

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 15. Oktober 2014

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.

Sitzung des Bezirksbeirates Wieblingen vom 10.07.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Wieblingen vom 10.07.2014

- 2 Erhaltungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften:
Wieblinger Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße,
Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße
- Aufstellungsbeschluss -
Beschlussvorlage 0198/2014/BV**

Wegen Befangenheit zu diesem Tagesordnungspunkt wechseln Bezirksbeirätin Holl, Bezirksbeirat Baumann und die Vertreterin des Stadtteilvereins Frau Wacker ins Publikum.

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne ausgehängt.

Frau Greßler erläutert anhand der Pläne den vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, der sich an den Bebauungsgrenzen aus dem Jahr 1920 orientiert.

In der anschließenden Diskussion werden von den Mitgliedern des Bezirksbeirates Wieblingen Verständnisfragen zum Aufstellungsbeschluss gestellt, die von Frau Greßler und dem ebenfalls anwesenden Amtsleiter vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Herrn Fehrer, beantwortet werden.

Spezielles Interesse zeigen die Mitglieder des Gremiums an den vorgeschlagenen Grenzen des geplanten Gebietes, in dem die Erhaltungssatzung gelten soll. Vor allem stelle sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob denkmalgeschützte Gebäude, die am Rand des Gebietes liegen, nicht in die Erhaltungssatzung mit aufgenommen werden sollten. Ein besonderes Augenmerk liegt hier auf der Einbeziehung der ehemaligen Wieblinger Mühle (Ecke Neckarhamm / Wundtstraße). Es werde außerdem als wichtig angesehen, die Bühler'sche Wiese beim Alten Rathaus in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung einzubeziehen.

Frau Greßler wird diese Bitte aus dem Bezirksbeirat an das zuständige Stadtplanungsamt weitergeben und dort prüfen lassen. Sie weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Grenzen mit der heutigen Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss noch nicht starr festgelegt seien und es noch möglich sei, erhaltenswerte Gebäude vom Stadtplanungsamt in den Geltungsbereich der künftigen Erhaltungssatzung mit aufnehmen zu lassen.

Zur weiteren Vorgehensweise teilt Frau Greßler mit, dass vor dem geplanten Satzungsbeschluss die öffentliche Auslegung und eine Bürgerinformationsveranstaltung geplant seien, in der die Begründung und Ortsbildanalyse vorgestellt werden. Nach Prüfung (gegebenenfalls Einarbeitung der Anregungen der Wieblinger Bürger) werde voraussichtlich am 04.12.2014 der Satzungsbeschluss mit der Begründung der Ortsbildanalyse im Bezirksbeirat Wieblingen vorgestellt.

Abschließend lässt Frau Greßler über den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** abstimmen:

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 6:0:3 Stimmen

gezeichnet
Isolde Greßler
Vorsitzende

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag
an die Verwaltung
Ja 6 Nein 0 Enthaltung 3

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2014

1 **Erhaltungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften: Wieblingen Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße** **- Aufstellungsbeschluss -** Beschlussvorlage 0198/2014/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel eröffnet den Tagesordnungspunkt und fragt nach Befangenheiten. Herr Stadtrat Wickenhäuser zeigt Befangenheit an und verlässt die Beratung. Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus. Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert zusammenfassend den Inhalt der bisherigen Beratung und weist darauf hin, dass die Ergebnisse aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden zu einer Änderung des Geltungsbereiches geführt habe. Der überarbeitete Geltungsbereich sei in einer neuen Anlage 01_NEU, Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches, dargestellt. Durch die Veränderung des Geltungsbereiches sei auch eine Überarbeitung der Anlage 02, Liste der Flurstücke und Flurstücksteilbereiche im Geltungsbereich, notwendig geworden. Beide neuen Anlagen werden dem Gremium als Tischvorlage ausgehändigt und werden Bestandteil der Beratung.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Mumm, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Jakob, Stadtrat Wetzel, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Steinbrenner

