

Erhaltungssatzung Neuenheim

**„Bereich zwischen Mönchhofstraße und
Hainsbachweg sowie zwischen
Quinckestraße und Bergstraße“**

Nummer 61.34.11.02

Begründung

zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt nach §172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: Stand 6. August 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung zum Aufstellen einer Erhaltungssatzung	4
1.1 Lage des Geltungsbereiches.....	4
1.2 Beschreibung des Geltungsbereiches	4
1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.4 Geschichtlicher Hintergrund	7
1.5 Planungsrecht.....	9
2 Beschreibung der Städtebaulichen Eigenart des Gebietes	10
2.1 Verkehr und Straßennetz	10
2.2 Öffentliches Grün	10
2.3 privater Freiraum	11
2.3.1 Vorgärten	11
2.3.2 Einfriedungen	13
2.3.3 Hausgärten	15
2.4 Bebauungstypologie und Struktur	16
2.5 Fassaden	16
2.5.1 Materialien	16
2.5.2 Strukturierung	17
2.5.3 Proportion	18
2.6 Dächer.....	20
2.6.1 Exkurs Dachformen	20
2.6.2 Dachformen im Geltungsbereich	21
2.6.3 Ausbildung von Traufe und Ortgang	21
2.6.4 Traufhöhen	21
2.6.5 Dachaufbauten / Öffnungen / Einschnitte / Dimensionierung	22
2.6.6 Materialien	22
2.7 Zusammenfassung der Ortsbildanalyse in einem Zielkatalog	22
3 Einzelbetrachtung ortsbildprägender Solitäre	24
3.1 Villa Mönchhofstraße 12 - Flurstück 5664/3.....	24
3.2 Mönchhofstraße 16 - Flurstück 5661	27
3.3 Handschuhsheimer Landstraße 29 - Flurstück 5644/1	29
3.4 Handschuhsheimer Landstraße 2 - Flurstück 6249/7/ Bergstraße 29a - Flurstück 6249/3	31
3.5 Hainsbachweg 2/1 - Flurstück 13788/1	33

3.6 Roonstraße 1-5 - Flurstück 5656/38	36
4 Anwendung der Erhaltungssatzung	39
4.1 Genehmigungspraxis	39
4.2 Einzelfallprüfung	39
4.3 Verhältnis zum Denkmalschutz.....	39
4.4 Verhältnis Bebauungsplan zu Erhaltungssatzungen	40
5 Rechtswirkung	40
5.1 Rechtsfolgen	40
5.2 Inkrafttreten.....	41
6 Folgen für die Eigentümer im Satzungsgebiet.....	41
6.1 Kosten erhöhter Gestaltungsanforderungen	41
6.2 Übernahmeanspruch.....	41
Quellen- und Literaturverzeichnis	42
Bildquellen:	42

! Hinweis: aufgrund der vereinfachten Lesbarkeit wird im Folgenden auf weibliche Endungen verzichtet!

1 Begründung zum Aufstellen einer Erhaltungssatzung

1.1 Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich erstreckt sich in Nord-Südausrichtung von der Mönchhofstraße bis zur Stadtteilgrenze in Blumenthalstraße und Hainsbachweg. Im Westen begrenzen die Quinckestraße und im Osten die Bergstraße den Geltungsbereich. Er umfasst eine Größe von circa 21,9 ha. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Lageplan zu entnehmen.

1.2 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich beinhaltet schwerpunktmäßig die Bebauung der gründerzeitlichen Villen und Mietshäuser und den Bereich mit der Wohnbebauung aus der Zeit zwischen den Weltkriegen des 20. Jahrhunderts (*Siehe Anlage „Bauchronik“*). Die Bereiche zeichnen sich jedoch nicht durch eine klare räumliche Zäsur im Stadtgrundriss ab. Es handelt sich in beiden Fällen um eine Bebauung in offener Bauweise, meist im sogenannten Landhausstil (freistehendes Wohnhaus mit repräsentativem Anspruch, meist niedriger als in der Innenstadt und mit Gartenfläche). Die Gebäude reihen sich entlang der vorgegebenen Baufluchten an dem gründerzeitlichen Straßennetz. Neben der Wohnbebauung in Form von Villen, Mehrfamilienhäusern und repräsentativen Mietshäusern mit großen Gärten befinden sich im Geltungsbereich auch einzelne Sonderbaukörper kirchlicher Einrichtungen und Bildungseinrichtungen.

Die Bebauung der gründerzeitlichen meist späthistoristischen Villen und Mietshäuser entstand Ende des 19. bis Anfang des 20. Jahrhunderts. Größtenteils schmuckreiche großvolumige Stadthäuser und Stadtvillen prägen diesen Bereich. In der Regel sind diese Gebäude zwei- bis maximal dreigeschossig mit ausgebautem Dach. Die Ensemblewirkung dieser Gebäude wird durch reich gegliederte Fassaden und Schmuckelemente der Wohngebäude hervorgehoben, die die architektonische Qualität und somit auch das Ortsbild prägen.



Abbildung 1- Blick aus der Weberstraße zur St. Raphaelkirche in der Werderstraße – Quelle Stadt Heidelberg

Die Wohnbebauung der 1920-er und 30-er Jahre, die nach dem Ersten Weltkrieg im Zuge des Wiederaufbaus entstand, ist weniger dicht. Es handelt sich um klassische Villen sowie Doppelhäuser in schlichter Bauweise mit reduzierter Formensprache. Zwei Geschosse mit ausgebautem Dachraum sind hier typisch.



Abbildung 2 - Blick in die westliche Moltkestraße mit den Wohngebäuden aus den 1920-er und 30-er Jahren – Quelle Stadt Heidelberg

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Heidelberg verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, die städtebaulichen Eigenarten der verschiedenen Stadtteile über Erhaltungssatzungen zu sichern. So wurden 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.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zeichnet sich, wie die vorgenannten Bereiche, durch besondere städtebauliche Qualitäten aus und soll daher ebenfalls gemäß § 172 Baugesetzbuch mit einer Erhaltungssatzung geschützt werden.

Wie auch in der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 6 Satz 1 Nummer 5 BauGB) sollen mit einer Erhaltungssatzung insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden. Ziel der Erhaltungssatzung ist es die besondere Eigenart der vorhandenen Bebauungsstruktur des Gebietes zu schützen.

Dies begründet sich vor allem über die immer noch in weiten Teilen des Gebiets erkennbaren Vorgaben der Heidelberger Bauordnung aus dem Jahre 1893, die während der Gebietsentwicklung Gültigkeit besaß.

Ebenso werden mit der Erhaltungssatzung die Ziele des Stadtteilrahmenplans Neuenheim (Teil I „Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung“ aus dem Jahr 1995 und Teil II „Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge“ aus dem Jahr 2002) weiter verfolgt. Im Stadtteilrahmenplan wird die Forderung nach Bebauungsplänen, Erhaltungssatzungen und Satzungen zum Schutz des Gebietscharakters formuliert.

Der Geltungsbereich wird im Stadtteilrahmenplan mit einer geringen Dichte in offener Bauweise beschrieben, was auch als Erhaltungsziel genannt wird. Eine Überformung der Außenanlagen durch Nachverdichtung soll durch die Erhaltungssatzung vermieden und das weitgehend historische Ortsbild geschützt werden. Daraus ergibt sich, dass im Bereich der Erhaltungssatzung die privaten Interessen einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke gegenüber den städtebaulichen Zielen der Erhaltungssatzung zurück zu stellen sind.

Mit der Erhaltungssatzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt geschützt werden. Das städtebauliche Erscheinungsbild zeichnet sich neben dem Ortsbild auch durch die Stadtgestalt, die sich unter anderem aus den nutzungsbedingten Strukturen, der Topographie und dem Stadtgrundriss zusammensetzt ab. Für die Bereiche die in ihrer heutigen Erscheinung als Bruch im Stadtbild wahrgenommen werden (*Siehe Anlage „Wahrnehmung des Geltungsbereiches“ und Anlage „Gebäudekategorien“*) soll bei baulichen Veränderungen auf Grundlage der Erhaltungssatzung eine Anpassung an das vorherrschende charakteristische Ortsbild vorgenommen werden.

1.4 Geschichtlicher Hintergrund

Das frühere eigenständige Dorf Neuenheim wurde um 1891 nach dem Bau der Friedrichsbrücke (1877), heutige Theodor-Heuß-Brücke, in die Stadt Heidelberg eingemeindet.



Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Stadtplan von 1888 mit Friedrichsbrücke kurz vor der Eingemeindung - Quelle Stadt Heidelberg

Nach der Eingemeindung Neunheims galt die Bauordnung der Stadt Heidelberg. In der Bauordnung der Stadt Heidelberg aus dem Jahre 1893 wurde nicht nur das städtebauliche Erscheinungsbild sondern auch die Funktion und Nutzung bestimmt. In diesem Regelwerk wurden Aussagen zu einer klaren Zonierung nach offener und geschlossener Bauweise, der Art der Nutzung und der zulässigen Geschosszahl sowie Vorgärten getroffen. In Neuenheim waren im Geltungsbereich offene Bauweise, ein seitlicher Mindestgrenzabstand von 3 Metern und die Tiefe des Baufensters hinter der Baulinie auf maximal 12 Meter festgesetzt. Die Geschoßzahl war auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

Die Bauordnung der Stadt Heidelberg besitzt heute keine Gültigkeit mehr, jedoch entspricht der vorhandene Gebäudebestand in weiten Teilen diesen früheren Vorschriften und bestimmt dadurch die Eigenart der näheren Umgebung. Die Bauordnung wurde am 1.4.1984 nach verschiedenen Überarbeitungen außer Kraft gesetzt.

In der Phase der Urbanisierung nach der Eingemeindung setzte der spekulative Mietwohnungs- und Villenbau ein. Vor allem der Mittelstand siedelte sich hier zum Wohnen an.

