

## VERFAHREN UND ABWÄGUNG

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 19.12.2013 in öffentlicher Sitzung analog zum Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der „Erhaltungssatzung Neuenheim – zwischen Mönchhofstraße und Blumenthalstraße sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.2013 im „stadtblatt“ (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Offenlagebeschluss

Der Gemeinderat stimmte am 18.12.2014 dem Entwurf der Erhaltungssatzung zu und beschloss die Offenlage der Planunterlagen. Im Rahmen dieses Beschlusses wurde der Geltungsbereichserweiterung zugestimmt. Seither trägt die Erhaltungssatzung den Titel „Erhaltungssatzung Neuenheim – zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße“. Dieser Beschluss wurde am 23.12.2014 ortsüblich im „stadtblatt“ bekannt gemacht.

### 3. Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der Offenlage

Am 29.01.2015 erfolgte eine Bürgerinformationsveranstaltung im Bürgerzentrum Neuenheim, Lutherstraße 18, 69120 Heidelberg.

Im Folgenden sind die **planungsrelevanten** Anliegen nach Themenschwerpunkten sortiert aufgeführt. (Vergleich siehe Anlage 06 – Protokoll der Informationsveranstaltung)

Inhalt der Einwendung	Behandlungsvorschlag
<b>3.1. Themenschwerpunkt Geltungsbereich</b>	
<b>3.1.1.</b> Es wurde hinterfragt, weshalb aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung verschiedene Bereiche wie beispielsweise die alte Pädagogische Hochschule (PH), die Mönchhof- und Keplerschule oder auch die Alten- und Pflegeheimat St. Hedwig ausgeklammert wurden.	Die Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft entlang dem schützenswerten Ensemble mit ortsbildprägender städtebaulicher Struktur. Dieses zeichnet sich durch Blöcke offener Villen- und Stadthausbebauung entlang einer Bauflucht mit Vorgartenzone und grünem Hausgarten aus. Bei den genannten Bereichen sind diese Merkmale und Strukturen nicht erkennbar.
<b>3.1.2.</b> Die Bebauung östlich der Bergstraße soll auch in den Geltungsbereich aufgenommen werden.	Dem Anliegen wird nicht gefolgt. Die Grundstücke östlich der Bergstraße weisen eine andere städtebauliche Struktur im Übergang zum Berghang als im übrigen Geltungsbereich auf. Die Gärten sind sehr unterschiedlich groß und das Motiv der offenen Blockbebauung mit grünem Gartenkern ist hier nicht vorzufinden. Die Ensemblewirkung ist nicht mit der westlich der Bergstraße vergleichbar. <b>(Vergleich Punkt 3.1.1)</b>

<b>3.2. Themenschwerpunkt Mönchhofstraße 12-14</b>	
<p><b>3.2.1.</b> Der Erhalt der gesamten Parkanlage in der Mönchhofstraße 12-14 wurde von vielen Bürgern thematisiert und gefordert. Insbesondere wurde gefragt, inwiefern die Erhaltungssatzung vor weiterer Bebauung schützen kann. Hierzu kam die Anregung, grundsätzlich bei diesem Grundstück redaktionell in der Begründung die Flurstücksbezeichnung zu ergänzen und allgemein klarer zu formulieren um nicht Gefahr zu laufen, dass nur ein Teil der Parkanlage vor weiterer Bebauung geschützt ist.</p>	<p>Der Gemeinderat hat am 18.12.2014 beschlossen, dass die Gartenanlage als Parkanlage erhalten werden <b>muss</b>. Der Anregung zur eindeutigen Bezeichnung mit Hilfe der Flurstücksnummer wird nachgekommen. An verschiedenen Stellen wird die Bezeichnung „Mönchhofstraße 12“ mit „Mönchhofstraße 12-14“ ergänzt, sofern es sich im Text nicht um die Villa als Solitär handelt.</p>
<p><b>3.2.2.</b> Das Ensemble um das Astronomische Recheninstitut (ARI) sollte explizit als zusammenhängender Bereich des „alten Englischen Viertels“ zur besseren Identifikation hervorgehoben und gesondert betrachtet werden.</p>	<p>Dem Anliegen wird nicht gefolgt. Der Begriff „altes Englisches Viertel“ hat weder städtebauliche noch architektonische Relevanz. Der soziokulturelle Zusammenhang der Bewohner und Bauherren dieser Bauten aus einer Phase von ca. 30 Jahren Stadtgeschichte wird gewürdigt, kann jedoch städtebaulich nicht prioritär gewichtet werden. Es ist städtebaulich nicht begründbar, diesen Teilbereich besonders hervor zu heben und damit andere Bereiche zurück zu stufen.</p>
<p><b>3.2.3.</b> Die Forderung für den Bereich der Mönchhofstraße 12 – 14 eine Veränderungssperre zu erlassen wurde gestellt.</p>	<p>Der Anregung eine Veränderungssperre zu erlassen wird nicht gefolgt. Für den Fall, dass Bauanträge gestellt werden, die die Planung wesentlich erschweren oder unmöglich machen würden, steht der Gemeinde als Instrument zur Plansicherung § 15 BauGB zur Verfügung. Dieser besagt, dass die Gemeinde bei einer Gefährdung der Planung Bauanträge für eine Dauer von bis zu 12 Monaten zurückzustellen hat. Falls die Planung nach Ablauf einer möglichen Zurückstellungsfrist nicht abgeschlossen ist, besteht weiterhin die Möglichkeit eine Veränderungssperre zu erlassen.</p>

