützen ist. Ferner die Nennung mit Foto der Villa Mönchhofstr. 11, ebenfalls zeitgleich errichtet, Kulturdenkmal, mit ihrer reich gestalteten ganz besonderen Fassade. Auch zu dieser besteht, zwischen Mönchhofstr. 12 zusammen mit Mönchhofstr. 13 und 15 eine Ensemblewirkung. Dass Mönchhofstraße 13 - kein Kulturdenkmalstatus - gerade umgestaltet wird, wird diese Tatsache nicht beeinträchtigen, da der Bauherr offenbar bemüht ist, eine Ensemblewirkung, wenn auch in veränderter Form, wieder herzustellen.

Es gibt in Heidelberg ein Beispiel für die Wiederherstellung einer ehemaligen Fassade durch einen Investor. Auch an eine solche Möglichkeit lässt sich denken.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel weist darauf hin, dass der Antrag von Stadtrat Zieger die gleichen Ziele wie die bereits thematisierten Anträge der SPD-Fraktion und von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz verfolge. Er bittet Stadtrat Zieger, Anträge möglichst kurz und präzise zu formulieren

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt den **Antrag zur Geschäftsordnung**

Die Sitzung wird kurz unterbrochen, damit sich die Antragsteller auf einen gemeinsamen Antrag einigen können.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel unterbricht um 18:21 Uhr die Sitzung.

Nachdem sich die Antragsteller beraten haben, eröffnet Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel um 18:24 Uhr die Sitzung erneut und fragt nach dem nun abzustimmenden gemeinsamen Antrag.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz erklärt, seinen Antrag zurückziehen zu wollen, wenn Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel zusage, die Prüfung des Inhaltes bis zum Satzungsbeschluss zu prüfen. Stadtrat Zieger werde sich dem auch anschließen können. Stadtrat Zieger bestätigt dies für den von ihm gestellten Antrag. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt zu, die mit den Anträgen von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz und Stadtrat Zieger vorgetragenen Änderungs- und Ergänzungswünsche bis zum Satzungsbeschluss zu prüfen. Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz und Stadtrat Zieger ziehen daraufhin ihre zuvor gestellten Anträge zurück.

Stadträtin Dr. Meißner zieht Nr. 2 des von ihr vorgetragenen Antrags zurück und stellt als Vertreterin der Antragsteller den gemeinsamen **Antrag**

Die Gartenanlage <b>muss</b> als Parkanlage erhalten werden. (Fazit Zeile 4-6)
--------------------------------------------------------------------------------

### **Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 09:04:01 Stimmen**

Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt sodann den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der Erhaltungssatzung „Neuenheim – Bereich zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 15.09.2014 zu.*
- *Der Gemeinderat beschließt analog eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung mit Begründung.*

### **Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 14:00:01 Stimmen**

### **Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschuss**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der Erhaltungssatzung „Neuenheim – Bereich zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 15.09.2014 zu.*
- *Der Gemeinderat beschließt analog eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung mit Begründung.*
- ***Die Gartenanlage muss als Parkanlage erhalten werden. (Fazit Zeile 4-6)***

**gezeichnet**  
Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und  
Arbeitsauftrag  
*Ja 14 Nein 0 Enthaltung 1*

## Sitzung des Gemeinderates vom 18.12.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 18.12.2014:

- 5 Erhaltungssatzung Neuenheim – Bereich zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße  
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung  
Beschlussvorlage 0225/2014/BV**

Stadtrat Dieffenbacher verlässt wegen Befangenheit den Sitzungsbereich.

Oberbürgermeister Dr. Würzner ruft die ergänzte Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.11.2014 mit der Maßgabe des dort zu Protokoll genommenen Arbeitsauftrages zur Abstimmung auf:

### **Beschluss des Gemeinderates:**

- *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der Erhaltungssatzung „Neuenheim – Bereich zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 15.09.2014 zu.*
- *Der Gemeinderat beschließt analog eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung mit Begründung.*
- **Die Gartenanlage muss als Parkanlage erhalten werden. (Fazit Zeile 4-6)**

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Ergänzung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Enthaltung 1 Befangen 1*

## **Begründung:**

### **1. Begründung für die Aufstellung der Erhaltungssatzung**

Die Stadt Heidelberg verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, die städtebaulichen Eigenarten der verschiedenen Stadtteile über Erhaltungssatzungen zu sichern. So wurde der historische Ortskern Handschuhsheims über die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Handschuhsheim“ (Rechtskraft 30.07.2003), ein Bereich der Weststadt mit der Erhaltungssatzung „Weststadt“ (Rechtskraft 09.12.2009), sowie im Bereich des Stadtteils Neuenheim durch die Erhaltungssatzung „Neuenheim – Alter Dorfkern, Bereich um die Schulzengasse“ (Rechtskraft 18.07.2013) unter Schutz gestellt. Darüber hinaus ist für den Ortskern des Stadtteils Wieblingen eine Erhaltungssatzung in Aufstellung. Es ist daher beabsichtigt, auch den im Lageplan dargestellten Bereich Neuenheims aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Eigenart mit einer Erhaltungssatzung zu schützen.

