

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0288/2013/BV

Datum:
23.10.2013

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:

Erhaltungssatzung Neuenheim
- Bereich zwischen Mönchhofstraße und
Blumenthalstraße sowie zwischen Quinckestraße
und Bergstraße
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim	12.11.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	26.11.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	19.12.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Neuenheim und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
2013 / 2014 Landschaftsgutachten	24.000
2014 Broschüre	1.000
2014 Kosten der Bürgerbeteiligung	1.500
Gesamtkosten voraussichtlich	26.500
Einnahmen:	
	0
Finanzierung:	
• Ansatz in 2013 für Erhaltungssatzungen	20.300
Ansatz in 2014 für Erhaltungssatzungen	10.000

Zusammenfassung der Begründung:

Eine städtebauliche Ensemblewirkung des Geltungsbereiches geht von der offenen Bebauung im Landhausstil, aber auch von den Nebenanlagen und Freiflächen, sowie dem Grün im privaten Bereich aus.

Trotz Nachverdichtungsdruck in Neuenheim sollte ein Abriss von Gebäuden verhindert werden, der unmaßstäbliche Ergänzungsbauten oder Nachverdichtungen in den Innenbereichen zur Folge haben könnte, was die städtebauliche Eigenart des Gebietes verändern und somit den ortsbildprägenden Charakter beeinträchtigen würde.

Begründung:

1. Anlass

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung beinhaltet zwei Bereiche unterschiedlicher Entstehungszeiten und städtebaulicher Gestalt.

In beiden Bereichen handelt es sich um eine Bebauung im Landhausstil in offener Bauweise. Sie reiht sich entlang der vorgegebenen Baufluchten an dem gründerzeitlichen Straßennetz. Die Gebäude befinden sich inmitten von Hausgärten mit üppigem und straßenbildprägendem Baumbestand, auch wenn es in diesem Bereich mit Ausnahme des Werderplatzes und der Handschuhheimer Landstraße kein öffentliches Grün gibt. Neben der Hauptanlage wurden die Nebenanlagen wie Einfriedungen, Einfahrten, Beläge für private Wege und Ähnliches sowie die Freianlagen mit ihren Bepflanzungen in die Gestaltung mit einbezogen. Nicht nur die Gebäude, die überwiegend unter Denkmalschutz stehen, (siehe Anlage 03) sondern ebenso die unbebauten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken prägen hier das Ortsbild.

Teil 1 - der östliche Teil von der Bergstraße bis ungefähr zum Werderplatz – entstand vorwiegend Ende des 18. bis Anfang des 19. Jahrhunderts.

Größtenteils schmuckreiche großvolumige späthistoristische, oft gründerzeitliche Stadthäuser und Stadtvillen, typische Einfriedungen und wenig versiegelte aneinander grenzende Gärten bilden Baublöcke und prägen diesen Bereich. Es handelt sich um Solitärbauten, Doppelhäuser, Hausgruppen sowie repräsentative Mietshäuser, in der Regel zwei- bis dreigeschossig mit ausgebautem Dach. In diesem Bereich gibt es keine Kriegszerstörungen aus den Weltkriegen und auch nur vereinzelte Neubaumaßnahmen, so dass die Ensemblewirkung für dieses sehr gut erhaltene stadthistorische Zeugnis der Gründerzeit nach wie vor erlebbar ist. Die Geschlossenheit des Bereiches wird weiterhin durch reich gegliederte Fassaden und Schmuckelemente der Wohngebäude hervorgehoben, die die architektonische Qualität sowie das Ortsbild prägen.

Der westlich angrenzende **Teil 2**, der sich im Bereich der Moltkestraße bis an die Quinckestraße zieht, wird durch Wohngebäude geprägt, die nach dem Ersten Weltkrieg auf Grund der Wohnungsknappheit entstanden sind.

Diese Bebauung ist im Vergleich zu Teil 1 weniger dicht und weist durch ihre Anordnung und das Verhältnis zum Freiraum den sogenannten "Gartenstadtcharakter" auf. Es handelt sich um klassische Villen sowie Doppelhäuser in schlichter Bauweise ohne Zierelemente und Ornamente an den Fassaden.

Zwei Geschosse mit ausgebautem Dachraum sind hier typisch, wobei das Erdgeschoss wie auch in Teil 1 als Hochparterre ausgebildet ist.

