

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

### Sachstandsbericht Erhaltungssatzung für Neuenheim

# Informationsvorlage

#### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 20. März 2012

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim	31.01.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Bauausschuss	14.02.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Gemeinderat	15.03.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Bezirksbeirat Neuenheim, der Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen folgende Information zur Kenntnis:*

*Für den Stadtteil Neuenheim wird im Jahr 2012 mit der Bearbeitung einer Erhaltungssatzung begonnen. Erster Schritt wird eine Ortsbildanalyse sein.*

## **Sitzung des Bezirksbeirates Neuenheim vom 31.01.2012**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Bauausschusses vom 14.02.2012**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Gemeinderates vom 15.03.2012**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## 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 1/2	+	<p>Einzigkeit von Stadt- u. Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren / Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren.</p> <p><b>Begründung:</b> Durch eine Erhaltungssatzung soll der städtebauliche Charakter des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bewahrt werden.</p>
QU 3	+	<p><b>Ziel/e:</b> Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern</p> <p><b>Begründung:</b> Das Vorhandensein einer Bürgerinitiative für den genannten Bereich bekundet ein starkes öffentliches Interesse an einem Instrument zur Regelung des städtebaulichen Erhalts dieses Bereiches, daher soll die Öffentlichkeit bereits früh in Form von ein oder mehreren Spaziergängen durch den Stadtteil zur Förderung des Dialoges eingeladen werden.</p>

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## B. Begründung:

### 1. Vorbemerkung

Gemäß § 172 BauGB unterliegen Bauvorhaben im Bereich einer Erhaltungssatzung einem Genehmigungsvorbehalt, wonach Errichtung, Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets kann die Genehmigung nur dann verweigert werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist und die geplante Maßnahme die bauliche Anlage beeinträchtigen würde.

Einer Untersuchung zufolge wird das Instrument Erhaltungssatzung häufig in historischen Altstadtbereichen, gewachsenen Dorfkernen, Villengebieten und einheitlichen Wohnsiedlungen angewendet.

Typische Problemstellungen, die zu einer Aufstellung von Erhaltungssatzungen führen, sind:

- Verlust der historisch bedingten kleinteiligen Struktur (Parzellierung, Dachlandschaft, Maßstäblichkeit von Fassaden und bestehende Abstandsmaße),
- Zusammenlegung von Grundstücken zur Realisierung größerer Neu- und Umbauten,
- Abbruch nicht mehr genutzter und baulich desolater Nebengebäude (Scheunen),
- Zerstörung von Vorgärten durch die Anlage von Stellplätzen,
- Beseitigung charakteristischer Raumkanten.

Erhaltungssatzungen sind jedoch nicht geeignet, Nachverdichtungen zu verhindern. Weiterhin sieht die Ermächtigung des § 172 Baugesetzbuch nicht vor, Landschaftsteile allein zu schützen. In Gebieten mit einer Erhaltungssatzung kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht gemäß § 24 Baugesetzbuch ausüben.

## **2. Sachstand**

Der Stadtteil Neuenheim gliedert sich in verschiedene Gebiete, deren städtebauliche Eigenart durchaus unterschiedlich ist. So finden sich im Stadtteilzentrum Strukturen aus der Gründerzeit, die in Richtung Norden und entlang der Bergstraße in prächtige von großen Gärten geprägte Villengrundstücke übergehen. Neuenheim zählt zweifellos zu den architektonisch und ortsbildbezogen attraktivsten Gebieten in Heidelberg, so dass der Wunsch, eine Erhaltungssatzung zu erarbeiten, durchaus nachvollziehbar ist.

Um die Frage zu klären, ob und inwiefern die jeweiligen Bereiche Neuenheims tatsächlich ortsbildprägend oder aus anderen städtebaulichen Gründen schützenswert sind, wird im Jahr 2012 im Vorgriff auf die Satzung - auch unter dem Aspekt des Eingriffs in das Eigentumsrecht - eine Ortsbildanalyse durchgeführt, die als Grundlage und Begründung der Erhaltungssatzung dient. Im Zusammenhang mit der Ortsbildanalyse wird gleichzeitig hinterfragt, ob für die einzelnen Bereiche und die beabsichtigten Ziele der Bürgerinitiative, wie beispielsweise Verhinderung von Nachverdichtung, tatsächlich die Erhaltungssatzung das angemessene Instrument ist. Die Ergebnisse der Ortsbildanalyse sollen noch in diesem Jahr öffentlich vorgestellt werden.

Für den Monat März 2012 ist ein geführter öffentlicher Spaziergang durch Neuenheim vorgesehen.

## **3. Bürgerinitiative Neuenheim**

Am 13.10.2011 hat sich in Neuenheim eine Bürgerinitiative mit dem Namen „Bürgerinitiative zur Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart Neuenheims“ gegründet. Diese fordert eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für einen Großteil Neuenheims zur Bewahrung des bauhistorischen Erbes und der Grünflächen. Insbesondere befürchtet die Bürgerinitiative eine Nachverdichtung auf dem Grundstück des Astronomischen Recheninstituts der Universität Heidelberg in der Mönchhofstr. 12-14.

Die Bürgerinitiative schlägt einen Bereich vor, der im Westen an der Uferstraße Ecke Quinckestraße beginnt, dann entlang der westlichen Bebauung der Quinckestraße bis zur Blumenthalstraße verläuft und entlang dieser bis zur Handschuhsheimer Landstraße. Diese flankiert er wiederum bis zum Kapellenweg, an den sich direkt der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Handschuhsheim im Norden anschließt. Im Osten verläuft der Bereich oberhalb der Ludolf-Krehl-Straße in Richtung Neckar bis er oberhalb der Bebauung des nördlichen Neckarufers an die alte Brücke führt. Von dort aus bildet die südliche Grenze des Bereiches zunächst die Neuenheimer Landstraße, die dann in die Uferstraße übergeht.

Die Bürgerinitiative soll bei der Vorbereitung und Durchführung des geplanten öffentlichen Spaziergangs mit einbezogen werden.

Sonstiges

Die Erhaltungssatzung Weststadt wird in einer separaten Vorlage behandelt werden.

gezeichnet

Bernd Stadel

