

<b>Anlage 3</b>	<b>Vorschlag zur Behandlung der planungsrelevanten Anregungen</b>
-----------------	---

## **Erhaltungssatzung Weststadt**

Hier:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch,

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Frist: 16.07.2009 bis 17.08.2009

### **1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 6 Stellungnahmen ein. Diese sind als Anlage 1 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt. Die vorgebrachten relevanten Anregungen werden im Folgenden dargelegt:

#### **1.1. Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen**

Das Denkmalreferat hält die Weststadt aufgrund ihrer besonderen Qualitäten für eine Gesamtanlage gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Kombination verschiedener Satzungsarten sei nicht nur zulässig, sondern gewähre auch den effektivsten Schutz. Angeregt wird, zusätzlich auch eine Gesamtanlagensatzung zu erlassen. Beigefügt ist der Stellungnahme ein entsprechender Abgrenzungsvorschlag. Erhaltungssatzungen schützen den Gestaltwert aus städtebaulichen Gründen, Gesamtanlagensatzungen aus historischen Gründen.

Es wird dringend dazu geraten, die Erhaltungssatzung auf die gesamte Weststadt auszudehnen entsprechend des Abgrenzungsvorschlags zur Gesamtanlage., da sonst die hochgesteckten Ziele nicht befriedigend erreicht werden können.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Von der Verwaltung wird empfohlen, den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vorerst nicht zu erweitern und mit der Anwendung der Erhaltungssatzung zuerst Erfahrungen zu sammeln. Die Möglichkeit, angrenzende Bereiche später in eine weitere Satzung aufzunehmen, wird nicht ausgeschlossen.

Da der städtebaulichen Zielstellung mit einer Erhaltungssatzung ausreichend Rechnung getragen wird, wird aus fachlicher Sicht eine Gesamtanlagensatzung für nicht erforderlich erachtet.

#### **1.2. St. Josefskrankenhaus Heidelberg, Akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Heidelberg**

In §4 der Erhaltungssatzung wird grundsätzlich eine Nutzungsänderung ohne Genehmigung als Ordnungswidrigkeit aufgeführt. Die sehr pauschal gehaltene Genehmigungspflicht ließen weiten Spielraum für Auslegungen. Der Träger und die Leitung des Krankenhauses haben in der Vergangenheit alle baulichen und gestalterischen Änderungen in enger Absprache mit den Bauämtern der Stadt Heidelberg durchgeführt. Man hofft und geht davon aus, dass dies zukünftig von der jetzt geplanten Erhaltungssatzung nicht aus grundsätzlichen oder politischen Erwägungen behindert wird.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Unter den Begriff der Nutzungsänderung nach § 4 der Erhaltungssatzung fallen die Arten der zulässigen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung sowie die Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften. Klassischer Weise ist hier die Umnutzung von Wohnungen zu Räumen oder Gebäuden für freie Berufe gemeint. Mittels des Instruments der Erhaltungssatzung kann einer Verdrängung der Wohnnutzung Einhalt geboten werden. Das St. Josefskrankenhaus ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche Soziales und Gesundheit dargestellt und muss aus der Erhaltungssatzung keine Beeinträchtigung der ausgeübten Nutzung befürchten.