3.3. Themenschwerpunkt Umgang mit Erhaltungssatzungen und anderen Planungsinstrumenten	
<p><b>3.3.1.</b> Das Verhältnis von Bebauungsplan (B-Plan) zu Erhaltungssatzung wurde thematisiert.</p>	<p>Ein Bebauungsplan und eine Erhaltungssatzung sind zwei verschiedene städtebauliche Instrumente (Satzungen) nach dem Baugesetzbuch, die von der Rangfolge der Normen gleichwertig sind jedoch unterschiedliche städtebauliche Ziele verfolgen und sich in ihren Aussagen nicht widersprechen sollten. Beide Instrumente können miteinander verknüpft werden.</p> <p>Der <b>Bebauungsplan</b> trifft primär Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB), zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche.</p> <p>Eine <b>Erhaltungssatzung</b> schützt (gemäß §172 Abs.1 Nr.1 BauGB) Gebiete zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen einer Genehmigung.</p>
<p><b>3.3.2.</b> Wie verhalten sich § 34 BauGB und eine Erhaltungssatzung zueinander?</p>	<p><b>§ 34 BauGB</b> trifft Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.</p> <p>Der Regelungsinhalt einer <b>Erhaltungssatzung</b> bezieht sich auf alle baulichen Anlagen, auch auf solche, deren Errichtung, Änderung, Abbruch oder Nutzungsänderung nach § 50 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) verfahrensfrei sind.</p> <p><b>Die Erhaltungssatzung gilt zusätzlich zum § 34 BauGB</b> bzw. einem Bebauungsplan.</p> <p>Im Falle eines Antrags auf Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage kann ein Vorhaben sich nach § 34 BauGB (oder einem Bebauungsplan) einfügen, jedoch nach der Erhaltungssatzung unzulässig sein. Dieser Antrag wäre dann zu versagen.</p>
<p><b>3.3.3.</b> Die Vertragsstrafe für Nichteinhaltung der Satzung wird von den Bürgern als viel zu gering erachtet – es wird befürchtet, dass die festgeschriebenen 25.000 Euro von liquiden Investoren mit in die Bausumme eingerechnet werden und nicht zielführend sind.</p>	<p>Der Betrag der Geldbuße bei Ordnungswidrigkeit ist im Baugesetzbuch (BauGB) § 213 Absatz 4 Nr.4 verbindlich festgeschrieben und bietet keinen Variationsspielraum. Zusätzlich zur Geldbuße kann eine Rückbauverfügung erlassen werden.</p>

<b>3.4. Themenschwerpunkt Großbaumbestand und Tiefgaragenneubauten</b>	
<b>3.4.1.</b> Beim Bau von Tiefgaragen gibt es einen Konflikt mit vorhandenem Großbaumbestand.	Entsprechend den Zielen der Erhaltungssatzung ist der Großbaumbestand grundsätzlich zu erhalten. Eine Tiefgarage auf einem Grundstück mit Großbaumbestand ist somit nicht mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar. In Bereichen ohne stadtbildprägenden Baumbestand reicht eine Erdüberdeckung mit durchwurzelbarer Bodenschicht von mindestens 1,50 Meter aus, um neue Bäume pflanzen zu können (Vergleich siehe <b>Landschaftsgutachten Kapitel 5</b> „Ergebnisse und Empfehlungen“).

#### **4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 07.01.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

##### **4.1. Folgende Stellungnahmen, Einwände und Anmerkungen sind von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen:** (siehe Anlage 07 – Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden)

Inhalt der Einwendung	Behandlungsvorschlag
<b>4.1.1. BUND-Landesverband Baden-Württemberg e.V.</b> (Schreiben vom 28.1.2015)	
Bitte um folgende textliche Ergänzung der Erhaltungssatzung Neuenheim: "Die Begründung zur Satzung, die Vegetationsbestandsaufnahme sowie die Pflanzliste sind wesentliche Bestandteile der Erhaltungssatzung Neuenheim."	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Mit Ausnahme der Pflanzliste wird diese textliche Ergänzung eingefügt werden. Eine Pflanzliste ist nicht Teil einer Erhaltungssatzung.
Die Forderung, folgenden Text als generelle Leitlinie unter Punkt 2.7 "Zusammenfassung der Ortsbildanalyse in einem Zielkatalog" in die Begründung zur Erhaltungssatzung Neuenheim aufzunehmen: "Das Stadtbild ist in seinen vorhandenen Strukturen zu erhalten. Maßgebliche Erhaltungskriterien und Größenordnungen sind: • der genaue Standort der Gebäude auf den	Diesen Anregungen wird nicht gefolgt. Mit Hilfe des Planungsinstrumentes Erhaltungssatzung sind die genannten Punkte nicht zu erzielen. Solche Festsetzungen können nur in einem Bebauungsplan getroffen werden. In Punkt <b>3.3.1</b> und <b>3.3.2</b> wird bereits konkreter auf das Verhältnis von Bebauungsplan und Erhaltungssatzung bzw. auch § 34 (Vorhaben in Gebieten innerhalb der im Zusammenhang be-

<p>Grundstücken sowie die Grundfläche und die Höhe der Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Verhältnis von nicht unterbauter oder mit Nebengebäuden überbauter Freifläche zur Gebäudefläche</li> <li>• die Lage und Größe der unversiegelten Freifläche auf dem Grundstück"</li> </ul> <p>„Sollten die mit einer Erhaltungssatzung erkennbar verfolgten städtebaulichen Ziele im Widerspruch zu den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stehen und ein solcher Widerspruch in der Praxis offenkundig werden, so ist dieser vom Satzungsgeber durch Änderung, ggf. auch durch Aufhebung entweder des Bebauungsplanes oder der Erhaltungssatzung zu beseitigen.“</p> <p>Wir befürchten in Neuenheim bei finanzkräftiger und entsprechend wirkungsmächtiger Nachfrage nach Grundstücken ggf. eine Änderung oder Aufhebung der Erhaltungssatzung nach Maßgabe des alten rechtskräftigen Bebauungsplans.</p> <p>Um Konflikte schon im Vorfeld zu vermeiden und mehr Rechtssicherheit und Eindeutigkeit gegenüber allen Bürgerinnen und Bürgern herzustellen, halten wir deshalb eine Präzisierung der Begründung zur Erhaltungssatzung mit oben genanntem Inhalt für unabdingbar.</p>	<p>bauten Ortsteile) eingegangen.</p> <p>Der geforderte Regelungsinhalt entspricht dem originären Ziel einer Erhaltungssatzung - den Erhalt des Stadtbilds mit seinen vorhandenen Strukturen.</p>
<p><b>4.1.2.</b>  <b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 – Denkmalpflege Bau- und Kunstdenkmalpflege</b>                  (Schreiben vom 22.1.2015)</p>	
<p>a) Das Vorhaben, zur Erhaltung und Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Gründerzeitviertels in Neuenheim eine Satzung zu erlassen, wird ausdrücklich begrüßt, da dieser Bereich Neuenheims exemplarisch den Baufortschritt der Gründerzeit ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts als einzigartiges Dokument darstellt. Durch eine Erhaltungssatzung können auch Gebäude ohne Kulturdenkmaleigenschaften geschützt werden, zumal im baden-württembergischen Denkmalschutzgesetz die städtebauliche Bedeutung eines Objektes nicht zur Begründung als Kulturdenkmal herangezogen werden kann.“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>b) Wünschenswert wäre aus Sicht der Kunst- und Baudenkmalpflege zudem ein ausdrücklicher Hinweis darauf, dass alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind, oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen sind.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Hinweis wird in die Begründung übernommen.</p>
<p>c) Die Archäologische Denkmalpflege bittet um folgenden Hinweis in der Begründung: Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege (RPS, Abt. 8, Ref. 84.2) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p><b>4.1.3.</b> <b>Caritas Verband Heidelberg e.V.</b> (Schreiben vom 26.1.2015)</p>	
<p>Es wird um Information gebeten, ob die umfassenden, für die kommenden Jahre geplanten Baumaßnahmen der Alten- und Pflegeheimat St. Hedwig in der Mönchhofstraße – außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung - durch diese beeinträchtigt sind.</p>	<p>Ein Bauvorhaben ist nur nach den Zielen einer Erhaltungssatzung zu bescheiden, wenn es innerhalb eines Geltungsbereiches liegt. Ansonsten ist das geltende Baurecht maßgeblich.</p>
<p><b>4.1.4.</b> <b>Die Schulstiftung der Erzdiözese Freiburg</b> (Schreiben vom 13.2.2015, 17.3.2015)</p>	
<p>a) Der Schulträger der privaten St. Raphael-Schulen weist auf eine lange Tradition in der Stadt Heidelberg hin, die durch bauliche Restriktionen nicht gefährdet werden sollte.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bestätigt.</p>
<p>b) Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich derzeit aus einem eigens für das Areal der St. Raphael Schulen bestehenden Bebauungsplan.</p>	<p>Der Bebauungsplan „Roonstraße - Moltkestraße“ in Heidelberg Neuenheim mit Rechtskraft vom 26.3.1965 regelt den Umfang der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.</p>
<p>c) Bei den Gebäuden der St. Raphael-Schulen handelt es sich mit der Ausnahme des Schwesternhauses nicht um ortsbildtypische Gebäude,</p>	<p>Dass die erwähnten Bereiche nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurden, erklärt sich durch die vollständig andere Typologie der Bau-</p>

<p>ebenso entspricht die Nutzung nicht der allgemein vorliegenden Struktur. Dennoch soll mit dem Entwurf einer Erhaltungssatzung dieses Areal in den Bereich der geplanten Erhaltungssatzung fallen. Dies verwundert umso mehr als das Gelände der staatlichen Mönchhof-Grundschule und Kepler-Realschule offensichtlich "ausgeplant" wurden.</p>	<p>körper, die nicht dem übrigen zu schützenden Ensemble zugeordnet werden können.</p> <p>Auf dem Schulareal sind zwei historische Gebäude, die aus städtebaulichen Aspekten ebenso wie aus sozialen, kulturellen und geschichtlichen Gesichtspunkten für das Gebiet eine Bedeutung haben. Die übrigen Gebäude entsprechen überwiegend nicht der vorherrschenden Typologie.</p> <p>Die Schule ist eine besondere Nutzung innerhalb des Wohngebietes, was aber keinen Widerspruch zur Erhaltungssatzung bedeutet, da es in der Satzung keine Aussagen zur Nutzung gibt.</p> <p>Das Schulareal liegt anders als die beiden anderen erwähnten Bereiche inmitten eines Wohngebietes, welches eine starke Ensemblewirkung ausstrahlt.</p> <p>Die umliegenden Straßenräume und Straßensichten sind von dem charakteristischen Ensemble des Wohngebietes geprägt. Bauliche Veränderungen auch an den ortsuntypischen Schulgebäuden können und sollen bei Berücksichtigung der Ziele der Erhaltungssatzung (<b>siehe Begründung Kapitel 2.7</b>) die Ensemblewirkung innerhalb des Gebietes weiter verstärken.</p>
<p>d) Durch die geplante Erhaltungssatzung sehen sich die St. Raphael-Schule in ihrer künftigen Entwicklungsmöglichkeit deutlich behindert. Ohne eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit, wie sie derzeit noch gegeben sei, wäre in letzter Konsequenz der Schulstandort an sich gefährdet.</p>	<p>Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden durch den Bebauungsplan festgesetzt (siehe Punkt <b>4.1.4 b</b>)).</p> <p>Die Erhaltungssatzung schützt gemäß § 172 Abs. 1, Nr.1 Gebiete zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt. Das bedeutet, dass in der Erhaltungssatzung vorwiegend stadt- und straßenbildprägende gestalterische Kriterien festgeschrieben werden, die einer Schulnutzung nicht grundsätzlich entgegenstehen müssen.</p>
<p>e) Schule muss sich den bildungspolitischen Herausforderungen stellen; als solche sind etwa Ganztagesangebote oder Anforderungen der Inklusion zu nennen. Die schulische Entwicklung ist verbunden mit der Bereitstellung des notwendigen Schulraums (Überarbeitung der Schulbaurichtlinien des Landes).</p> <p>Es ist für die St. Raphael Schulen und die Schulstiftung daher eine gravierende Ein-</p>	<p>Bei den meisten Zielen der Erhaltungssatzung ist ein Konflikt mit der schulischen Nutzung zwingend – ein Schulgebäude kann sich durchaus in seiner Fassadengestaltung an den in den Zielen der Erhaltungssatzung beschriebenen ortstypischen Charakter anpassen. Auch bei der Ausgestaltung der Vorgartenzone und Einfriedung ist ein Einfügen vorstellbar.</p> <p>Zielkonflikte zwischen Schulnutzung und Erhal-</p>

<p>schränkung, wenn künftige Bauvorhaben in ihrer Ausgestaltung nicht von schulischen Anforderungen geleitet werden, sondern sich an der Architekturtypologie eines Wohnbereichs orientieren müssen.</p> <p>Die Auflagen aus der Erhaltungssatzung sind gravierend, da sie Einfluss nehmen auf Gestaltungselemente, wie Fassaden, Materialien, Dachgestaltung etc., die nicht mit einem Schulgebäude in Einklang gebracht werden können. Der Neubau eines Schulgebäudes muss den aktuellen Anforderungen der Nutzer, d.h. den Schüler/innen und Lehrer/innen entsprechen und in seiner Funktionalität, aber auch in der Architektursprache, ein zeitgemäßes Unterrichten möglich machen.</p>	<p>tungssatzung (beispielsweise in Hinblick auf die Fensterformate) werden im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall geklärt.</p> <p>Die Ausgestaltung des Blockinnenraumes kann sich im Bereich der Schulnutzung vom Bereich der Wohngebäude unterscheiden. Hier stehen die konkreten Anforderungen der im Bebauungsplan festgeschriebenen Sondernutzung vor den allgemeinen Zielen der Erhaltungssatzung.</p>
<p>f) Durch den flurbezogenen Bebauungsplan wurde seinerzeit schon signalisiert, dass das Grundstück der St. Raphael Schulen eine Sonderstellung im Areal Heidelberg-Neuenheim einnimmt.</p> <p>Das ehemalige Haus Windeck stellt flächenmäßig nur den kleinsten Teil der Gebäudesubstanz auf dem Flurstück dar. Die sonstigen Baukörper weisen eine wesentlich andere Gestaltung auf.</p>	<p>Die Sonderstellung durch die Schulnutzung existiert und bleibt auch trotz Erhaltungssatzung bestehen.</p> <p>Zu den Gebäuden wurde unter Punkt <b>4.1.4 c)</b> bereits Stellung genommen.</p>
<p>Stellungnahme (vom 24.6.2015) nach Gespräch zwischen Eigentümer, Nutzer, Architekt, Stadtplanungsamt und Erstem Bürgermeister am 9.6.2015</p>	
<p>g) Aus Ihren Erläuterungen zur Erhaltungssatzung wurde deutlich, dass die Regelungen des für das Areal der St. Raphael Schulen bereits bestehenden Bebauungsplanes weiterhin Bestand haben.</p> <p>Auch ist der Stadt Heidelberg nicht daran gelegen, die Entwicklungsmöglichkeiten der St. Raphael Schulen durch die Erhaltungssatzung einzuschränken.</p>	
<p>h) Ausnahmen von den Festsetzungen der Erhaltungssatzung sind begründet durch die Sondernutzung der Schule möglich. Diese Prüfung würde je nach Maßnahme zu einem späteren Zeitpunkt bezogen auf die vorgesehene bauliche Veränderung vorgenommen.</p> <p>Unsererseits haben wir deutlich gemacht, dass</p>	<p>Die Zweistufigkeit des städtebaulichen Instrumentes Erhaltungssatzung sieht vor, dass alle Vorhaben nach Satzungsbeschluss zwar genehmigungspflichtig sind, im 2.Schritt jedoch eine individuelle Betrachtung im Zuge des Bauantragsverfahrens durchgeführt wird.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf Grund der</p>



<p>die Prüfung möglicher Ausnahmen auf der Grundlage des derzeitigen Entwurfs der Erhaltungssatzung für die Schule und den Schulträger erheblich Unsicherheiten in sich birgt.</p>	<p>Sondernutzung Schule und den damit verbundenen Anforderungen an Sicherheit und Funktionalität im Einzelfall auch ein Abweichen von einzelnen Zielen der Erhaltungssatzung abgewogen.</p>
<p>i) Unser Interesse besteht darin, eine Regelung zu finden, die unabhängig von den jetzt handelnden Personen auch in Zukunft trägt.</p>	<p>Das Interesse ist nachvollziehbar und diesem wird auch gefolgt.</p>
<p>j) Wie vereinbart möchten wir auf der Grundlage unseres Gespräches auf folgende beiden Möglichkeiten näher eingehen.</p> <p><u>1. Alternative: Herausnahme des Areals der St. Raphael Schulen aus der Erhaltungssatzung für die Dauer der Sondernutzung Schule</u></p> <p>Das Areal der St. Raphael Schulen stellt, so bestätigen es auch die Bestandsaufnahmen, ein "Fremdkörper" im vorgesehenen Bereich der Erhaltungssatzung Heidelberg-Neuenheim dar. Während ansonsten im Bereich der Erhaltungssatzung die Wohnnutzung überwiegt, besteht hier eine schulische Nutzung. Zudem stellt auf dem Gelände lediglich die im Zentrum des Grundstückes befindliche Villa Windeck ein aufgrund der Satzungsziele erhaltenswertes Gebäude dar. Dieses unterliegt bereits dem Denkmalschutz. Die Schulgebäude jedoch entsprechen ihrer Bautypologie nach nicht der ansonsten im Bereich Heidelberg-Neuenheim vorzufindenden Bebauung. Die Schulgebäude sind Zweckbauten, die den Nutzeranforderungen und den gesetzlichen Vorgaben (z.B. im Bereich Brandschutz) der Sondernutzung Schule genügen müssen. Es spricht also viel dafür, das Areal der St. Raphael Schulen aus der Erhaltungssatzung auszusparen, solange eine schulische Nutzung gegeben ist. Einigkeit besteht, dass die Erhaltungssatzung auf alle Fälle dann greift, wenn eines Tages die Schulnutzung aufgegeben würde. Das berechtigte Interesse der Stadt Heidelberg, auch die "Zweckbauten Schule" dort wo möglich an die Umgebungsbebauung anzupassen, könnte in einer detaillierten Absprache zwischen der Stadt Heidelberg und dem Schulträger bzw. den St. Raphael Schulen geregelt und rechtlich etwa über einen städtebaulichen Vertrag festgehalten werden. Für die Stadt Heidelberg und die Schulstiftung hätte dies zudem den Vorteil, dass mögliche</p>	<p>Zu j) 1. Städtebauliche Verträge können grundsätzlich zur Sicherung städtebaulicher Ziele geschlossen werden, sie können aber nicht zur einseitigen Verpflichtung zur Einhaltung von Zielen einer Erhaltungssatzung dienen.</p> <p>Auch kann eine vertragliche Vereinbarung nicht die Festsetzung in einer Satzung ersetzen, da diese unterschiedliche rechtliche Wirkungen erlangen.</p> <p>Bereits jetzt spezielle Regelungen zu einzelnen Themen zu vereinbaren, würde eine flexible Reaktion auf die Bedürfnisse der Schule im Übrigen eher noch erschweren.</p> <p>Ein städtebaulicher Vertrag ist somit nicht geeignet, die vorgebrachten Bedenken auszuräumen.</p>

