

Vertraulich zu behandeln  
bis zur ersten öffentlichen  
Beratung in den Gremien  
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Entwurf einer Erhaltungssatzung für Alt-  
Rohrbach und Vorbereitung einer  
Gestaltungssatzung  
(siehe Antrag Nr.: 0013/2004/AN)**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Bezirksbeirat Rohrbach	01.07.2004	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Bauausschuss	06.07.2004	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	28.07.2004	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

**Inhalt der Information:**

*Der Bezirksbeirat, der Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen den Inhalt der Information zur Kenntnis.*

## **Begründung:**

„Für Alt-Rohrbach wurde beantragt (Nr.: 0013/2004/AN). eine Erhaltungssatzung zu entwerfen wie für Handschuhsheim geschehen und eine Gestaltungssatzung vorzubereiten.

**Zu den Gründen:** Alt-Rohrbach wirkt mit seinem historischen Ortskern prägend auf den Stadtteil Rohrbach und stellt einen sehr attraktiven Wohnstandort in Heidelberg dar. Bauliche Veränderungen der letzten Jahre durch Modernisierungen oder Umbaumaßnahmen haben einen schleichenden Verlust der gewachsenen Identität zur Folge; Sie drohen, den historischen Ortskern zu zerstören. Ziel der Erhaltungssatzung sollte die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Ortskerns von Rohrbach sein. Mit der Satzung sollten auch bauliche Anlagen erfasst werden, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, die aber das Ortsbild des alten Kerns von Rohrbach mitprägen. Durch die Einführung einer besonderen Genehmigungspflicht für den Abriss, die Änderung oder die Errichtung baulicher Anlagen, bestünden damit Einflussmöglichkeiten für die Gemeinde bei ansonsten verfahrensfreien Vorhaben.

Die Erhaltungssatzung sollte nicht nur auf konservierende Erhaltung zielen, sondern auch neue Bauvorhaben zulassen. Jedoch eröffnete sich damit die Möglichkeit, städtebaulich nachteilige Vorhaben bzw. den Abriss erhaltenswerter Bausubstanz zu verhindern. Der Erhaltungssatzung sollte im zweiten Schritt eine Gestaltungssatzung folgen.“

## **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Rechtsgrundlage für den Erlass einer Erhaltungssatzung ist § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Mit der Erhaltungssatzung erlässt die Gemeinde einen **Genehmigungsvorbehalt** für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen. Der Genehmigungsvorbehalt ist unabhängig vom Bestehen einer Genehmigungs-, Zustimmung- oder Anzeigepflicht nach anderen bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften. So ist eine Genehmigung für erhaltungsrelevante Vorhaben auch dann erforderlich, wenn diese bauordnungsrechtlich freigestellt sind. Werden von § 172 Abs. 1 BauGB erfasste Vorhaben ohne die erforderliche Genehmigung durchgeführt, kann hiergegen nach den Vorschriften des Bauordnungsrechts eingeschritten werden, z.B. durch Einstellung der baulichen Maßnahme einschließlich der ungenehmigten Nutzung und (bei materiellrechtlicher Rechtswidrigkeit) die Beseitigung des ungenehmigten Zustands. Der nicht genehmigte Abbruch (Rückbau) einer baulichen Anlage stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die gemäß § 213 Abs. 2 BauGB „mit einer Geldbuße bis zu 50.000 DM geahndet werden kann“.

Mit der Erhaltungssatzung werden jedoch nicht nur der Rückbau und die Änderung vorhandener baulicher Anlagen einer zusätzlichen Genehmigungspflicht unterworfen, sondern auch die Errichtung neuer baulicher Anlagen. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf jedoch nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes hierdurch beeinträchtigt wird. Die städtebauliche Gestalt, oder besser gesagt, die städtebauliche Qualität eines Quartiers resultiert jedoch auch aus Gestaltungselementen, die zum Teil dem landesrechtlichen Baugestaltungsrecht unterliegen. So wird z.B. das Ortsbild durch bestimmte Gestaltungselemente der Bauwerke geprägt. Zu nennen sind hier Dachform, Dachneigung, Dachausbauten wie Gauben, Anordnung von Fenstern, so die Vertikal- oder Horizontalgliederung, Fenstergrößen in verschiedenen Etagen, Fensterformen wie Sprossenfenster o.ä., Gestaltung der Hauseingänge und anderes mehr. Es handelt sich hierbei um Gestaltungselemente, auf die die Zulässigkeitsvorschriften der §§ 30, 34 und 35 BauGB keine Anwendung finden.

