

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0080/2015/BV**

Datum:  
10.04.2015

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:

**Erhaltungssatzung Wieblingen für den Bereich  
zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger  
Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-  
Treiber-Straße  
hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der  
öffentlichen Auslegung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Wieblingen	16.04.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	19.05.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	25.06.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

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

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der Erhaltungssatzung Wieblingen für den Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann- Treiber-Straße (Anlage 01 zur Drucksache 0080/2015/BV) einschließlich der Entwurfsbegründung (Anlage 02 zur Drucksache 0080/2015/BV) zu.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt analog eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung mit Begründung.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
2015 Broschüre	1.000
2015 Kosten für Bürgerbeteiligung	500
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	
TH 61	1.500

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Der Gemeinderat hat die Verwaltung 1999 mit der Erarbeitung von Erhaltungssatzungen für die Stadtteile Handschuhsheim, Rohrbach, Kirchheim und Wieblingen mit einer Bearbeitungsreihenfolge beauftragt. Zur Erhaltung der historisch geprägten Siedlungsbereiche soll eine Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen werden. Eine Ortsbildanalyse wurde erstellt.

## **Begründung:**

### **1. Erhaltungssatzung Wieblingen**

#### **1.1. Vorgeschichte**

Das planungsrechtliche Instrumentarium der § 30, § 34 und § 35 BauGB bietet keine Rechtsgrundlage für den Schutz erhaltenswerter Stadtbereiche. Der Gemeinderat beschloss daher im Jahr 1999 die Verwaltung mit der Erarbeitung von Erhaltungssatzungen für die erhaltenswerten Stadtteile Handschuhsheim, Rohrbach, Kirchheim und Wieblingen mit einer Bearbeitungsreihenfolge zu beauftragen. Einige Stadtteile wurden bereits unter Schutz gestellt oder sind in Bearbeitung. Ein Aufstellungsbeschluss für die Erhaltungssatzung Wieblingen wurde am 09.10.2014 vom Gemeinderat gefasst. Mit dem Beschluss des Gemeinderats zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung kann eine Zurückstellung von Baugesuchen für die Dauer von 12 Monaten gemäß § 15 Absatz 1 BauGB erfolgen. Der Beschluss über die Aufstellung der Erhaltungssatzung wurde ortsüblich am 22.10.2014 im „Stadtblatt“, Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg, bekannt gemacht.

Für den Bereich des historischen Ortskerns sollte ein Entwurf einer Erhaltungssatzung sowie eine Ortsbildanalyse erarbeitet werden.

#### **1.2. Vorgehensweise bei der Ortsbildanalyse**

Das Stadtplanungsamt hat die Ergebnisse aus der übergeordneten Planung des Stadtteilrahmenplans unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklung der letzten Jahre überprüft und konkretisiert.

Die Stadtbereiche von Wieblingen, mit ihren teils unterschiedlichen Bauzeiten und daraus resultierend unterschiedlichen Baustilen, wurden hierfür unterteilt und unter städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet. Zu einem erhaltenswerten Stadtbereich gehört der historische Ortskern von Wieblingen. Nach einer ersten Inaugenscheinnahme waren hier bereits ausreichend erhaltenswerte Stadträume und Gebäude vorhanden.

Um die genauen Gebietsgrenzen zu bestimmen, erfolgte im Erhaltungsgebiet eine Recherche über die Entwicklung des Stadtgebietes und eine Fotodokumentation der bedeutenden Areale, Gebäude und Straßenzüge. Des Weiteren erfolgte eine Erhebung der Gebäudemerkmale entlang der Mannheimer Straße, eine Bestandsaufnahme der Einfriedungen und Türen bezüglich ihrer Materialität und ihrer Außenmaße und eine Unterteilung der Gebäude in „Gebäudekategorien“.

Diese Kategorien zeigen auf, in welchem Maße die Gebäude erhaltenswert sind. Erhaltenswerte Gebäude im historischen Ortskern wurden im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse unterschiedlich farbig dargestellt.

Die Ergebnisse aus der Ortsbildanalyse sind Teil der Begründung zur Erhaltungssatzung.

#### **1.3. Änderungen des räumlichen Geltungsbereichs.**

Der Bezirksbeirat Wieblingen regte in der Sitzung vom 10.07.2014 an, die an das Erhaltungsgebiet angrenzende denkmalgeschützte Wieblingener Mühle (Ecke Neckarhamm / Wundtstraße) und die Bühler'sche Wiese in das Erhaltungsgebiet aufzunehmen.