<p>spätere Konflikte, die aus den Festsetzungen des flurstückbezogenen Bebauungsplanes und den Vorgaben der Erhaltungssatzung entstehen könnten, bereits im Vorfeld geklärt würden.</p>	
<p><u>j) 2. Alternative: textliche Ergänzung der Erhaltungssatzung:</u></p> <p>Eine Konkretisierung der Erhaltungssatzung über einen Hinweis zur Absicht der Bestandserhaltung und der Sondernutzung Schule hatten Sie im Gespräch als Möglichkeit bereits in Aussicht gestellt. Auch dies wäre ein gangbarer Weg wiewohl wir als Schulträger der Aussparung des Areals aus der Erhaltungssatzung verbunden mit einer rechtlichen Verpflichtung über einen städtebaulichen Vertrag den Vorzug geben würden.</p> <p>Der in der Satzung einzufügende Hinweis könnte in etwa wie folgt lauten:</p> <p><i>"Die Stadt Heidelberg ist an einer Erhaltung der St. Raphael Schulen am gegenwärtigen Standort interessiert. Gleichzeitig bekundet die Stadt Heidelberg das langfristige Interesse, zum einen die Villa Windeck in ihrer die Stadtgestalt prägenden Substanz zu erhalten, und zum anderen die bauliche Nutzung des Schulareals für den Fall einer Beendigung der Nutzung als Schule auf das geschichtlich vorgeprägte Ortsbild zurückzuführen. Aus diesem Grunde wurde das Schulareal auch aus der Erhaltungssatzung nicht ausgenommen. Dennoch weist die Stadt Heidelberg ausdrücklich darauf hin, dass sie die St. Raphael Schulen in ihren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht über dem Regelungsbereich des derzeit geltenden Bebauungsplans "Roon-/Moltkestraße" beschränken möchte. Insbesondere sollen Erweiterungs- und Ersatzbauten der gegenwärtig ohnehin das Stadtbild nicht prägenden Funktionsbauten nicht an den strengen Maßstäben der Erhaltungssatzung gemessen werden, da die Schulen andernfalls allein aufgrund städtebaulicher Belange in der Verwirklichung ihrer gemeingesellschaftlichen Verantwortung übergebührend beschnitten würden. Befreiungen von der Erhaltungssatzung können insbesondere dann ausgesprochen werden, wenn sich diese aus den Anforderungen der Sondernutzung Schule ergeben".</i></p>	<p>Dem wird weitgehend gefolgt.</p> <p>Der Begründungstext in Kapitel 3 (Einzelbetrachtung ortsbildprägender Solitäre) wird wie folgt geändert, um die Flexibilität zu bewahren, die eine Erhaltungssatzung durch die 2-Stufigkeit gewährleistet und dennoch dem Schulträger ausreichende Entwicklungsfähigkeit und Planungssicherheit einzuräumen. <b>(siehe Kapitel 3.6 in der Begründung)</b></p> <p><i>Der Bebauungsplan „Neuenheim – Roonstraße / Moltkestraße“ (Rechtskraft vom 26.03.1965) stellt die Bebauungsgrundlage für die St. Raphael Schulen dar. Er wurde für weitere schulische Ergänzungsbauten aufgestellt. Sowohl die funktionsbedingten Volumen als auch einzelne Dachformen entsprechen nicht dem ortsbildtypischen Charakter der Wohnbebauung in der Umgebung.</i></p> <p><i>Die Stadt Heidelberg ist sehr an einer Erhaltung der St. Raphael Schulen am gegenwärtigen Standort interessiert.</i></p> <p><i>Gleichzeitig ist das langfristige Interesse zum einen die historischen Gebäude auf dem Areal Roonstraße 1-5 aus historischen, sozialen und kulturellen Gründen zu erhalten, und zum anderen die bauliche Nutzung des Schulareals für den Fall einer Beendigung der Nutzung als Schule auf das geschichtlich vorgeprägte Ortsbild zurückzuführen.</i></p> <p><i>Außerdem sind die umliegenden Straßenräume und Straßenansichten von dem ortstypischen Charakter des Ensembles geprägt.</i></p> <p><b>Fazit:</b> <i>Bauliche Veränderungen auf dem Schulareal sind unter Berücksichtigung des charakteristischen Ortsbildes zu realisieren um das Einfügen in das umgebende Ensemble zu verstärken, sofern dies mit den Nutzungsanforderungen an die Sondernutzung Schule vereinbar ist.</i></p> <p><i>Bei Konflikten mit den Zielen der Erhaltungssatzung können in begründeten Fällen die Anforderungen an einen zeitgemäßen und sicher funktionierenden Schulkomplex höher gewichtet werden.</i></p>

**Folgende Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange haben geantwortet, dass sie keine Bedenken oder Einwände zur Planung haben:**  
(Vergleich auch siehe Anlage 07)

- Kabel BW GmbH – Unitymedia
- Deutsche Telekom Netzproduktion, Niederlassung Südwest
- Stadtwerke Heidelberg Netze, Abteilung Netzservice
- Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie - Untere Bodenschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserrechtsbehörde sowie die Naturschutzbeauftragte der Stadt Heidelberg
- Amt für Schule und Bildung

**4.2. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und haben keine Stellungnahmen abgegeben:**

- Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei, Heidelberg – wohl aber die Schulstiftung der Erzdiözese Freiburg
- Landesnaturschutzverband - Arbeitskreis Heidelberg
- NABU - Naturschutzzentrum Heidelberg
- Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim
- Evangelische Stiftung Pflege Schönau
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Amt für Baurecht und Denkmalschutz - Untere Denkmalschutzbehörde
- Landschafts- und Forstamt
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Universitätsbauamt

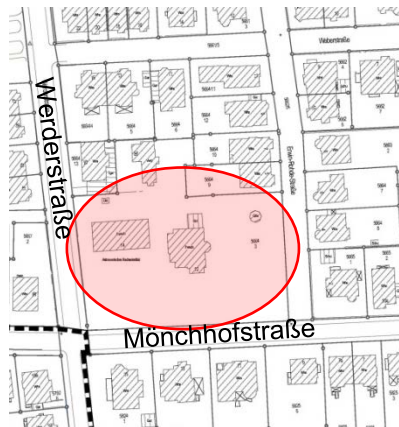
**5. Schriftliche Stellungnahmen aus der Bevölkerung im Rahmen der Offenlage**

Der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 12.01.2015 bis 16.02.2015 die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Unterlagen und zur Abgabe von Anregungen im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg sowie im Internet unter [www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de) eingeräumt.

Im Folgenden werden die vorgebrachten planungsrelevanten Aspekte aufgeführt (Vergleich siehe Anlage 08).

Inhalt der Einwendung	Stellungnahme
<b>5.1 Bürger 1</b> (Schreiben vom 08.02.2015)	
<b>Allgemeine Eingaben</b>	
a) Die grundlegende Intention der Erhaltungssatzung wird begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.
b) Suggestive Formulierungen zu abgängigen Gebäuden sollen aus der Begründung entfallen, da es sich primär um den Erhalt handelt.	Der Anregung wird gefolgt.

**Die Eingabe bezieht sich auf das Grundstück Mönchhofstraße 12-14 (Flurstück 5664/3)**



Bildquelle: Denkmaltopografie

c) Das gesamte Parkgrundstück (also Mönchhofstraße 12-14) sollte textlich als Einheit behandelt werden. In der gegenwärtigen Erhaltungssatzung scheint eine Abtrennung des der Werderstraße zugewandten Grundstücksteils fast impliziert. Insofern sollte durchweg "Mönchhofstraße 12" durch "Mönchhofstraße 12-14" ersetzt werden. Die komplette Grünfläche muss erfasst werden.

Dieser Anregung wird teilweise gefolgt.  
Die Erhaltungssatzung sieht den Erhalt der gesamten Parkanlage vor (siehe auch Punkt 3.2.1 Anregungen aus der Informationsveranstaltung)  
Sofern es in den Texten nicht um den Solitär der Villa Mönchhofstraße 12 geht, sondern um das gesamte Grundstück wird dieser Anregung gefolgt. Teilweise wird zusätzlich die Grundstücksbezeichnung durch die Flurstücksnummer ergänzt.

**5.2 Bürger 2 (Schreiben vom 14.02.2015)**

**Die Eingabe bezieht sich auf das Grundstück Mönchhofstraße 12-14**

a) Bürger 2 begrüßt sehr, dass für diesen sensiblen Bereich eine Erhaltungssatzung aufgestellt wird. Von besonderer Bedeutung und erhaltenswert erscheinen ihm die vielen, noch unversiegelten Grünflächen, die meisten in privaten Händen, die mit ihren großen Bäumen stadtbildprägend wirken und natürlich auch lindernde Auswirkungen haben auf den Einfluss von städtischen Wärmeinseln.

Wird zur Kenntnis genommen.

b) Anmerkung und Änderungsvorschlag zu den Materialien zur Befestigung von Wegen und Zufahrten:  
In der „Bürgerinformation“ steht im Zielkatalog der Erhaltungssatzung zu Vorgärten, sie seien mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Wege nicht zu versiegeln.  
Da es ja auch wasserdurchlässige Oberflächen Beläge gibt, wäre hier eine Vorgabe und Be-

Der Anregung wurde teilweise gefolgt.  
In die Begründung wurden Aussagen zu Wegen und zur Sickerfähigkeit von Freiflächen eingefügt.  
Konkrete Festsetzungen zum Grad der Versiegelung kann eine Erhaltungssatzung nicht treffen.

<p>schränkung zum Versiegelungsgrad dieser Wege und Zufahrten wünschenswert, so dass auch notwendige Zufahrten und Wege nicht komplett mit wasser- und luftundurchlässigen Belägen bedeckt würden.</p>	
<p>c) Aus stadtbildprägender Sicht liegt Bürger 2 der Park des Astronomischen Recheninstituts (ARI) besonders am Herzen. Mit seiner Freifläche und dem prächtigen Baumbestand prägt er ganz wesentlich auch den öffentlichen Raum. Deshalb ist er der Meinung, dass er besonders und vollständig geschützt gehört und schlägt dazu folgende Änderungen vor: <i>Im Kapitel "Begründung" der Erhaltungssatzung überall "Mönchhofstraße 12" ändern zu "Mönchhofstr. 12-14".</i></p>	<p>Dieser Anregung wird gefolgt (siehe auch <b>5.1 Bürger1</b>)</p>
<p>d) In der Begründung der Erhaltungssatzung, unter Punkt 3.1 "Solitär Mönchhofstraße 12", im Absatz "Fazit" den Satz: "Diese Solitärwirkung zur Mönchhofstraße ist zu erhalten.." ändern und zu "Diese Solitärwirkung zur Mönchhofstraße, zur Werder- und zur Erwin-Rhode-Straße ist zu erhalten".</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die städtebauliche Intention ist, die Solitärwirkung der Hauptansicht zur Mönchhofstraße zu erhalten. Der Erhalt der gesamten Gartenanlage ist durch den Gemeinderatsbeschluss vom 18.12.2014 gesichert.</p>
<p>e) "Die Gartenanlage war nie für die Öffentlichkeit zugänglich" erweitern durch "Es wäre wünschenswert, dass die Gartenanlage für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht würde."</p>	<p>Der Anregung und dem Änderungsvorschlag zur Gartenanlage wird nicht gefolgt, dies kann nicht durch eine Erhaltungssatzung geregelt werden.</p>
<p>f) nach "..und muss als Parkanlage erhalten werden." einfügen: "dazu gehört auch die Parkfläche Mönchhofstraße 14"</p>	<p>Siehe Punkt <b>3.2.1</b> und <b>5.1 c)</b></p>
<p>e) den Satz: "<i>Das Gebäude orientiert sich nicht an den Baufluchten und auch durch das Kutscher- und Gartenhäuschen...</i>" ändern zu: "<i>Das Gebäude liegt hinter den Baufluchten zurückversetzt und verfügt gerade deshalb durch den umgebenden Park im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung um das größte nicht öffentliche Grünvolumen mit Außenwirkung. Das zwischen Werder- und Erwin-Rhode-Straße liegende Grundstück mit dem Stadtbild prägenden Park und der Sicht auf den Solitär ist von großer städtebaulicher Prägnanz und seine Bewahrung vor weiterer Bebauung muss durch die Erhaltungssatzung gesichert werden.</i>"</p>	<p>Der redaktionellen Anregung wird gefolgt.</p>

