Drucksache: 0342/2007/BV
Heidelberg, den 24.10.2007

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Erhaltungssatzung Weststadt
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	06.11.2007	Ö	O ja O nein O ohne	
Bauausschuss	27.11.2007	Ö	O ja O nein O ohne	
Gemeinderat	20.12.2007	Ö	O ja O nein O ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt und der Bauausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich.

Anlagen zur Drucksache:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Geltungsbereich
A 2	Bebauungs- und Baufluchtenpläne
A 3	Vorhandene Denkmäler

I. 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.
SL 8	+	Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln **Begründung:** 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

<==========>

II. Begründung:

Anlass

Die Bebauung der Weststadt entstand weitgehend im 19. Jahrhundert. Sie ist überwiegend durch Gebäude der Gründerzeit geprägt. Der Umstand, dass die Weststadt von Kriegszerstörungen verschont wurde und Neubaumaßnahmen in den letzten Jahren nur vereinzelt durchgeführt wurden, macht sie in ihrer Ensemblewirkung einzigartig. Ihre Geschlossenheit wird geprägt durch reich gegliederte Fassaden und Schmuckelemente der Wohngebäude, die die architektonische und städtebauliche Qualität sowie das Ortsbild prägen.

Hierbei wird das Ortsbild nicht nur durch die baulichen Anlagen geprägt, die überwiegend unter Denkmalschutz stehen, sondern ebenso durch die unbebauten Flächen. Hier fallen insbesondere die Vorgärtenzonen und die privaten Gärten mit ihrem wertvollen Grünbestand auf. Typisch für die Entstehungszeit war ein ganzheitlicher Gestaltungsanspruch, bei dem neben der Hauptanlage auch die Nebenanlagen wie Einfriedungen, Einfahrten, Wegebeläge u.ä, sowie die Freianlagen mit ihren Bepflanzungen in die Gestaltung mit einbezogen wurde. Dies führte zu Gesamtkompositionen der einzelnen Baugrundstücke, die über den einzelnen Baukörper hinaus gehen und auch die für die jeweilige Zeit typische Gartenbaukunst mit beinhalten.

Des Weiteren bildet die Stadtgestalt der Weststadt gewissermaßen das „ästhetische Ergebnis des Städtebaus“ der gründerzeitlichen Epoche in Heidelberg und geht somit auch über den rein optisch-visuellen Ortsbildbegriff hinaus und beinhaltet auch städtebaulich-geschichtliche und städtebaulich–künstlerische Aspekte.

Das historisch gewachsene Ensemble wurde in den letzten Jahren nur durch vereinzelte Neubauten unterschiedlicher Qualität ergänzt. Hierzu zählt insbesondere die Synagoge in der Häusserstraße.

Es besteht die Befürchtung, dass durch unmaßstäbliche Ergänzungsbauten oder Nachverdichtungen in den Innenbereichen das Ensemble in seiner städtebaulichen Qualität beeinträchtigt wird. Aktuelle Bauvorhaben zeigen, dass die Öffentlichkeit auf eine Veränderung des Ortsbildes sehr sensibel reagiert. Auch seitens der Kommunalpolitik wurden mehrere Anträge gestellt, mit dem Ziel, die Weststadt vor negativen Veränderungen zu schützen. Diesem Anliegen wird mit der vorliegenden Beschlussvorlage Rechnung getragen.

Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch

Mit der **Erhaltungssatzung** nach § 172 Baugesetzbuch wird die städtebauliche Eigenart des 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 zusammen setzt. Aufbauend auf diesem Ansatz soll eine Satzung erlassen werden, die eine Wiederholung von Entwicklungen wie im Bereich Rohrbacher Straße / Dantestraße vermeidet und anders als bei Bebauungsplänen sich nicht der Gefahr einer unzulässigen Negativplanung aussetzt.

Verfahren und Rechtswirkungen

Für die Erhaltungssatzung beinhaltet das Baugesetzbuch keine speziellen Verfahrensvorschriften. Ein langwieriges Aufstellungsverfahren wie bei einem Bebauungsplan ist nicht vorgeschrieben.

Mit dem Beschluss des Gemeinderats zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung können die Sicherungsinstrumente des Baugesetzbuchs (§§ 14 ff: Veränderungssperre und Zurückstellung) zur Anwendung kommen.

Der Satzungsbeschluss kann ohne besonderen Arbeitsaufwand als einfacher Beschluss durch den Gemeinderat gefasst werden. Eine ausführliche Begründung (wie zum Beispiel bei einem Bebauungsplan) ist nicht erforderlich. Gleichwohl sind auch in einer Erhaltungssatzung die Regelungsinhalte beziehungsweise die Erhaltungsziele zu dokumentieren. Es empfiehlt sich weiterhin Erhebungen durchzuführen, die die Festlegungsvoraussetzungen für die Erhaltungssatzung rechtfertigen.

Die Erhaltungssatzung führt schließlich in dem betroffenen Gebiet zu einem Genehmigungsvorbehalt für die im Gesetz bezeichneten Vorhaben. Im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage darf diese versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs für die Erhaltungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst die Grundstücke westlich der Rohrbacher Straße zwischen der Blumenstraße im Norden und der Franz-Knauff-Straße im Süden bis zur Kleinschmidtstraße im Westen sowie das Straßengeviert Kaiserstraße, Römerstraße, Zähringerstraße. Der genaue Umgriff ist aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1 zur Drucksache) ersichtlich. Die Abgrenzung umfasst eine Fläche von 17,9 Hektar.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt zum Einen die Bereiche der Weststadt mit der höchsten stadtgestalterischen Qualität und zum Anderen auch die Bereiche, die aufgrund der vorhandenen Grün- und Freiflächen gegenüber Nachverdichtungen am meisten gefährdet sind.

Weiteres Vorgehen:

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird durch ein externes Büro eine Bestandsaufnahme (Beschreibung und Darstellung der baugeschichtlichen Entwicklung und Ortsbildanalyse) erfolgen, die im nächsten Schritt der Öffentlichkeit vorgestellt werden soll. Die Ergebnisse dienen als Grundlage der weiteren Bearbeitung.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg