

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0124/2013/BV**

Datum:  
18.04.2013

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:

**Erhaltungssatzung Neuenheim  
"Alter Dorfkern" im Bereich um die Schulzengasse  
- Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	07.05.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	06.06.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des „Alten Dorfkerns“ in Neuenheim im Bereich der Schulzengasse aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt den Stellungnahmen der Verwaltung zu den abgegebenen Fragen und Anregungen zu.*
- 3. Die Begründung zur Erhaltungssatzung mit Stand März 2013 wird durch den Gemeinderat gebilligt.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Haushaltsjahre 2012 / 2013 für Erhaltungssatzung Neuenheim Bereich „Alter Dorfkern“	2.000,-
<b>Einnahmen:</b>	
	0,-
<b>Finanzierung:</b>	
• Ansatz in 2013 für Erhaltungssatzung Neuenheim Bereich „Alter Dorfkern“	1.000,-
• Über- / Außerplanmäßiger Mittelbedarf laufendes Jahr	0,-
• Deckung bei 44294000, 6100P239	0,-

**Zusammenfassung der Begründung:**

Auf Grund mehrerer Anträge und Sachanträge aus der Kommunalpolitik wurde Ende 2012 eine erste Erhaltungssatzung für Neuenheim - „Alter Dorfkern“ im Bereich der Schulzengasse eingeleitet, die es nun gilt als Satzung zu beschließen.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss soll erreicht werden, dass Neuenheim in diesem Bereich vor negativen baulichen Eingriffen geschützt wird.

## **Begründung:**

### **1. Anlass**

Trotz Überformungen und mehrgeschossigen Neubauten der Gründerzeit sind im Bereich des alten Ortskerns um den Marktplatz von Neuenheim kleinteilige dörfliche 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 baulichen Eingriffen 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 Erscheinungsbild 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 einzigartig und soll mit der Erhaltungssatzung vor weiterer Veränderung bewahrt werden. Es verkörpert einen wichtigen Abschnitt der Siedlungsentwicklung Heidelbergs.

### **3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die in Anlage 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 die Bereiche des alten Dorfkernes, die als solche durch ihre Gebäudekubatur und Ortsbild typischen Elemente klar zu erkennen sind. Innerhalb dieser Abgrenzung gibt es jedoch einzelne bauliche Anlagen, die in dem ansonsten intakten dörflichen Ensemble einen Bruch aufweisen. Sind an diesen Anlagen bauliche Maßnahmen geplant, so sind die Ziele der vorliegenden Erhaltungssatzung zu verfolgen und gemäß den erarbeiteten städtebaulich prägnanten Merkmalen (siehe Begründung Anlage 5) umzusetzen. So kann es mit Hilfe der Erhaltungssatzung gelingen, dass nach Veränderung oder Neubau einer solchen baulichen Anlage, sich diese besser als bisher in das dörfliche Ensemble einfügt und damit zu einer Aufwertung des Gebietes führt.

#### **4. Verfahren**

Für die Erhaltungssatzung beinhaltet das Baugesetzbuch keine speziellen Verfahrensvorschriften. Ein Aufstellungsverfahren wie bei einem Bebauungsplan ist nicht vorgeschrieben. Seit der Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den „Alten Dorfkern“ im Bereich der Schulzengasse am 5.12.2012 können für die Dauer von 12 Monaten Baugesuche gemäß § 15 Baugesetzbuch zurück gestellt werden.

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

Auch wenn dies vom Gesetzgeber nicht vorgeschrieben ist, ist ein Beteiligungsverfahren vergleichbar mit einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 3 Baugesetzbuch (Beteiligung der Öffentlichkeit) in Form von vierwöchiger Offenlage der Planung sowie Informationsveranstaltung und § 4 Baugesetzbuch (Beteiligung der Behörden) durchgeführt worden.

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 das Amt für Baurecht und Denkmalschutz über eine Genehmigung entscheidet. 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.

Der Gemeinderat hat der Aufstellung der Erhaltungssatzung am 29.11.2012, nach Vorberatung im Bezirksbeirat am 16.10.2012 und im Bauausschuss am 27.11.2012 zugestimmt, und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Die Begründung wurde nach den eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange präzisiert und redaktionell ergänzt. Die Inhalte der Satzung, die Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie die Definition der städtebaulichen Eigenart dieses Bereiches wurden nicht abgeändert. Aus diesem Grunde wird von einer erneuten Beteiligung des Bezirksbeirates Neuenheim abgesehen.

## 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 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

gezeichnet

Bernd Stadel

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Stellungnahme der Verwaltung zu Fragen und Anregungen von Bürgern und Behörden mit Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
A 02	Lageplan mit Stand vom 11.04.2013
A 03	Flurstückliste
A 04	Erhaltungssatzung mit Stand vom 11.04.2013
A 05	Begründung zur Erhaltungssatzung Stand 11.04.2013