<p><b>5.3 Bürger 3</b> (Schreiben vom 16.11.2014, 6.12.2014, 15.1.2015, 27.1.2015, 13.2.2015, 16.2.2015)</p>	
<p><b>Allgemeine Eingaben</b></p>	
<p>Diverse redaktionelle textliche Anregungen und auch Vorschläge zum Umgang mit Fotografien:</p>	<p>Nicht planungsrelevante Anmerkungen werden redaktionell überprüft - teilweise werden diese berücksichtigt.</p>
<p><b>Eingaben die sich weitestgehend auf das Grundstück Mönchhofstraße 12-14 und die direkte Umgebung beziehen:</b></p>	
	
<p>a) Bürger 3 regt an, die Ensemblewirkung zwischen den Villen Mönchhofstr. 12, Erwin-Rohde-Str. 2 und 4 sowie in sehr ausgeprägter Form zur Villa Mönchhofstr. 15, wie auch zu Mönchhofstr. 13 und Mönchhofstr. 11 hervorzuheben.</p>	<p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Es geht bei der Erhaltungssatzung um die städtebauliche Ensemblewirkung des gesamten Geltungsbereichs. Die stadtbildprägenden Merkmale der genannten Villen entsprechen den für den gesamten Geltungsbereich ausgearbeiteten Erhaltungszielen und eine besondere Betonung ist städtebaulich nicht begründet und auch nicht zielführend.</p>
<p>b) Es wird vorgeschlagen den Textpassus in dem Fazit der Einzelbetrachtung Mönchhofstraße 12 "sollte weitgehend als Parkanlage erhalten werden" zu ändern in: „der Charakter der Villa Mönchhofstr. 12-14 soll auch in Zukunft durch den Erhalt der ortsbildprägenden <b>und klimarelevanten</b> parkartigen Grünfläche und des Baumbestands erhalten werden.,,</p>	<p>Diese Textpassage wurde auf Grund des Gemeinderat Beschlusses vom 18.12.2014 bereits geändert.</p> <p>Der Forderung, die Klimarelevanz des Gartengrundstückes zu erwähnen wird nicht gefolgt, da dies kleinräumlich für die nahe Umgebung von Bedeutung ist, jedoch für Neuenheim bzw. für den gesamten Geltungsbereich eine untergeordnete Relevanz hat.</p>
<p>c) Die Villa Mönchhofstraße 12 soll nicht durch eine Bebauung entlang der Baufluchten in den Hintergrund gelangen, auch wenn die Baufluchten eine dichtere Bebauung des Grundstücks</p>	<p>Das städtebauliche Ziel, die Solitärwirkung der Villa zur Mönchhofstraße zu erhalten, ist in der Begründung formuliert. (siehe Kapitel <b>3.1 der Begründung</b>)</p>

<p>entlang der Werder- und der Erwin-Rohde-Straße zulassen würden.</p> <p>Auch aufgrund des architektonischen Bezugs zwischen den Villen Mönchhofstr. 12-14 und 15 soll die Sichtachse zwischen diesen beiden Villen und die dort befindliche Parkanlage auch in Zukunft erhalten bleiben und darf nicht durch eine Bebauung des Grundstücks entlang der Werderstraße beeinträchtigt werden.</p>	
<p>d) Der größere Gebäudeabstand zwischen Erwin-Rohde-Straße 2 und 4 im Vergleich zum dem der Gebäude 4 und 6 ist für die freie Sicht zum Heiligenberg vom Ostbalkon der Villa aus zu erhalten.</p>	<p>Dieser Forderung wird nicht gefolgt. Dieses Einzelinteresse ist nicht von städtebaulicher Relevanz und somit nicht mit einer Erhaltungssatzung zu erzielen. Anders würde es sich verhalten, wenn dieser genannte Gebäudeabstand die einzig mögliche Sichtverbindung <b>zur</b> Mönchhofstraße 12 darstellen würde.</p>
<p>e) Es wurde nach dem Bestandsschutz des Ergänzungsgebäudes aus den 60-er Jahren gefragt.</p>	<p>Grundsätzlich existiert für alle baulichen Anlagen Bestandsschutz.</p>
<p>f) Anregung eine mögliche Bebauung auf dem Grundstück Mönchhofstraße 12 und 14 zum Schutz des Großbaumbestandes nur in Ost-West-Richtung und hinter der Villa zurückversetzt zu genehmigen.</p>	<p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Die Parkanlage <b>muss</b> (siehe Punkt <b>5.2 d</b>)) erhalten werden.</p>
<p><b>5.4 Bürgerinitiative Neuenheim</b> (Schreiben am 29.1.2015 bei der Informationsveranstaltung ausgeteilt und der Verwaltung übergeben)</p>	
<p><b>Eingabe zu Grundstück Mönchhofstraße 12-14 (Flurstück 5664/3)</b></p>	
<p>a) Die Bürgerinitiative Neuenheim fordert textliche Änderungen zur eindeutigen Erkennung des Gesamtgrundstückes mit Hilfe der beiden Hausnummern und der Flurstücksnummer vorzunehmen.</p>	<p>Dieser Forderung wird siehe Punkte <b>3.2.1</b> und <b>5.1 c</b>) teilweise nachgekommen.</p>