

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0164/2015/BV

Datum:
27.08.2015

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Erhaltungssatzung Neuenheim - zwischen
Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen
Quinckestraße und Bergstraße
hier: Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	15.09.2015	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	08.10.2015	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt den Entscheidungsvorschlägen über die zur Erhaltungssatzung abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 und 03 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen zu.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes in Neuenheim zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) in der Fassung vom 06.08.2015. (Anlage 04 zur Drucksache) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich. Der Gemeinderat billigt die Begründung in der Fassung vom 06.08.2015 (Anlage 05 zur Drucksache).*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Broschüre / Bürgerbeteiligung / Moderation / Gutachten	32.500
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
• Ansatz in 2014 für Erhaltungssatzungen	27.500
• Ansatz in 2015 für Erhaltungssatzungen	5.000

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.

Begründung:

Die Stadt Heidelberg verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, die städtebaulichen Eigenarten einzelner Gebiete in verschiedenen Stadtteilen 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 Arbeit.

Mit einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch wird die städtebauliche Eigenart eines Gebietes auf Grund 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 dem Stadtgrundriss zusammensetzt. Aufbauend auf diesem Ansatz soll eine Satzung erlassen werden, die eine bauliche Fehlentwicklung vermeidet und das historische Erbe dieses Gebietes bewahrt.

Es ist daher beabsichtigt, auch den im Lageplan (Anlage 04) dargestellten Bereich Neuenheims aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Eigenart mit einer Erhaltungssatzung unter Schutz zu stellen.

Der Satzungsbeschluss kann als einfacher Beschluss durch den Gemeinderat gefasst werden. Eine ausführliche Begründung (wie zum Beispiel bei einem Bebauungsplan) ist nicht zwingend erforderlich. Dennoch sind auch in einer Erhaltungssatzung die Regelungsinhalte beziehungsweise die Erhaltungsziele zu dokumentieren. Der Erhaltungssatzung ist eine Begründung als Anlage 05 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt, die aus den Ergebnissen der Ortsbildanalyse resultiert.

1. Inhalte dieser Erhaltungssatzung

In der Ortsbildanalyse wurden die besonderen städtebaulichen Merkmale ausgearbeitet, die eine Unterschützstellung des Gebietes durch eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch rechtfertigen. Grundsätzlich sind ortsbildtypische Strukturen, Elemente, Materialien und Farben zu erhalten oder bei einem Um- bzw. Neubau zum Einsatz zu bringen, um den prägenden Charakter des Geltungsbereiches zu bewahren. Neubauten sollen sich behutsam in das vorhandene Ortsbild einfügen. Bei Beachtung der hier genannten erhaltenswerten ortsbildtypischen Merkmale wird das städtebauliche Ensemble geschützt und bei Neu- beziehungsweise Umbauten wieder hergestellt und vervollständigt:

Vorgärten sind als straßenraumprägender Grünbereich zwischen Straße und Gebäude zu erhalten.

Einfriedungen sind zu erhalten beziehungsweise im ortstypischen Charakter zu errichten.

Hausgärten im Blockinnenbereich sind als Grünraum dauerhaft zu erhalten.

Bebauungstypologie und Struktur: Die offene Bauweise ist zu erhalten, Bauen in zweiter Reihe stört den Erhalt der städtebaulichen Gestalt und ist nicht zulässig.

Fassaden sind in ortstypischen Materialien, Proportionen und Farbigkeit zu erhalten oder neu zu errichten. Ebenso sind ortsbildprägende Strukturierungen der Fassaden zu erhalten.

Dächer: Die ortsbildtypischen Dachformen sollen erhalten werden. Das Einhalten der durchgehenden Traufhöhe ist ein Erhaltungsziel. Dacheinschnitte sind bei historischen Gebäuden unzulässig. Bei Dachgauben ist auf ein verträgliches Einfügen zu achten.

2. 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 Baugesetzbuch – einfacher Bebauungsplan. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden in den Baufluchtenplänen nicht geregelt, hier gilt das Einfügegebot gemäß § 34 Baugesetzbuch.

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 die Sankt Raphael Schulen dar. Beide Bebauungspläne ermöglichen Bebauungen, die von der typischen städtebaulichen Eigenart des Gebietes abweichen. Hier sollen jedoch zukünftig die Kriterien der Erhaltungssatzung ergänzend angewendet werden.

3. Verfahren

Für den Erlass einer Erhaltungssatzung beinhaltet das Baugesetzbuch keine Verfahrensvorschriften. Ein Aufstellungsverfahren wie bei einem Bebauungsplan ist nicht vorgeschrieben. In Heidelberg ist das Verfahren aber an das Bebauungsplanverfahren angelehnt. Der Gemeinderat fasst sowohl einen Aufstellungs- als auch einen Offenlagebeschluss. Während der Offenlage des Entwurfes findet zusätzlich eine Informationsveranstaltung für interessierte Bürgerinnen und Bürger und eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Um die Erhaltungsziele rechtfertigen zu können und die städtebauliche Eigenart zu veranschaulichen, wird eine Begründung auf Grundlage der Ortsbildanalyse gefertigt.

Die Erhaltungssatzung führt nach Satzungsbeschluss in dem betroffenen Gebiet zu einem Genehmigungsvorbehalt für sämtliche Änderungen an baulichen Anlagen, auch für solche die nach Landesbauordnung Baden-Württemberg genehmigungsfrei sind. Maßnahmen dürfen versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 19.12.2013 die **Aufstellung** einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für einen Teilbereich Neuenheims zwischen Mönchhofstraße und Blumenthalstraße sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 172 Absatz 2 Baugesetzbuch am 27.12.2013 im „stadtblatt“ öffentlich bekannt gemacht.