### **1.3. Universitätsbauamt Heidelberg, Universitätsklinikum Heidelberg**

Von der Erhaltungssatzung Weststadt ist das Land Baden-Württemberg als Eigentümer des Anwesens Blumenstraße 8, Flurstücke 1911 und 1912 betroffen. Das landeseigene Grundstück ist dem Universitätsklinikum Heidelberg zur Nutzung überlassen, das Universitätsklinikum hat dort die integrative Kinder- und Jugendpsychiatrie untergebracht. Der Behandlungserfolg wird durch den Standort und das Umfeld in der Blumenstraße 8 maßgeblich positiv beeinflusst. Der Standort soll auch langfristig erhalten bleiben. Um künftigen baulichen Anforderungen, die aufgrund der prognostizierten Steigerung bei den Patientenzahlen zu erwarten sind, gerecht zu werden, sei es unverzichtbar, dass die Bebaubarkeit der beiden Flurstücke zumindest nach den derzeit geltenden baurechtlichen Möglichkeiten für eine maßvolle bauliche Erweiterung bewahrt bleibt. Durch die Einbeziehung des Anwesens Blumenstraße 8 in die Erhaltungssatzung wäre die bauliche Entwicklung und die Nutzung des Areals für klinische Zwecke unangemessen eingeschränkt. Hinterfragt wird die Einbeziehung des Grundstücks Blumenstraße 8 in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, während die Anwesen Blumenstraße 6 und Rohrbacher Straße 38, die sich hinsichtlich der Bebauungs- und Gartenstrukturen nicht unterscheiden, nicht in den Geltungsbereich einbezogen sind. Es wird die Bitte ausgesprochen, das Grundstück Blumenstraße 8 aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung herauszunehmen.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Wunsch des Universitätsbauamtes und des Universitätsklinikums, das Grundstück aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung herauszunehmen, kann nicht berücksichtigt werden. Gerade das Grundstück Blumenstraße 8, bestehend aus den 2 Flurstücken 1911 und 1912 ist ein herausragendes Beispiel für den Schutzzweck der Erhaltungssatzung.

Bei dem Gebäude handelt sich um eine zweieinhalbgeschossige Villa, freistehend in einem großzügigen Gartengrundstück mit großem Baumbestand, erbaut im Jahr 1891 nach Entwurf des Architekten G. Busch für den Bauherrn Geheimrat Leber. Wegen der guten Gestaltung des Hauses und wegen seiner architekturgeschichtlichen und stadtbaugeschichtlichen Aussagekraft im Kontext der vergleichbaren Bauten des anspruchsvollen Wohngebietes handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Das Gebäude steht nicht in der vorderen Bauflucht sondern gegenüber der übrigen Bebauung zurückgesetzt. Dadurch wird das repräsentative Gebäude aus der Umgebungsbebauung hervorgehoben. Hier verbietet sich eine Bebauung südlich des vorhandenen Gebäudes (Flurstück 1911) aus Gründen des Ortsbildes, es käme zu einer unzulässigen Beeinträchtigung des Einzeldenkmals.

Das Flurstück 1912 ist ein Eckgrundstück, welches derzeit noch gänzlich unbebaut ist. Das Grundstück ist geprägt durch einen zum Straßenrand stehenden Gehölzbestand. Beide Flurstücke werden als ein zusammenhängendes Grundstück wahrgenommen.

Es besteht großes Interesse an der Fortsetzung der Nutzung dieses Grundstücks durch das Universitätsklinikum als Einrichtung für integrative Kinder- und Jugendpsychiatrie. Sofern künftige nutzungsbedingte Anforderungen eine bauliche Erweiterung erfordern, ist ein solches Vorhaben nach den Zielen der Erhaltungssatzung zu beurteilen. Demnach müsste auf das vorhandene Gebäude, die Gartenstrukturen, insbesondere den vorhandenen Baumbestand und die Grundstückseinfriedung Rücksicht genommen werden und eine vorbildliche Architektur entstehen, die der vorhandenen Bebauung ebenbürtig ist.

### **1.4. Kabel BW**

Nach Festsetzung der Erhaltungssatzung müsse es auch weiterhin möglich sein, oberirdische Verteilerschränke zur Störungsbeseitigung oder Netzerweiterung aufstellen zu können.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Einordnung von Anlagen der stadttechnischen Versorgung des Gebiets bedarf der besonderen Aufmerksamkeit und ist mit den Bauämtern der Stadtverwaltung standörtlich abzustimmen.

## **2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung 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. Die entsprechenden Kopien der Stellungnahmen sind als Anlage 2 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt. Die vorgebrachten relevanten Anregungen sind im Folgenden thematisch gegliedert dargelegt:

### **2.1. Thema: Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird als zu klein bemängelt. Dies wird damit begründet, dass auch die übrigen Teile der Weststadt außerhalb des Geltungsbereiches einer Unterschutzstellung durch eine Erhaltungssatzung bedürften bzw. die Voraussetzungen dazu gegeben seien. Es wird beantragt, das gesamte Gebiet zwischen Bahnhofstraße / Ringstraße / Lessingstraße / Bahnlinie / Franz-Knauff-Straße / Oberer Gaisbergweg / Adenauerplatz / Stadtgarten in die Erhaltungssatzung aufzunehmen.

