

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Erhaltungssatzung Weststadt
hier: Offenlagebeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	10.06.2009	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	01.07.2009	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	02.07.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes Weststadt aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich. Die Begründung zur Erhaltungssatzung wird durch den Gemeinderat gebilligt. Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit soll auch die Beteiligung der maßgeblichen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Entwurf der Erhaltungssatzung Weststadt
A 01.1	Flurstücksliste
A 01.2	Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches

A. 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 zusätzlichen 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

B. 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.

Die Qualität des Ortsbilds wird nicht nur bestimmt durch die reich gegliederten Fassaden und Schmuckelemente der Wohngebäude, die überwiegend unter Denkmalschutz stehen, sondern ebenso durch die unbebauten Flächen. Hier fallen insbesondere die Vorgartenzonen 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 und ähnliches sowie die Freianlagen mit ihren Bepflanzungen in die Gestaltung mit einbezogen wurden. 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 lediglich optisch-visuellen Ortsbildbegriff hinaus und beinhaltet auch baugeschichtliche 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 zeigten, dass die Öffentlichkeit auf eine Veränderung des Ortsbildes sehr sensibel reagiert. Auch seitens der Kommunalpolitik

wurden mehrere Anträge und Sachanträge gestellt, mit dem Ziel, die Weststadt vor negativen Veränderungen zu schützen. Aus diesem Grund wurde am 20.12.2007 ein Aufstellungsbeschluss für eine Erhaltungssatzung Weststadt gefasst. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde auch der Geltungsbereich festgelegt. Dieser umfasst nicht die gesamte Weststadt, sondern deren städtebaulich wertvollsten Bereiche in Bezug auf die vorwiegend offene Bauweise und die vorhandenen Gartenstrukturen.

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 Negativplanung aussetzt.

Verfahren und Rechtswirkungen

Für die Erhaltungssatzung sieht das Baugesetzbuch keine speziellen Verfahrensvorschriften vor.

Mit dem im Dezember 2007 erfolgten Beschluss des Gemeinderats zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung ist das Sicherungsinstrument des § 15 Absatz 1 Baugesetzbuch (Zurückstellung von Baugesuchen) entsprechend anzuwenden.

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 zwingend erforderlich. Gleichwohl sind auch in einer Erhaltungssatzung die Regelungsinhalte beziehungsweise die Erhaltungsziele zu dokumentieren.

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.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, vor einem Satzungsbeschluss über eine Erhaltungssatzung Weststadt die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen.

Da ein konkretes Verfahren nicht vorgeschrieben ist, wird eine öffentliche Auslegung und die Einholung von Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB für sinnvoll erachtet.

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 Beendigung der öffentlichen Auslegung und dem Vorliegen des Ergebnisses der Behördenbeteiligung wird dem Gemeinderat ein Abwägungsbeschluss und ein Satzungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt.

gezeichnet

Bernd Stadel