

S a t z u n g
über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets „Heidelberg-Wieblingen“

vom....

Aufgrund von § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes und Verfahren

(1) Das Gebiet, zwischen dem Bereich Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße, das sich über den Bereich des historischen Ortskerns erstreckt, wird förmlich als Sanierungsgebiet „Heidelberg-Wieblingen“ festgelegt.

(2) Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus beigefügtem Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist. Ebenfalls Bestandteil dieser Satzung ist die Flurstücksliste (Anlage 2).

(3) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Damit finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuches keine Anwendung.

§ 2
Sanierungsziele

(1) Allgemeines Ziel ist die wesentliche Verbesserung und Umgestaltung städtebaulicher Missstände im Sanierungsgebiet.

(2) Im Sanierungsgebiet werden insbesondere folgende Ziele verfolgt

1. Der historische Ortskern soll erhalten, erneuert und fortentwickelt, die Gestaltung des Ortsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden.
2. Ortstypische Gebäude sollen erhalten und modernisiert werden, auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen.
3. Die bauliche Struktur soll nach den allgemeinen Anforderungen an das Ortsbild, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, an das Naturschutzrecht sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt werden.
4. Die Siedlungsstruktur soll den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung entsprechen.

(3) Konkretisierte Sanierungsziele können sich auch aus einem Sanierungskonzept ergeben.

§ 3

Vereinfachtes Verfahren und Genehmigungspflicht

(1) Die Anwendung der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch wird gemäß § 142 Absatz 4 Baugesetzbuch ausgeschlossen, weil sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Verfahren).

(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die in § 144 Absatz 1 und 2 BauGB genannten Vorhaben, und Rechtsvorgänge (unter anderem die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Rückbau von baulichen Anlagen) der Genehmigung.

Die Genehmigung darf nur aus den in § 145 Absatz 2 Baugesetzbuch genannten Gründen versagt werden.

(3) Die Genehmigung ist bei der Stadt Heidelberg zu beantragen.

§ 4

Kategorisierung der Gebäude entsprechend ihrer Erhaltenswürdigkeit

(1) Bei der Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder den Rückbau von baulichen Anlagen kann es von Bedeutung sein, wie erhaltenswürdig oder ortsbildprägend die bauliche Anlage ist.

(2) Die Gebäude im Geltungsbereich wurden weitgehend in Kategorien entsprechend ihrer Erhaltenswürdigkeit und Ortsbildprägung eingeordnet (Anlage 3). In Ausnahmefällen kann im Rahmen der Einzelfallprüfung eine hiervon abweichende Einordnung vorgenommen werden:

1. Zur Kategorie 1 gehören erhaltenswerte ortsbildprägende Denkmale von städtebaulicher Bedeutung. Sie sind in Anlage 3 rot markiert.
2. Zur Kategorie 2 gehören erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude und Gebäudeanordnungen, die einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart leisten. An diesen Gebäuden wurden keine oder nur geringe ortsbilduntypische Umbauten an Dach, Fassade oder Einfriedung vorgenommen. Sie sind in Anlage 3 braun markiert.
3. Zur Kategorie 3 gehören ortsbildtypische Gebäude mit teilweise ortsbilduntypischen Merkmalen an Dach, Fassade oder Einfriedung. Sie sind in Anlage 3 orange markiert.
4. Zur Kategorie 4 gehören Bauten neuerer Zeit oder Gebäude, die durch Umbaumaßnahmen an Dach, Fassade oder Einfriedung mit ortsbilduntypischen Elementen und Materialien stark verändert wurden, aber zum Teil mit ihrer Kubatur, der Gebäudestellung und der Dachform einen Beitrag zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart leisten. Sie sind in Anlage 3 gelb markiert.
5. Zur Kategorie 5 gehören Gebäude, die keinen oder nur einen geringen Beitrag zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart leisten. Sie sind in Anlage 3 blau markiert.

§ 5 Ortsbildprägung

(1) Folgende Merkmale tragen insbesondere zur Ortsbildprägung bei.

1. in Grundfläche und Gebäudehöhe kleinteilige Gebäude mit maximal ein bis zwei Geschossen,
2. Gebäude, die sich bezüglich ihrer Stellung und ihres Volumens an den historischen Stadtgrundriss anpassen,
3. geneigte Dächer mit ortsbildtypischen Dachformen und ortsbildtypischer Neigung mit geringem Dachüberstand und Dacheindeckungen aus roten Ziegeln im Farbspektrum zwischen ziegelrot und rotbraun, deren Dachaufbauten ortsbildtypisch sind,
4. Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil mit einer ortsbildtypischen Farb- und Materialwahl,
5. die ortsbildtypische Ausführung der Fenster und Türen (stehende Rechteckformate und geteilte Fensterflügel mit einer tiefen Laibung mit Sandsteingewänden oder (wenn kein Sandstein vorhanden) farblich abgesetzten Fenstergewände mit einer weitgehend symmetrischen Anordnung, hohe Tore),
6. ortsbildtypische Einfriedungen.

(2) Das Ortsbild wird teilweise durch Scheunen geprägt und zwar durch

1. deren Volumen und deren Stellung, die sich an den historischen Stadtgrundriss anpassen, und deren Anordnung um Höfe,
2. deren bauliche Elemente wie Natursteinmauern und Fachwerk und bestehende Öffnungen (z. B. Scheunentor).

(3) Das Ortsbild wird auch geprägt durch bestimmte Freiflächen und Plätze sowie durch bestimmte stadtbildprägende Ensembles, wie zum Beispiel die Parkanlage Hostig und die Elisabeth-von Thadden-Schule mit ihren parkartigen Freiflächen.

§ 6 Genehmigung der Errichtung von baulichen Anlagen

(1) Die Genehmigung zur Errichtung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(2) Eine Beeinträchtigung im Sinne des Absatzes 1 liegt vor, wenn auf ortsbildprägenden Freiflächen bauliche Anlagen errichtet werden oder wenn bei Neubauten wesentliche ortsbildprägende Merkmale des § 5 Absatz 1 nicht verwirklicht werden.

(3) Die Errichtung von Sonderbauten kann im Einzelfall auch genehmigt werden, wenn einzelne der in § 5 Absatz 1 aufgeführten ortsbildprägenden Merkmale nicht eingehalten werden.

§ 7

Genehmigung von baulichen Änderungen und/oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen

(1) Die Genehmigung für die Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(2) Bei den baulichen Anlagen der Kategorie 1 und 2 nach § 4 Absatz 2 ist für die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Änderung ein weitgehender Substanzerhalt von Bedeutung. Das Ortsbild und die Stadtgestalt wird bei Umbaumaßnahmen im Übrigen beeinträchtigt, wenn die in § 5 Absatz 1 genannten wesentlichen prägenden Merkmale des Gebiets bei den Umbauten an entsprechenden Gebäudeteilen nicht übernommen werden.

(3) Der Umbau historischer Scheunen wird dann genehmigungsfähig sein, wenn das Ortsbild durch den Umbau nicht beeinträchtigt wird, also die in § 5 Absatz 2 genannten Merkmale und das Erscheinungsbild der Scheune im Wesentlichen erhalten bleiben.

(4) Der Umbau von Sonderbauten kann im Einzelfall auch genehmigt werden, wenn einzelne der in § 5 Absatz 1 aufgeführten stadtbildprägenden Merkmale dabei nicht eingehalten werden.

§ 8

Genehmigung des Rückbaus von baulichen Anlagen

(1) Die Genehmigung für einen Rückbau darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(2) Versagensgründe liegen in der Regel nicht vor für Gebäude der Kategorien 3, 4 und 5 nach § 4 Absatz 2.

(3) Für Gebäude der Kategorie 1 und 2 nach § 4 Absatz 2 wird die Genehmigung für den Abbruch in der Regel versagt. Wenn in atypischen Ausnahmefällen mit dem Abbruch dennoch nicht gegen Sanierungsziele verstoßen wird, kann der Abbruch genehmigt werden.

§ 9

Genehmigung von sonstigen Vorhaben und Rechtsvorgängen nach § 144 Absatz 1 und 2 BauGB

Die Genehmigung für sonstige Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 Absatz 1 und 2 BauGB im Übrigen darf nur versagt werden, wenn diese die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

§ 10

Zeitliche Befristung

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird auf eine Dauer von 12 Jahren befristet.

**§ 11
Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Absatz 1 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Flurstückliste

Anlage 3: Kategorisierung