### **2. Änderung des Geltungsbereichs**

Am 19.12.2013 fasste der Gemeinderat der Stadt Heidelberg den Aufstellungsbeschluss für die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.2013 im „stadtblatt“ öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde der Geltungsbereich an zwei Stellen vergrößert. Eine Erweiterung befindet sich nördlich der Blumenthalstraße zwischen Handschuhsheimer Landstraße und Bergstraße, die nördliche Grenze ist der Hainsbachweg. Die andere Erweiterung ist die südliche Villenbebauung der Mönchhofstraße zwischen Lutherstraße und Werderstraße. Die Ortsbildanalyse hat ergeben, dass diese Bereiche von der Typologie und Struktur den städtebaulichen Zielen der aktuellen Erhaltungssatzung entsprechen. Zudem wurde herausgearbeitet, dass bei der südlichen Erweiterung ein Zusammenhang der ehemaligen Bildungseinrichtungen südlich und nördlich der Mönchhofstraße besteht. Die genaue Lage des Geltungsbereichs ist dem Lageplan zu entnehmen.

### **3. Vorhandenes Planungsrecht**

Für den gesamten Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gelten Baufluchtenpläne aus der Zeit zwischen 1890 und 1909. In den Baufluchtenplänen werden Baufluchten, Vorgartenzonen und Straßenbreiten festgesetzt. Diese Baufluchtenpläne gelten als übergeleitet und sind somit wirksames Baurecht gemäß § 30, Absatz 3 BauGB – einfacher Bebauungsplan. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden in den Baufluchtenplänen nicht geregelt, hier gilt das Einfügebot gemäß § 34 BauGB.

An zwei Stellen werden die geltenden Baufluchtenpläne von qualifizierten Bebauungsplänen überlagert und entfalten an diesen Stellen keine rechtliche Wirkung mehr. Der Bereich des Geltungsbereiches der südlich der Mönchhofstraße liegt überschneidet sich mit dem Bebauungsplan „Neuenheim – Baublock Mönchshofstraße/ Lutherstraße/ Schröderstraße/ Werderstraße“ (Rechtskraft vom 11.03.1998). Der Bebauungsplan „Neuenheim – Roonstraße / Moltkestraße“ (Rechtskraft vom 26.03.1965) stellt die Bebauungsgrundlage für das Sankt Raphael Gymnasium dar. Beide Bebauungspläne ermöglichen Bauungen, die von der städtebaulichen Eigenart des Gebietes abweichen. Hier sollen jedoch zukünftig die Kriterien der Erhaltungssatzung angewendet werden.

#### **4. Inhalte der Erhaltungssatzung**

In der Ortsbildanalyse wurden die besonderen städtebaulichen Merkmale ausgearbeitet, die eine Unterschützstellung des Gebietes durch eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB rechtfertigen. An dieser Stelle sollen einige der Erhaltungsziele exemplarisch aufgezeigt werden.

Neben der starken stadtbildprägenden Wirkung einer durchgängigen Bauflucht, sollen die gärtnerisch angelegten grünen Vorgartenzonen erhalten und von Bebauung freigehalten werden, da sie als ein wichtiges Merkmal des Geltungsbereichs erkannt wurden. Nur in wenigen Bereichen findet die Begrünung des Straßenraumes nicht über die privaten Flächen statt. Die Vorgartenzonen waren zudem bereits während der Errichtung von großem städtebauhygienischem Nutzen, indem durch sie sowohl die Belüftung als auch Belichtung der Wohnquartiere gesichert wurden.

Typisch für die Vorgartenzonen sind die Einfriedungen in ihrer vertikalen Struktur mit einem hohen Anteil an Transparenz aber auch Sockel und Pfeilern, die das Bild des Vorgartens und des Straßenraums abrunden.

Weitere Merkmale sind in der Fassadengestaltung zu finden; so sind in der Regel die Fensteröffnungen durch ein anderes Material wie beispielsweise Sandstein, Betonwerkstein oder zumindest durch Putzfaschen gefasst. Ein Fehlen der Einfassungen oder untypische Formate wirken sich auf die Fassade aus, die dadurch in dem historischen Umfeld proportionslos wirkt. Für die Fassadengestaltung spielt neben den Fenstereinfassungen die Zonierung in Form von Friesen oder umlaufenden Gesimsen eine weitere strukturierende Rolle.

