

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Erhaltungssatzung Neuenheim
"Alter Dorfkern" im Bereich um die
Schulzengasse
- Aufstellungsbeschluss
- Zustimmung zum Satzungsentwurf und
- Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim	16.10.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	27.11.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	29.11.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Neuenheim und der Bauausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- 1. 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.*
- 2. Der Begründung für die Erhaltungssatzung wird zugestimmt.*
- 3. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs mit Begründung.*
- 4. Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit soll die Beteiligung der maßgeblichen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Satzungsentwurf in der Fassung vom 10.09.2012
A 02	Lageplan mit Geltungsbereich, Plan vom 07.09.2012
A 03	Liste der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs
A 04	Begründung mit Ortsbildanalyse in der Fassung vom 10.09.2012

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

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

B. Begründung:

1. Anlass

Trotz Überformungen und mehrgeschossigen Neubauten der Gründerzeit sind im Bereich des alten Ortskerns um den Marktplatz von Neuenheim eine relativ große Anzahl von kleinteiligen dörflichen Gebäuden und Strukturen erhalten geblieben. Es besteht die Befürchtung, dass durch Abriss der alten Dorfhäuser, sowie unmaßstäbliche Ergänzungsbauten oder Nachverdichtungen das Ensemble in seiner städtebaulichen Qualität beeinträchtigt wird.

Seitens der Kommunalpolitik wurden mehrere Anträge und Sachanträge gestellt, mit dem Ziel, Neuenheim vor negativen Veränderungen und vor allem Nachverdichtung zu schützen. Diesem Anliegen wird mit der vorliegenden Beschlussvorlage Rechnung getragen.

2. Ziele

Mit der Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch wird die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt geschützt. Zum städtebaulichen Erscheinungsbilde gehört neben dem Ortsbild auch die Stadtgestalt, die sich unter anderem aus den nutzungsbedingten Strukturen, der Topographie und dem Stadtgrundriss zusammensetzt.

Die Bebauung im Geltungsbereich der Satzung ist ein letztes Relikt der dörflichen Bebauung. Sie hat den Veränderungen und Nachverdichtungen, die mit Einsetzen der Gründerzeitlichen Bebauung beispielsweise in der Ladenburger Straße, Schulzengasse und Brückenkopfstraße einherging, standgehalten. Das Nebeneinander dieser beiden so unterschiedlichen Bauepochen ist in dieser Form in Neuenheim einzigartig und soll mit der Erhaltungssatzung vor weiterer Veränderung bewahrt bleiben.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die in Anlage 1 und 3 aufgeführten Flurstücke. Er beinhaltet im Wesentlichen große Teile der Schulzengasse, Teile der Brückenkopfstraße und die Sackgasse sowie den Marktplatz mit seinen Gebäuden und ein paar vereinzelte Gebäude in der Ladenburger Straße. Der Geltungsbereich ist darüber hinaus in beiliegendem Lageplan, Anlage 2 gekennzeichnet.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt zum Einen die Bereiche des alten Dorfkernes, die als solche durch ihre Gebäudekubatur und Ortsbild typischen Elemente klar zu erkennen sind. Zum anderen gibt es aber Bereiche, die entweder innerhalb des dörflichen Ensembles einen Bruch aufweisen - in Zukunft aber auf Grund der Satzung gegebenenfalls dem Ensemble entsprechend Veränderungen durchführen sollten.

4. Verfahren

Für die Erhaltungssatzung beinhaltet das Baugesetzbuch keine speziellen Verfahrensvorschriften. Ein Aufstellungsverfahren wie bei einem Bebauungsplan ist nicht vorgeschrieben. Mit dem Beschluss des Gemeinderats zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung kann jedoch eine Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 Baugesetzbuch erfolgen.

Um die Erhaltungsziele und Festlegungsvoraussetzungen rechtfertigen zu können und die städtebauliche Eigenart zu veranschaulichen, wurde eine Begründung in Verbindung mit einer Ortsbildanalyse für sinnvoll erachtet.

Auch wenn dies vom Gesetzgeber nicht vorgeschrieben ist, sollen Beteiligungsverfahren vergleichbar mit einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 3 Baugesetzbuch (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Baugesetzbuch (Beteiligung der Behörden) zur Anwendung kommen.

Die Erhaltungssatzung führt nach Satzungsbeschluss in dem betroffenen Gebiet zu einem Genehmigungsvorbehalt für die im Gesetz bezeichneten Vorhaben. Das bedeutet, dass in jedem Fall bei einer Änderung der baulichen Anlage oder der Nutzung die Behörden anzuhören sind. Im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage oder bei Abbruch einer bestehenden Anlage darf dies versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

5. Weiteres Vorgehen

Der Satzungsentwurf sowie die Begründung mit Ortsbildanalyse sollen für die Dauer von 1 Monat öffentlich im Stadtteil Neuenheim ausgelegt werden. Innerhalb des Zeitraums soll den Bürgerinnen und Bürgern in einem öffentlichen Termin die Gelegenheit gegeben werden, öffentlich Fragen zu stellen und Anregungen zur Satzung vorzubringen.

Maßgebliche Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden von der Satzung unterrichtet. Ihnen wird Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben.

Die Unterrichtung folgender Behörden wird für sinnvoll erachtet:

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 – Denkmalpflege
Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Heidelberg, Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Stadtwerke Heidelberg AG
Handwerkskammer Mannheim
Polizeidirektion Heidelberg, Sachgebiet Verkehr

gezeichnet

Bernd Stadel