Nach Vorberatung im Bezirksbeirat Neuenheim am 21.10.2014 und im Bau- und Umweltausschusses am 18.11.2014 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 18.12.2014 in öffentlicher Sitzung dem Entwurf der Erhaltungssatzung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen. Die Bekanntmachung des **Offenlagebeschlusses** erfolgte am 23.12.2014 im „stadtblatt“.

Es bestand Gelegenheit den Satzungsentwurf in der Zeit vom 12.01.2015 bis einschließlich 16.02.2015 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg und im Internet einzusehen und Stellungnahmen zur Planung während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen. Die Informationsveranstaltung fand am 29.1.2015 im Bürgerzentrum Neuenheim, Lutherstraße 18 statt.

In dieser Zeit sind schriftliche Stellungnahmen und Anregungen bei der Stadt Heidelberg eingegangen. Zudem sind auch in der Informationsveranstaltung Stellungnahmen und Anregungen vorgebracht worden. (Siehe Anlage 03 der Drucksache). Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch beteiligt. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen sind als Anlage 03 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt.

Als **Ergebnis des Beteiligungsverfahrens** werden einzelne Punkte in der Begründung (Anlage 05 zur Drucksache) geändert. Der Vorschlag zur Behandlung der planungsrelevanten Anregungen ist als Anlage 01 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt.

4. Änderungen der Erhaltungssatzung nach der Offenlage

Nach der Offenlage des Entwurfes wurden folgende inhaltlichen Änderungen an der Erhaltungssatzung vorgenommen.

a) Änderungen aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch:

- Die Begründung wurde für das Schulareal der St. Raphael Schulen geändert. Die Nutzungsanforderungen an eine Schulnutzung kann im Einzelfall gegenüber den städtebaulichen Zielen der Erhaltungssatzung stärker gewichtet werden. (Vergleich hierzu Anlage 01 Punkt 4.1.4).
- Ergänzung von Hinweisen der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege in Kapitel 4.3 der Begründung (Anlage 05 zur Drucksache).

b) Änderungen aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch:

- Es wurde eine deutliche Beschränkung der versiegelten Wege und Flächen gefordert. Aus diesem Grund wurde nach Abwägung die Textpassage in der Anlage 05 Begründung – in Kapitel 2.3.1 „Vorgärten“ und 2.3.2 „Einfriedungen“ dahingehend geändert. (Vergleich hierzu Anlage 01 Abwägung – Punkt 5.2)

c) Änderungen aufgrund aktueller Diskussionen zu eingegangenen Bauanträgen im Geltungsbereich:

- Zum Erhaltungsziel Dächer sind ergänzende Angaben gemacht worden. Grundsätzlich hat sich ein Dach in seiner Art, Materialität und Form in die typische Umgebung einzufügen.

- Die Themen Dacheinschnitte und Gauben wurden in Kapitel 2.6.5 und 2.6.6 der Begründung (Anlage 05 zur Drucksache) textlich konkretisiert. Bei den Dacheinschnitten wird zwischen historischen Gebäuden und Neubauten unterschieden.
- Einschränkung der baulichen Restriktionen in der Vorgartenzone auf Stellplätze für Mülltonnen, Fahrräder und ähnliches, wenn diese nicht in der Gebäudeflucht untergebracht werden können – siehe Kapitel 2.3.1 in der Begründung (Anlage 05 zur Drucksache).

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 Nummer 1 Baugesetzbuch nach § 172 Absatz 3, § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch.

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 Baugesetzbuch die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde verlangen.

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	+	<p>Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren.</p> <p>Begründung: Dieser Bereich Neuenheims zeichnet sich durch eine ablesbare Villenbebauung mit großzügigen Gartenanlagen im Landhausstil aus. Diese Strukturen gilt es zu bewahren.</p>
SL 8	+	<p>Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln</p> <p>Begründung: Mit der Erhaltungssatzung wird die Beseitigung und die Errichtung von baulichen Anlagen einem zusätzlichen 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:

Nummer:	Bezeichnung
01	Vorschlag zur Behandlung der planungsrelevanten Stellungnahmen und Fragen

Drucksache:

0164/2015/BV

00254856.doc

...

02	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden
03	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit / Protokoll der Informationsveranstaltung
04	Erhaltungssatzung mit Datum vom 06.08.2015
05	Begründung Stand 06.08.2015
06	Bauchronik
07	Wahrnehmung des Geltungsbereiches (Siehe Anlage 06 zur Drucksache: 0225/2014/BV)
08	Bewertung der Vorgärten und Einfriedungen (Siehe Anlage 07 zur Drucksache: 0225/2014/BV)
09	Bewertung der Grünstrukturen (Siehe Anlage 08 zur Drucksache: 0225/2014/BV)
10	Vorwiegendes Fassadenmaterial (Siehe Anlage 09 zur Drucksache: 0225/2014/BV)
11	Traufhöhen (Siehe Anlage 10 zur Drucksache: 0225/2014/BV)
12	Dachformen (Siehe Anlage 11 zur Drucksache: 0225/2014/BV)
13	Gebäudekategorien (Siehe Anlage 12 zur Drucksache: 0225/2014/BV)
14	Landschaftsgutachten Die Anlage 14 steht aufgrund des Umfanges und des großen Volumens nur digital im Informationssystem zur Verfügung.