

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0198/2014/BV

Datum:
26.06.2014

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Erhaltungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften:
Wieblingen Bereich zwischen Kappesgärten,
Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und
Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße
- Aufstellungsbeschluss -**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Wieblingen	10.07.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	16.09.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	09.10.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Wieblingen und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt die Aufstellung der Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Planungsgebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Absatz 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW).

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro
Ausgaben / Gesamtkosten:	
2014 Broschüre	1.000
2014 Kosten für Bürgerbeteiligung	500
Einnahmen:	
Finanzierung:	
TH 61	1.500

Zusammenfassung der Begründung:

Eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Absatz 1 LBO wird für den historischen Ortskern von Wieblingen erstellt.

Eine erste Prüfung hat ergeben, dass das Gebiet um den historischen Ortskern von Wieblingen die Eigentümlichkeit des Ortsbildes bewahrt hat. Es sind im ausreichenden Umfang noch positive ortsbildprägende bauliche Anlagen vorhanden.

Begründung:

Vorgeschichte

Das planungsrechtliche Instrumentarium der § 30, § 34 und § 35 BauGB bietet keine Rechtsgrundlage für den Schutz erhaltenswerter Stadtbereiche. Der Gemeinderat beschloss daher im Jahr 1999, die Verwaltung mit der Erarbeitung von Erhaltungssatzungen für die erhaltenswerten Stadtteile Handschuhsheim, Rohrbach, Kirchheim und Wieblingen mit einer Bearbeitungsreihenfolge zu beauftragen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Rechtsgrundlage für den Erlass von Erhaltungssatzungen ist der § 172 des BauGB. Das BauGB sieht im § 172 Absatz 1 drei Arten von Erhaltungssatzungen vor, die sich in den Zielen folgendermaßen unterscheiden:

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB.

Städtebauliche Umstrukturierungen § 172 Abs.1 Satz 1 Nummer 3 BauGB.

Für die Erhaltungssatzung Wieblingen ist § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB einschlägig. Ziel der Erhaltungssatzung ist es, die städtebauliche Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner vorhandenen stadträumlichen Gestalt zu erhalten und erhaltenswerte stadtbildprägende Bereiche zu schützen. Erneuerung und Bauen soll unter Wahrung der städtebaulichen Eigenart unterstützt, gleichzeitig aber städtebaulich nachteilige Vorhaben verhindert werden. Die Regelung hat den Erhalt baulicher Anlagen die das Ortsbild prägen oder sonst von städtebaulicher Bedeutung sind zum Ziel. Zur Erhaltung, Gestaltung und Wiederherstellung von historisch geprägten Siedlungsbereichen wird die Möglichkeit genutzt eine Erhaltungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zu verbinden. Ein gestalterischer Rahmen wird hierdurch vorgegeben, in dem sich auch Neubauten einpassen.

Mittels örtlicher Bauvorschriften werden die Gestaltung von Gebäuden (zum Beispiel Dachform, Materialien), Grundstücken (zum Beispiel Einfriedungen, Begrünung) und Werbeanlagen geregelt. Die Regelungen nach § 74 LBO werden sich an den Ergebnissen der Ortsbildanalyse orientieren.

Genehmigung / Übernahmeanspruch

Die Entscheidung, welche baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen, fällt erst im Genehmigungsverfahren. Die Genehmigung für die Errichtung einer baulichen Anlage kann versagt werden, wenn einzelne, zum Beispiel ortsfremde Gestaltungselemente des Vorhabens die städtebauliche Gestalt des Erhaltungsgebiets beeinträchtigen. Die Genehmigung des Rückbaus einer baulichen Anlage und die Genehmigung eines entsprechenden Ersatzbaues mit bestimmten gestalterischen Anforderungen der Gemeinde wird, zum Beispiel, in den Fällen in Betracht kommen, in denen das abzubrechende Gebäude keine prägende Bedeutung hat und seine Instandsetzung unwirtschaftlich ist.

Führt die Versagung einer Genehmigung nach § 172 Absatz 3 BauGB zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Nutzung des Grundstücks, so kann der Eigentümer von der Gemeinde dessen Übernahme nach § 173 Absatz 2 BauGB verlangen. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Nutzung ist objektbezogen, daher unabhängig von den persönlichen Verhältnissen zu prüfen. Die Nutzung eines Grundstücks ist unwirtschaftlich, wenn die erzielbaren Erträge nicht ausreichen, um die Kosten der Grundstücksbewirtschaftung zu decken. Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsanforderung der Gemeinde muss der Eigentümer führen.

Das durch die Übernahmeregelung für die Gemeinde entstehende Haushaltsrisiko ist als gering einzuschätzen.

Verfahren

Werden örtliche Bauvorschriften zusammen mit einem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung zum Beispiel einer Erhaltungssatzung nach dem Baugesetzbuch beschlossen, richtet sich das Verfahren für ihren Erlass in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan oder die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften. Dies gilt für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung entsprechend.

Für eine Erhaltungssatzung werden gegenüber einem Bebauungsplan deutlich geringere Verfahrensanforderungen gestellt. Vom Gesetzgeber ist grundsätzlich keine Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Im Hinblick auf eine öffentliche Transparenz informiert die Stadt Heidelberg interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie betroffene Träger öffentlicher Belange über die Erhaltungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften. Dies erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung und einer Informationsveranstaltung analog des Beteiligungsverfahrens bei einem Bebauungsplan.

Mit dem Beschluss des Gemeinderats zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung kann eine Zurückstellung von Baugesuchen für die Dauer von 12 Monaten gemäß § 15 Absatz 1 BauGB erfolgen. Der Beschluss über die Aufstellung der Erhaltungssatzung wird ortsüblich im „stadtblatt“, dem Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg bekannt gemacht.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst die Grundstücke im Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber- Straße. Der genaue Umgriff ist aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1 zur Drucksache) ersichtlich.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / - Ziel/e:
(Codierung) berührt:

- SL 1 + Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren.
Begründung:
Mit der Erhaltungssatzung nach in Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften wird die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt geschützt. Der Schutz bezieht sich auf die Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Hierzu gehört neben dem Ortsbild auch die Stadtgestalt, die sich unter anderem aus den nutzungsbedingten Strukturen, der Topographie und einem bestimmten Stadtgrundriss zusammensetzt.
- 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	Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches
A 02	Flurstücksliste