Gerade Neuenheim obliegt auf Grund seiner hohen Beliebtheit einem sukzessiven Nachverdichtungsdruck bei hoher Grundstücksausnutzung. Es besteht die Befürchtung, dass durch Neubauten, unmaßstäbliche Ergänzungsbauten oder Nachverdichtungen in den Innenbereichen das Ensemble in seiner städtebaulichen Qualität und Eigenart beeinträchtigt wird.

Am 21. April 2010 wurde der Antrag Nr. 0057/2010/AN, Antragsteller SPD, BL/LI, GAL/HD P&E gestellt, eine Erhaltungssatzung für Neuenheim zu erstellen.

Von den Bürgern Neuenheims wurde ebenfalls der Wunsch geäußert, den Stadtteil vor negativen Veränderungen zu schützen. Diesem Anliegen wird mit der vorliegenden Beschlussvorlage Rechnung getragen, wonach für einen weiteren Teilbereich Neuenheims eine Erhaltungssatzung eingeleitet wird.

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. Zu den Zielen zählen ferner die Sicherung der typischen Wohnnutzung in innerstädtischer Lage sowie der Erhalt des stadtbildprägenden privaten Grüns. Eine unangemessene Überformung der Außenanlagen, z.B. durch die Schaffung von Stellplätzen, soll vermieden werden.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der genaue Geltungsbereich ist in beiliegendem Lageplan, siehe Anlage 01, gekennzeichnet. Er umfasst die in Anlage 02 aufgeführten Flurstücke. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Mönchhofstraße bis zur Blumenthalstraße und von der Quinckestraße im Bereich der Moltkestraße bis zur Bergstraße. Ausgenommen sind die Flurstücke der Sonderbaukörper der Pädagogischen Hochschule, ehemals Lehreranstalt, der Kepler- und der Mönchhofschule, des Gemeindehauses in der Keplerstraße sowie der Bereich des St. Hedwig Altenpflegeheims und ebenso der angrenzenden jüngeren Wohnbebauung in der Quinckestraße, siehe Anlage 04. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die Bereiche, die aufgrund ihrer ortsbildprägenden Gestalt klar als Teil des städtebaulichen Ensembles zu erkennen sind. Es gibt aber Bereiche, die heute in ihrer Erscheinung einen Bruch innerhalb des Ensembles aufweisen, wie zum Beispiel die Trafostation in der Erwin-Rohde-Straße, die jüngeren Ergänzungsbauten der Roonstraße 1, der Ergänzungsbau des Astronomischen Recheninstitutes aus den 50-er Jahren Mönchhofstraße 14. In diesen Bereichen sollte es in Zukunft bei baulichen Veränderungen auf Grundlage der Erhaltungssatzung Ziel sein, eine ortsbildtypische Gesamtsituation wieder herzustellen.

Für das Grundstück der St. Raphael Schule, Roonstraße 1, welches im Geltungsbereich liegt, existiert zusätzlich der Bebauungsplan Nr. 11.12.00 aus dem Jahre 1965, siehe Anlage 04.

4. Verfahren

Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung werden der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer besonderen Überprüfung unterzogen. 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 für die Dauer von 12 Monaten gemäß § 15 Absatz 1 Baugesetzbuch erfolgen. Auch wenn es 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 den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von Gebäuden. 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 Geltungsbereich der 2. Erhaltungssatzung für Neuenheim wird nach Aufstellungsbeschluss ortsüblich im „stadtblatt“, dem Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg, bekannt gemacht.

Um die Erhaltungsziele und Festlegungsvoraussetzungen zu verdeutlichen und die städtebauliche Eigenart zu veranschaulichen, wird eine Ortsbildanalyse erarbeitet, die die Ziele der Erhaltungssatzung verdeutlicht. Im Rahmen der Ortsbildanalyse wird geprüft, inwiefern das Erhaltungsgebiet eine prägende Wohnnutzung hat und wie hoch der Anteil gewerblicher Nutzung ist. Ob sich aus diesen Erkenntnissen Versagensgründe bei einer Umnutzung von Wohnräumen in Gewerberäume ableiten lassen, kann derzeit noch nicht gesagt werden.

Des Weiteren soll ein landschaftspflegerisches Gutachten mit Bestandsaufnahme und Bewertung der Frei- und Grünflächen beauftragt werden. Dieses gilt ebenfalls als Grundlage und Begründung für die Satzung.

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

in Vertretung

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 01	Lageplan mit Geltungsbereich
A 02	Flurstücksliste
A 03	Übersichtsplan vorhandener Denkmäler im Geltungsbereich
A 04	Übersichtsplan rechtskräftiger Bebauungspläne, Sonderbaukörper und Brüche