Daneben wirken auch die Dächer in ihrer Materialität und Form prägend auf das Ortsbild. Neben roten und dunkeln Ziegeln ist gerade im Bereich der Mansarddächer eine anthrazitfarbige Schieferdeckung charakteristisch. Ortsbilduntypisch sind hingegen grelle, reflektierende Ziegel, Metalldächer und mit Bitumenbahnen gedeckte Dächer. Von der Form her prägen Steildächer das Ortsbild, die in beinahe jeder Ausformung vorzufinden sind (Satteldach, Mansarddach, Walmdach, Krüppelwalmdach...), untypische Dachformen sind Flachdächer und Pultdächer.

Des Weiteren sollen als städtebauliche Qualität die Blockinnenbereiche als Grünraum erhalten und von zusätzlicher Bebauung freigehalten werden.

Straßenbegleitendes Parken bestimmt das Ortsbild des Geltungsbereichs, es gibt jedoch auch private Garagen, Carports und Tiefgaragen die sich teilweise einfügen und teilweise das Ortsbild beeinträchtigen. Über die Erhaltungssatzung werden zukünftige Stellplatzanlagen einer Genehmigungspflicht unterliegen.

Bei Einhaltung dieser Vorgaben der hier genannten erhaltenswerten ortsbildtypischen Merkmale wird das städtebauliche Ensemble geschützt und bei Neu- beziehungsweise Umbauten wieder hergestellt und vervollständigt.

#### **5. Übernahmeanspruch**

Die Genehmigung für die Errichtung, den Rückbau, die Änderung oder eine Nutzungsänderung baulicher Anlagen richtet sich im Bereich einer Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nach §§ 172 Absatz 3 und 4, § 173 Absatz 1 BauGB. Wird von einem Eigentümer im Falle der Versagung einer Genehmigung geltend gemacht, dass es ihm mit Rücksicht auf die Erhaltungssatzung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu erhalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, so kann er gemäß § 173 Absatz 2 in Verbindung mit § 40 Absatz 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde verlangen. Im Fall der Übernahme eines Gebäudes durch die Stadt handelt es

sich nur um einen Zwischenerwerb, da § 89 BauGB eine Wiederveräußerungspflicht vorschreibt.

## 6. Weiteres Vorgehen

Nach dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss wird der Entwurf der Erhaltungssatzung analog zum Bebauungsplanverfahren öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus wird eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Anschließend wird die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zum Beschluss in den Gemeinderat eingebracht.

## 7. Kosten

Die Erhaltungssatzung wird in Eigenarbeit im Stadtplanungsamt erstellt. Kosten fallen für das landschaftsplanerische Gutachten, Bürgerbeteiligung, Drucke und Scans an.

## 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 der Stadt(teile) bewahren. <b>Begründung:</b> Dieser Bereich Neuenheims zeichnet sich durch eine ablesbare Villenbebauung mit großzügigen Gartenanlagen im Landhausstil aus. Diese Strukturen gilt es zu bewahren.
SL 8	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln <b>Begründung:</b> 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

gezeichnet  
Bernd Stadel

### Anlagen zur Drucksache:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
----------	-------------

Drucksache:

**0225/2014/BV**

00245699.doc

...

01	Lageplan des Geltungsbereiches
02	Flurstückliste
03	Begründung
04	Landschaftsgutachten Erläuterungsbericht
04.1	Kartierbögen
04.2	Kartenteil
05	Bauchronik
06	Wahrnehmung des Geltungsbereiches
07	Bewertung der Vorgärten und Einfriedungen
08	Bewertung der Grünstrukturen
09	Vorwiegendes Fassadenmaterial
10	Traufhöhen
11	Dachformen
12	Gebäudekategorien
13	Arbeitsauftrag des Bezirksbeirates Neuenheim vom 21.10.2014
14	Inhaltlicher Antrag von Herrn Dr. Weiler-Lorentz vom 18.11.2014 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.11.2014)</b>
15	Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion vom 18.11.2014 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.11.2014)</b>
16	Inhaltlicher Antrag von Herrn Stadtrat Bernd Zieger vom 16.11.2014 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.11.2014)</b>
<b>Die Anlagen 04, 04.1, 04.2 stehen aufgrund des Umfanges und des großen Volumens nur digital in dem Informationssystem zur Verfügung.</b>	