

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0225/2014/BV**

Datum:  
26.09.2014

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Erhaltungssatzung Neuenheim - Bereich zwischen  
Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen  
Quinckestraße und Bergstraße hier: Zustimmung zum  
Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Neuenheim	21.10.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	18.11.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	18.12.2014	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 dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- *Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der Erhaltungssatzung „Neuenheim – Bereich zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße“ einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 15.09.2014 zu.*
- *Der Gemeinderat beschließt analog eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung mit Begründung.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
2014 Landschaftsgutachten	31.000
2015 Broschüre / Bürgerbeteiligung	2.500
Gesamtkosten voraussichtlich	33.500
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	
• Ansatz in 2014 für Erhaltungssatzungen	10.000
Restbetrag wird aus dem Ergebnishaushalt 2014/2015 des Stadtplanungsamtes finanziert	23.500

**Zusammenfassung der Begründung:**

Mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung sollen die in diesem Bereich Neuenheims erkennbaren städtebaulichen Strukturen gesichert werden und Beeinträchtigungen des Ortsbilds vermieden werden.

## **Begründung:**

### **1. Begründung für die Aufstellung der Erhaltungssatzung**

Die Stadt Heidelberg verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, die städtebaulichen Eigenarten der verschiedenen Stadtteile über Erhaltungssatzungen zu sichern. So wurde der historische Ortskern Handschuhsheims über die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Handschuhsheim“ (Rechtskraft 30.07.2003), ein Bereich der Weststadt mit der Erhaltungssatzung „Weststadt“ (Rechtskraft 09.12.2009), sowie im Bereich des Stadtteils Neuenheim durch die Erhaltungssatzung „Neuenheim – Alter Dorfkern, Bereich um die Schulzengasse“ (Rechtskraft 18.07.2013) unter Schutz gestellt. Darüber hinaus ist für den Ortskern des Stadtteils Wieblingen eine Erhaltungssatzung in Aufstellung. Es ist daher beabsichtigt, auch den im Lageplan dargestellten Bereich Neuenheims aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Eigenart mit einer Erhaltungssatzung zu schützen.

### **2. Änderung des Geltungsbereichs**

Am 19.12.2013 fasste der Gemeinderat der Stadt Heidelberg den Aufstellungsbeschluss für die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.2013 im „stadtblatt“ öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde der Geltungsbereich an zwei Stellen vergrößert. Eine Erweiterung befindet sich nördlich der Blumenthalstraße zwischen Handschuhsheimer Landstraße und Bergstraße, die nördliche Grenze ist der Hainsbachweg. Die andere Erweiterung ist die südliche Villenbebauung der Mönchhofstraße zwischen Lutherstraße und Werderstraße. Die Ortsbildanalyse hat ergeben, dass diese Bereiche von der Typologie und Struktur den städtebaulichen Zielen der aktuellen Erhaltungssatzung entsprechen. Zudem wurde herausgearbeitet, dass bei der südlichen Erweiterung ein Zusammenhang der ehemaligen Bildungseinrichtungen südlich und nördlich der Mönchhofstraße besteht. Die genaue Lage des Geltungsbereichs ist dem Lageplan zu entnehmen.

### **3. Vorhandenes Planungsrecht**

Für den gesamten Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gelten Baufluchtenpläne aus der Zeit zwischen 1890 und 1909. In den Baufluchtenplänen werden Baufluchten, Vorgartenzonen und Straßenbreiten festgesetzt. Diese Baufluchtenpläne gelten als übergeleitet und sind somit wirksames Baurecht gemäß § 30, Absatz 3 BauGB – einfacher Bebauungsplan. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden in den Baufluchtenplänen nicht geregelt, hier gilt das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB.

An zwei Stellen werden die geltenden Baufluchtenpläne von qualifizierten Bebauungsplänen überlagert und entfalten an diesen Stellen keine rechtliche Wirkung mehr. Der Bereich des Geltungsbereiches der südlich der Mönchhofstraße liegt überschneidet sich mit dem Bebauungsplan „Neuenheim – Baublock Mönchshofstraße/ Lutherstraße/ Schröderstraße/ Werderstraße“ (Rechtskraft vom 11.03.1998). Der Bebauungsplan „Neuenheim – Roonstraße / Moltkestraße“ (Rechtskraft vom 26.03.1965) stellt die Bebauungsgrundlage für das Sankt Raphael Gymnasium dar. Beide Bebauungspläne ermöglichen Bebauungen, die von der städtebaulichen Eigenart des Gebietes abweichen. Hier sollen jedoch zukünftig die Kriterien der Erhaltungssatzung angewendet werden.

#### **4. Inhalte der Erhaltungssatzung**

In der Ortsbildanalyse wurden die besonderen städtebaulichen Merkmale ausgearbeitet, die eine Unterschutzstellung des Gebietes durch eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB rechtfertigen. An dieser Stelle sollen einige der Erhaltungsziele exemplarisch aufgezeigt werden.

