

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: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	29.09.2009	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	22.10.2009	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

1. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt den Entscheidungsvorschlägen über die zur Erhaltungssatzung abgegebenen Stellungnahmen zu.*
2. *Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes Weststadt aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich.*
3. *Die Begründung zur Erhaltungssatzung wird durch den Gemeinderat gebilligt.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 1	Stellungnahmen Behördenbeteiligung
A 2	Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung
A 3	Vorschlag zur Behandlung der planungsrelevanten Anregungen
A 4	Erhaltungssatzung
A 5	Flurstücksliste
A 6	Lageplan
A 7	Begründung zur Erhaltungssatzung
A 8	Vegetationsbestandserfassung

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:

Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit einer **Erhaltungssatzung** nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 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 zusammen setzt. Aufbauend auf diesem Ansatz soll eine Satzung erlassen werden, die eine bauliche Fehlentwicklung vermeidet und das historische Erbe des Stadtteiles bewahrt.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 20.12.2007 die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für einen Teilbereich der Weststadt beschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde auch der Geltungsbereich festgelegt. Dieser umfasste nicht die gesamte Weststadt, sondern deren städtebaulich wertvollsten Bereiche in Bezug auf die vorwiegend offene Bauweise und die vorhandenen Gartenstrukturen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 172 Absatz 2 Baugesetzbuch am 09.01.2008 im Stadtblatt öffentlich bekannt gemacht. Am 10.06.2009 war der Offenlagebeschluss Erhaltungssatzung Weststadt (Drucksache 0173/2009/BV) im nicht öffentlichen Teil des Bauausschusses beraten worden, am 01.07.2009 im Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt, ebenfalls in nicht öffentlicher Sitzung. In der Sitzung des Bezirksbeirats wurde neben anderen Punkten auch die Frage nach der Abgrenzung des Geltungsbereiches aufgeworfen. Von der Verwaltung wurde empfohlen, den Geltungsbereich vorerst nicht zu erweitern und mit der Anwendung der Erhaltungssatzung zuerst Erfahrungen zu sammeln. Die Möglichkeit, angrenzende Bereiche später in eine weitere Satzung aufzunehmen, wurde nicht ausgeschlossen. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 02.07.2009 dem Entwurf der Erhaltungssatzung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen. Die Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung erfolgte am 08.07.2009 im Stadtblatt. Es bestand Gelegenheit den Satzungsentwurf in der Zeit vom 16.07.2009 bis einschließlich 17.08.2009 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg und im Internet einzusehen und Stellungnahmen zur Planung während der Auslegungsfrist schriftlich oder

mündlich zur Niederschrift vorzubringen. Es gingen insgesamt 4 Schreiben und 9 Mails ein, eine Bürgerin gab eine mündliche Stellungnahme zur Niederschrift im technischen Bürgeramt ab und eine Bürgerin äußerte sich telefonisch gegenüber dem Stadtplanungsamt vor Beginn der öffentlichen Auslegung.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zeitgleich zur öffentlichen Auslegung zur Erhaltungssatzung beteiligt. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage 1 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt. Die Seitens der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen sind als Anlage 2 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt.

Als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens soll der Geltungsbereich im nördlichen Teil um die zwischen der Goethestraße/Bunsenstraße/Häusserstraße/Blumenstraße gelegenen Flurstücke 1952/3, 1952/2, 1952/34, 1952/1 und 1492/3 (Teilfläche) erweitert werden. Der Vorschlag zur Behandlung der planungsrelevanten Anregungen ist als Anlage 3 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt. Für die Erhaltungssatzung sieht das Baugesetzbuch keine speziellen Verfahrensvorschriften vor. Die Verwaltung schlägt vor, über die anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu entscheiden und die Erhaltungssatzung nunmehr zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen.

Begründung zur Erhaltungssatzung

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. Der Erhaltungssatzung ist eine Begründung als Anlage 7 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt.

Rechtsfolgen der Erhaltungssatzung

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.

Wird in den Fällen des § 172 Absatz 3 Baugesetzbuch die Genehmigung eines Vorhabens versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 Baugesetzbuch die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 Baugesetzbuch sind entsprechend anzuwenden. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 Baugesetzbuch bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen, in diesem Fall bei der Stadt Heidelberg, beantragt.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die nach § 44 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

gezeichnet

Bernd Stadel