Die Erhaltungssatzung solle sich nicht nur auf Gebiete mit offener Bebauung beschränken, weil für das Stadtviertel nicht nur die offene Bauweise sondern gerade auch die Blockrandbebauung charakteristisch sei und beide Bauweisen die unterschiedlichen Entwicklungsstadien der Weststadt repräsentierten. Eine geschlossene Bebauung entlang der Bahnlinie und entlang der Rohrbacher Straße Sorge für ruhige Innenbereiche. Auch die im Südwesten vorhandene lockere Bebauung mit Abständen zwischen den bürgerlichen bis großbürgerlichen mehrstöckigen Wohnhäusern habe außer Vorgärten oftmals auch größere Gärten in den Innenbereichen der Häuserblocks, was eine hohe Lebensqualität garantiere. Dass die Weststadt keine einheitliche Bauweise aufweist, stünde einer Ausweitung der Erhaltungssatzung auf die gesamte Weststadt nicht im Wege, weil sowohl die Grünflächen in den Hinterhöfen, wie auch die Stadtvillen mit ihren Gärten unter Schutz gestellt werden sollten.

Gärten auch außerhalb des jetzt abgegrenzten Gebietes seien schützenswert, z.B. in der Bunsenstraße, der Goethestraße, der südliche Teil der Bahnhofstraße, der gesamte Bereich westlich der Römer- und Schillerstraße, die Gaisbergstraße und der Gaisberghang. Der Gaisberg werde zunehmend entlang des oberen Gaisbergwegs weiter verdichtet, verbunden mit erheblichen Eingriffen in die Natur, die bisher das Bild von der Weststadt präge. Eine weitere Verdichtung des oberen Gaisbergwegs ist nicht gewünscht.

Gärten, bzw. schützenswerte Vorgartenzonen mit wertvollen Grünbeständen befänden sich auch auf dem Grundstück Häusserstraße 8, Flurstücke 1952/3 sowie Flurstück 1952/2. Der räumliche Geltungsbereich soll auf den Block Häusser-, Blumen-, Goethe- und Bunsenstraße (ehemalige Fuchssche Villa und Spielplatz bei der Synagoge) ausgeweitet werden. Befürchtet wird, dass es zu einer unerwünschten Nachverdichtung in diesem Bereich kommen könne, was sowohl das Straßenbild erheblich beeinträchtigen würde und auch die Parkierungsprobleme verschärfen und das Funktionieren des öffentlichen Straßenraumes erheblich beeinträchtigen würde.

Auch eine Aufnahme der mit schönen Vorgärten geschmückten westliche Goethestraße zwischen der Blumen- und Bunsenstraße in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung wird gewünscht, da gerade dieser Straßenzug den ganzheitlichen Gestaltungsanspruch widerspiegeln würde.

Im Siedlungsstrukturkonzept aus dem Jahr 2000 sei nahezu der gesamte Innenbereich der Weststadt als stadtbildbedeutend ausgewiesen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Hinweis auf die Gärten, bzw. schützenswerte Vorgartenzonen mit wertvollen Grünbeständen auf dem Grundstück Häusserstraße 8, Flurstücke 1952/3 sowie Flurstück 1952/2 ist berechtigt. Der räumliche Geltungsbereich soll gegenüber dem Entwurf der Erhaltungssatzung erweitert werden. Der Block Häusser-, Blumen-, Goethe- und Bunsenstraße (ehemalige Fuchs'sche Villa und Spielplatz bei der Synagoge) soll in den Geltungsbereich einbezogen werden. Es besteht die Gefahr, dass es zu einer unerwünschten Nachverdichtung in diesem Bereich kommen könnte.

Der Hinweis auf die mit schönen Vorgärten geschmückte westliche Goethestraße zwischen der Blumen- und Bunsenstraße ist berechtigt. Da es sich aber hier um einen Straßenzug in geschlossener Bauweise handelt, soll die Unterschutzstellung in einer späteren, auf diese Gebietscharakteristik zugeschnittenen Erhaltungssatzung erfolgen.