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Die Aufstellung der Erhaltungssatzung Wieblingen werde begrüßt, jedoch sei die Größe des Geltungsbereiches ehrgeizig.
- Positiv sei, dass die „Wieblinger Mühle“ im nun überarbeiteten Geltungsbereich der Erhaltungssatzung enthalten ist. Die „Wieblinger Mühle“ stelle ein herausragendes Denkmal dar, welches besonders schutzwürdig sei.
- Die Grenze des Geltungsbereiches verlaufe auf Seiten des Neckarhanges teilweise vorgesetzt und teilweise rückversetzt. Welche Gründe liegen zugrunde?
- Der Aufstellungsbeschluss über die Erhaltungssatzung ermögliche eine Zurückstellung von Bauanfragen in deren Geltungsbereich für 12 Monate. Es sei fraglich, ob die Erhaltungssatzung innerhalb dieses Zeitraumes fertiggestellt sei.
- Die Aufstellung einer Erhaltungssatzung werde kritisch gesehen. Der Geltungsbereich umfasse ein sehr großes Areal. Die Festsetzungen seien abhängig vom Geschmack der Beurteiler. Die Bewohner innerhalb des Geltungsbereiches würden in ihrer Entfaltung eingeschränkt. In das Eigentum der Bürger werde eingegriffen.
- Jeder Satzungsbeschluss greife in die Interessen der Eigentümer ein. Die geplanten Festlegungen seien nicht überzogen. Im Bezirksbeirat sei mehrheitlich zugestimmt worden.

Herr Rebel vom Stadtplanungsamt erläutert anhand einer Präsentation die neuen Grenzen des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung. Er erläutert insbesondere, dass der Bezirksbeirat Wieblingen in seiner Beratung die Aufnahme der „Wieblinger Mühle“ und der „Bühlerschen Wiese“ gefordert habe. Die Erhaltungssatzung ziele darauf ab, erhaltenswerte bauliche Anlagen zu schützen, die nicht bereits durch den Denkmalschutzstatus geschützt seien. Die „Wieblinger Mühle“ sei selbst bereits denkmalgeschützt, die „Bühlersche Wiese“ sei im Bebauungsplan bereits als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine schützenswerte bauliche Anlage bestehe hier nicht. Deshalb habe man diese Bereiche ursprünglich nicht aufgenommen. Zu den Grenzen auf Seiten des Neckarhanges führt Herr Rebel aus, dass sich dort Gebäude befinden, die erst relativ spät gebaut wurden und aufgrund ihrer Erscheinung nicht als ortsbildprägend eingestuft würden. Zur Frage nach der zeitlichen Fertigstellung der Erhaltungssatzung führt Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, aus, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Ortsbildanalyse weitestgehend erarbeitet worden sei. Präzisierungen seien bereits erfolgt. Sie gehe davon aus, dass mit einer Fertigstellung innerhalb von 12 Monaten gerechnet werden könne.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung mit seinen neuen Anlagen 01_NEU, Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches und 02_NEU, Liste der Flurstücke und Flurstücksteilbereiche im Geltungsbereich, zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 14:00:01 Stimmen

Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt 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 **NEU** gekennzeichneten Bereich mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Absatz 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW).*

gezeichnet

Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 14 Nein 0 Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 09.10.2014:

- 11 Erhaltungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften:
Wieblingen Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße,
Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße
- Aufstellungsbeschluss
Beschlussvorlage 0198/2014/BV**

Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Befangenheitsfrage. Stadtrat Wickenhäuser meldet Befangenheit an und nimmt im Zuschauerraum Platz.

Oberbürgermeister Dr. Würzner führt aus, dass im Bau- und Umweltausschuss am 16.09.2014 der Beschlussvorschlag geändert worden sei, da der Geltungsbereich für die Erhaltungssatzung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erweitert wurde. Zur Beschlussfassung stehe nun der **neue** Lageplan (Anlage 1_NEU zur Drucksache 0198/2014/BV).

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Mumm

Nach der Diskussion, in der es um das Für und Wider der Erhaltungssatzung geht, stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner die geänderte Beschlussempfehlung zur Abstimmung:

Beschluss des Gemeinderates:

*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 **NEU** gekennzeichneten Bereich mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Absatz 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW).*

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen
Ja 38 Enthaltung 2 Befangen 1

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 Handschuhheim, 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
01	Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches
01_NEU	Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.09.2014)
02	Flurstücksliste
02_NEU	Flurstücksliste (Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.09.2014)