Das Erhaltungsziel nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist bundesrechtlich folglich auch gegen solche Vorhaben gesichert, die nicht Gegenstand bodenrechtlicher Regelungen sein können. Dieser Sachverhalt ist aus Sicht der verwaltungsrechtlichen Genehmigungspraxis nicht unproblematisch, insbesondere bei der Beurteilung von Vorhaben, die unterhalb der Ebene des landesrechtlichen Denkmalschutzes liegen. Dies hat auch die Erfahrung bei der Erstellung der Erhaltungssatzung in Handschuhsheim gezeigt. Hier wurde frühzeitig erkannt, dass die Beurteilung von Vorhaben problematisch ist, wenn es keine verbindlichen und verifizierbaren Beurteilungsgrundlagen gibt. Aus diesem Grund wurde in Handschuhsheim parallel zu der Erhaltungs- auch eine Gestaltungssatzung erarbeitet.

Wenngleich das BauGB die Gemeinde nicht ausdrücklich zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen verpflichtet, müssen zur Beurteilung der Erhaltenswürdigkeit des Gebietes zwangsläufig doch bestimmte Informationen über das Erhaltungsgebiet und seine Bewohner vorliegen. Auch die Erhaltungssatzung erfordert aus rechtsstaatlichen Gründen eine Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen, auch wenn an diese Abwägung nicht die gleichen Anforderungen und Maßstäbe wie an die Abwägung eines Bebauungsplans zu stellen ist. Bei einer Erhaltungssatzung, die in erster Linie auf den Schutz der städtebaulichen Gestalt abzielt, sind daher im Rahmen einer Bestandsaufnahme die o.g. Gestaltungselemente zu erfassen. Auch hier ist es sinnvoll, die Bestandsaufnahme inhaltlich bereits auf die Anforderungen einer Gestaltungssatzung auszurichten. Dadurch kann gewährleistet werden, dass die zeit- und kostenintensive Bestandsaufnahme für beide Satzungsverfahren Verwendung finden kann.

Des Weiteren enthält das BauGB keine Verfahrensvorschriften für die Aufstellung einer Erhaltungssatzung. Eine Bürgerbeteiligung im Sinne von § 3 BauGB ist ebenso wenig vorgeschrieben wie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 BauGB. Gleichwohl ist ein öffentliches Interesse an solchen Verfahren in Heidelberg vorhanden. Im Gegensatz zu den Verfahrensvorschriften einer Erhaltungssatzung sind bei der Erstellung einer Gestaltungssatzung eine Bürger- und Trägebeteiligung gemäß § 74 Abs. 6 LBO vorgeschrieben. Auch hier hat die Erfahrung in Handschuhsheim gezeigt, dass die gleichzeitige Bürgerbeteiligung mit beiden Satzungsverfahren auf positive Resonanz in der Öffentlichkeit gestoßen ist.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die im Antrag intendierte zeitliche Trennung der beiden Satzungen, zuerst eine Erhaltungs- und danach eine Gestaltungssatzung, seitens der Verwaltung als problematisch betrachtet wird. Die o.g. Gründe sprechen für eine parallele Erarbeitung beider Satzungen. Auch die Bearbeitungszeiten der beiden Satzungsverfahren lassen eine parallele Bearbeitung als sinnvoll erscheinen. Die Erhaltungssatzung in Handschuhsheim hatte eine Verfahrensdauer von 2½, die Gestaltungssatzung von 2¼ Jahren. Inhaltliche Arbeitsschritte, wie z.B. die Bestandsaufnahme, und Verfahrensschritte, wie z.B. die Bürgerbeteiligung, konnten hierbei sinnvoll miteinander verknüpft werden.

Abschließend ist bei der beantragten Erarbeitung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für Alt-Rohrbach auf folgende Sachverhalte hinzuweisen:

- a) für die Erarbeitung sind derzeit keine Personalressourcen bei der Verwaltung vorhanden. Wie in Handschuhsheim wäre ein solches Verfahren an ein externes Büro zu vergeben. Angesichts der aktuellen Haushaltslage sind hierfür keine Mittel vorhanden.
- b) zur Zeit laufen Untersuchungen, ob der Bereich von Alt-Rohrbach in das Sanierungsprogramm aufgenommen werden kann. Sofern eine Aufnahme in das Sanierungsprogramm erfolgreich sein sollte, würde über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet ein Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB in Kraft treten. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist von ihrem Rechtscharakter weitergehend als der Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB. Insofern erscheint es sinnvoll, die Ergebnisse eines Sanierungsverfahrens nach Abschluss der Sanierung in Form einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu sichern. Dies hätte auch den Vorteil, dass im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung die o.g. Bestandsaufnahme aus Sanierungsmitteln erfolgen könnte.

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, die Ergebnisse der Sanierungsanmeldung abzuwarten. Die Verwaltung wird hierüber unaufgefordert berichten.

gez.:  
Prof. Dr. von der Malsburg