Im Übrigen wird von der Verwaltung empfohlen, den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vorerst nicht zu erweitern und mit der Anwendung der Erhaltungssatzung zuerst Erfahrungen zu sammeln. Die Möglichkeit, angrenzende Bereiche später in eine weitere Satzung aufzunehmen, wird nicht ausgeschlossen.

### **2.2. Thema: Erhalt der Grünstrukturen aus ökologischen und städtebaulichen Gründen**

Die Weststadt bräuchte Frischluftschneisen, da die vorhandene Bebauung eine Durchlüftung erschwere. In den Straßen der Weststadt stünde im Sommer die heiße Luft, deshalb wird gebeten, die Gärten und Freiflächen zu erhalten. Weil die Nachverdichtung der Weststadt schon so weit voran geschritten sei, wären alle verbliebenen Grünflächen für das städtische Klima, für die Lebensqualität der Bewohner und als Spielfläche für Kinder dringend erforderlich. Es wird befürchtet, dass mit dem Abriss der Gebäude Römerstraße 25 und 27 eine nachfolgende Neubebauung zu einem Verlust des vorhandenen Hofes und Gartens führe und das stilistisch einheitliche Straßenbild in der Römerstraße zerstört würde.

Der Spekulationsdruck auf die Weststadt sei offenbar groß. Anstelle weiterer Versiegelungen wird eine umfassende ökologische Gestaltung gewünscht. Das Mikroklima solle verbessert werden und damit die Lebensqualität für die Bewohner.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Die vorhandenen Grünflächen sind insofern Bestandteil der städtebaulichen Gestalt, wenn ihnen im Zuge der städtebaulichen Struktur eine eigene Bedeutung zukommt, z.B. wenn diese untrennbarer Bestandteil der angestrebten städtebaulichen Qualität sind (Ortsbild, Gestaltungsanspruch, Aufenthaltsmöglichkeit im Freien für die Bewohner, Verbot einer zu hohen Versiegelung aus städtebauhygienischen Gründen). Insofern bedarf es immer einer städtebaulichen Begründung, die sich oftmals aus dem früheren Gestaltungsanspruch ableiten lässt, um eine Bebauung zu untersagen.

### **2.3. Thema: Verhältnis von Erhaltungssatzung und Denkmalschutz, Baukultur**

Die Weststadt habe in den Nachkriegsjahrzehnten mehrfach teils gravierende bauliche Eingriffe im Altbestand hinnehmen müssen. Historische Gebäude seien abgerissen worden und durch Neubauten ersetzt. Das Instrument der Erhaltungssatzung böte sich auch dort an, wo neben denkmalgeschützten Gebäude auch sonstige schützenswerte, weil stadtbildprägende, Bausubstanz vorhanden sei.

Es wird befürchtet, dass nicht nur Gärten und Freiflächen bedroht seien, sondern dass aus wirtschaftlichen Gründen der Abriss bestehender Gebäude in Erwägung gezogen werden könnte und der Denkmalschutz dies nicht verhindern könnte. Hier könne mit einer flächenmäßig möglichst weit und inhaltlich möglichst eng gefassten Erhaltungssatzung Denkmalschutz betrieben werden. Durch die Erhaltungssatzung solle der Weststadt höchste Schutzwürdigkeit beschieden werden und Bausünden und mittelmäßige Architektur verhindert werden. Die Vorschriften für die Erhaltung der Weststadt sollten so präzise und werterhaltend wie möglich formuliert werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Erhaltungssatzung kann gewiss einen nicht unbeträchtlichen Beitrag leisten in der notwendigen Debatte über Baukultur und Ansprüche an Gestaltung. Mit der Erhaltungssatzung kann aber nicht verhindert werden, dass auch zukünftig Neubauten möglich sind. An diese Neubauten sind jedoch besondere Anforderungen zu stellen, z.B., dass diese in ihrer Gliederung auf die Gebietscharakteristik Bezug nehmen, auch z.B. auf gebietstypische Geschosshöhen oder Zonierungen.