Neben der starken stadtbildprägenden Wirkung einer durchgängigen Bauflucht, sollen die gärtnerisch angelegten grünen Vorgartenzonen erhalten und von Bebauung freigehalten werden, da sie als ein wichtiges Merkmal des Geltungsbereichs erkannt wurden. Nur in wenigen Bereichen findet die Begrünung des Straßenraumes nicht über die privaten Flächen statt. Die Vorgartenzonen waren zudem bereits während der Errichtung von großem städtebauhygienischem Nutzen, indem durch sie sowohl die Belüftung als auch Belichtung der Wohnquartiere gesichert wurden.

Typisch für die Vorgartenzonen sind die Einfriedungen in ihrer vertikalen Struktur mit einem hohen Anteil an Transparenz aber auch Sockel und Pfeilern, die das Bild des Vorgartens und des Straßenraums abrunden.

Weitere Merkmale sind in der Fassadengestaltung zu finden; so sind in der Regel die Fensteröffnungen durch ein anderes Material wie beispielsweise Sandstein, Betonwerkstein oder zumindest durch Putzfaschen gefasst. Ein Fehlen der Einfassungen oder untypische Formate wirken sich auf die Fassade aus, die dadurch in dem historischen Umfeld proportionslos wirkt. Für die Fassadengestaltung spielt neben den Fenstereinfassungen die Zonierung in Form von Friesen oder umlaufenden Gesimsen eine weitere strukturierende Rolle.

Daneben wirken auch die Dächer in ihrer Materialität und Form prägend auf das Ortsbild. Neben roten und dunkeln Ziegeln ist gerade im Bereich der Mansarddächer eine anthrazitfarbige Schieferdeckung charakteristisch. Ortsbilduntypisch sind hingegen grelle, reflektierende Ziegel, Metalldächer und mit Bitumenbahnen gedeckte Dächer. Von der Form her prägen Steildächer das Ortsbild, die in beinahe jeder Ausformung vorzufinden sind (Satteldach, Mansarddach, Walmdach, Krüppelwalmdach...), untypische Dachformen sind Flachdächer und Pultdächer.

Des Weiteren sollen als städtebauliche Qualität die Blockinnenbereiche als Grünraum erhalten und von zusätzlicher Bebauung freigehalten werden.

Straßenbegleitendes Parken bestimmt das Ortsbild des Geltungsbereichs, es gibt jedoch auch private Garagen, Carports und Tiefgaragen die sich teilweise einfügen und teilweise das Ortsbild beeinträchtigen. Über die Erhaltungssatzung werden zukünftige Stellplatzanlagen einer Genehmigungspflicht unterliegen.

Bei Einhaltung dieser Vorgaben der hier genannten erhaltenswerten ortsbildtypischen Merkmale wird das städtebauliche Ensemble geschützt und bei Neu- beziehungsweise Umbauten wieder hergestellt und vervollständigt.

#### **5. Übernahmeanspruch**

Die Genehmigung für die Errichtung, den Rückbau, die Änderung oder eine Nutzungsänderung baulicher Anlagen richtet sich im Bereich einer Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nach §§ 172 Absatz 3 und 4, § 173 Absatz 1 BauGB. Wird von einem Eigentümer im Falle der Versagung einer Genehmigung geltend gemacht, dass es ihm mit Rücksicht auf die Erhaltungssatzung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu erhalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, so kann er

gemäß § 173 Absatz 2 in Verbindung mit § 40 Absatz 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde verlangen. Im Fall der Übernahme eines Gebäudes durch die Stadt handelt es sich nur um einen Zwischenerwerb, da § 89 BauGB eine Wiederveräußerungspflicht vorschreibt.

## 6. Weiteres Vorgehen

Nach dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss wird der Entwurf der Erhaltungssatzung analog zum Bebauungsplanverfahren öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus wird eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Anschließend wird die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zum Beschluss in den Gemeinderat eingebracht.

## 7. Kosten

Die Erhaltungssatzung wird in Eigenarbeit im Stadtplanungsamt erstellt. Kosten fallen für das landschaftsplanerische Gutachten, Bürgerbeteiligung, Drucke und Scans an.

## **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	+	<p>Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren.</p> <p><b>Begründung:</b> Dieser Bereich Neuenheims zeichnet sich durch eine ablesbare Villenbebauung mit großzügigen Gartenanlagen im Landhausstil aus. Diese Strukturen gilt es zu bewahren.</p>
SL 8	+	<p>Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln</p> <p><b>Begründung:</b> 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.</p>

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet  
Bernd Stadel

### **Anlagen zur Drucksache:**

Lfd. Nr.	Bezeichnung
01	Lageplan des Geltungsbereiches
02	Flurstückliste
03	Begründung
04	Landschaftsgutachten Erläuterungsbericht
04.1	Kartierbögen
04.2	Kartenteil
05	Bauchronik
06	Wahrnehmung des Geltungsbereiches
07	Bewertung der Vorgärten und Einfriedungen
08	Bewertung der Grünstrukturen
09	Vorwiegendes Fassadenmaterial
10	Traufhöhen
11	Dachformen
12	Gebäudekategorien

**Die Anlagen 04, 04.1, 04.2 stehen aufgrund des Umfanges und des großen Volumens nur digital in dem Informationssystem zur Verfügung.**