Die Wiese ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung, insbesondere im städtebaulichen Zusammenhang mit den angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden. Das Ziel der Erhaltungssatzung ist insbesondere der Schutz von erhaltenswerten baulichen Anlagen. Der Erhalt

der Grünfläche wird aber bereits über die Festsetzung als öffentliche Grünfläche des Bebauungsplans Friedrichsfelder Straße geschützt. Die Freifläche wird daher nicht in die Gebietsgrenzen der Erhaltungssatzung aufgenommen.

Die Wieblinger Mühle ist denkmalgeschützt und vor Abbruch und ortsbilduntypischen baulichen Veränderungen geschützt. Ziel der Erhaltungssatzung ist hier der Erhalt der Mühle mit zugehöriger südlicher Freifläche. Insbesondere im Hinblick auf mögliche Veränderungen im unmittelbaren Umfeld der Mühle wurde das Areal in das Erhaltungsgebiet aufgenommen.

#### **1.4. Weitere Vorgehensweise**

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

#### **1.5. Genehmigung**

Die Entscheidung, welche baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen, fällt erst im Genehmigungsverfahren. Die Genehmigung für die Errichtung einer baulichen Anlage kann versagt werden, wenn das Vorhaben die städtebauliche Gestalt des Erhaltungsgebiets wesentlich beeinträchtigt. Die Genehmigung des Rückbaus einer baulichen Anlage und die Genehmigung eines entsprechenden Ersatzbaues mit bestimmten gestalterischen Anforderungen der Gemeinde wird, zum Beispiel, in den Fällen in Betracht kommen, in denen das abzubrechende Gebäude keine prägende Bedeutung hat und seine Instandsetzung unwirtschaftlich ist.

#### **1.6. Übernahmeanspruch und finanzielle Auswirkungen**

Wird die Genehmigung beispielsweise für einen Rückbau/Abbruch versagt, kann der Eigentümer gemäß § 173 BauGB von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder zu nutzen. Dem Eigentümer ist eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Nutzung ist objektbezogen, daher unabhängig von den persönlichen Verhältnissen zu prüfen. Die Nutzung eines Grundstücks ist unwirtschaftlich, wenn die erzielbaren Erträge nicht ausreichen, um die Kosten der Grundstücksbewirtschaftung zu decken. Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsanforderung der Gemeinde muss der Eigentümer führen.

Die Feststellung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit des Erhaltens führt bei der Verwaltung und bei den Bauherren zu einem erhöhten Zeitaufwand.

Erst wenn die wirtschaftliche Unzumutbarkeit nach restriktiver Prüfung analog dem Denkmalschutzrecht durch den Antragsteller bewiesen ist, kann dieser den Übernahmeanspruch an die Kommune geltend machen.

Im Ergebnis kann es dazu führen, dass die Gemeinde, sofern die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, das Eigentum an wirtschaftlich unrentablen Grundstücken übernehmen und den Eigentümer finanziell entschädigen muss.

In Erhaltungsgebieten ist grundsätzlich mit Übernahmeansprüchen zu rechnen, die den städtischen Haushalt belasten können. Gegebenenfalls ist im Einzelfall zu klären, wie mit dem auf diese Weise erworbenen Objekt künftig unter wirtschaftlichen Aspekten umzugehen ist.

### **1.7. Personalaufwand**

Die Umsetzung der Erhaltungssatzung in Wieblingen führt im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu einem erhöhten Personalaufwand beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz und beim Stadtplanungsamt, denn durch die Satzung werden teilweise Maßnahmen genehmigungspflichtig, die vorher genehmigungsfrei war

### **1.8. Kosten für Bürgerbeteiligung und Druckkosten**

Die Erhaltungssatzung wird in Eigenarbeit im Stadtplanungsamt erstellt. Kosten fallen für die Bürgerbeteiligung und den Druck der Broschüre an.

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / - Ziel/e:  
(Codierung) berührt:

SL 1	+	<p>Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Mit der Erhaltungssatzung wird die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt geschützt. Der Schutz bezieht sich auf die Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Hierzu gehört neben dem Ortsbild auch die Stadtgestalt, die sich unter anderem aus den nutzungsbedingten Strukturen, der Topographie und einem bestimmten Stadtgrundriss zusammensetzt.</p> <p>Die Beseitigung und die Errichtung von baulichen Anlagen werden einem Genehmigungsvorbehalt unterworfen. Vorhaben können versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt beeinträchtigt wird. Hierdurch wird das historische Erbe bewahrt.</p>
------	---	--

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:  
keine

gezeichnet  
Bernd Stadel

**Anlagen zur Drucksache:**

Lfd. Nr.	Bezeichnung
01	Entwurf des Satzungstextes – Lageplan mit Geltungsbereich
02	Entwurf der Begründung zur Erhaltungssatzung