Verschiedene Bildungseinrichtungen und Pensionate wurden zwischen 1876 und circa 1906 fast ausschließlich von Engländern frequentiert, die nachhaltig spürbare Einflüsse auf das soziale und vor allem sportliche Leben der Stadt hatten.

Zu dieser Zeit wurden siehe Abbildung 4 von dem Bauherrn Dr. Heinrich Klose für die Engländer verschiedene teilweise auch stadtbildprägende Gebäude mit ähnlicher architektonischer Formensprache in einer relativ kurzen Zeitspanne von weniger als 30 Jahren gebaut.

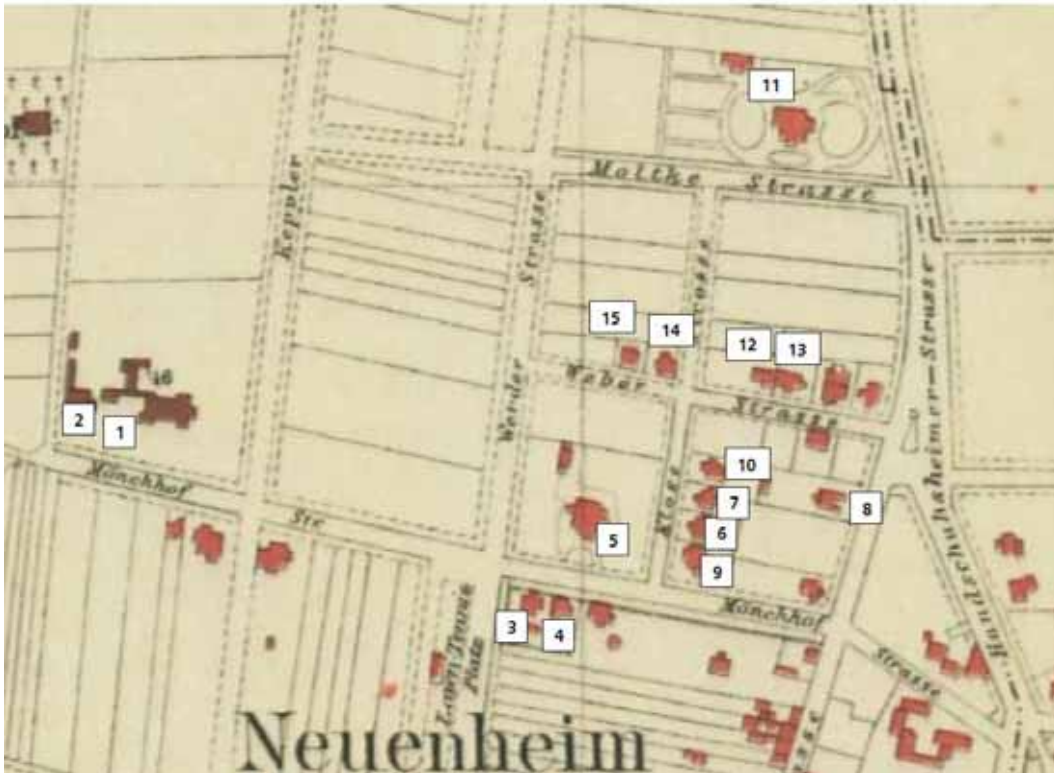


Abbildung 4 - Stadtplan von 1900 mit Verortung der Gebäude des Bauherren Herrn Dr. Heinrich Klose – Quelle Stadt Heidelberg

- 1 Mönchhofstraße 28: Schul- und Wohnhaus des Neuenheim College ab circa 1876 – 1906
- 2 Mönchhofstraße 30: Schul- und Wohnhaus des Neuenheim College , Fertigstellung 1877
- 3 Mönchhofstraße 15: internationales Mädchenpensionat Bury - Fertigstellung Ende 1880
- 4 Mönchhofstraße 13: Wohnhaus der Mélanie Bury – Leiterin des benachbarten Mädchenpensionates - Fertigstellung ab 1880
- 5 Mönchhofstraße 12: Schul- und Wohnhaus des Neuenheim College fertiggestellt 1882, Remise 1883 erbaut
- 6 Erwin-Rohde-Straße 4: Wohnhaus – Ende 1884 fertiggestellt
- 7 Erwin-Rohde-Straße 6: Wohnhaus – Ende 1884 fertiggestellt
- 8 Lutherstraße 69: Wohnhaus – Ende 1884 fertiggestellt
- 9 Erwin-Rohde-Straße 2: Wohnhaus – Ende 1885 fertiggestellt
- 10 Erwin-Rohde-Straße 8: Wohnhaus –1885 erbaut
- 11 Roonstraße 1: 1886 Wohnhaus mit Remise Ende 1887 fertiggestellt (einst Handschuhsheimer Landstraße 23)
- 12 Weberstraße 8: Wohnhaus (Doppelhaushälfte) Anfang 1891 fertiggestellt
- 13 Weberstraße 6: Wohnhaus (Doppelhaushälfte) Ende 1891 fertiggestellt
- 14 Weberstraße 12: Wohnhaus, Ende 1895 erbaut
- 15 Weberstraße 14: Wohnhaus, etwa 1896/1897 fertiggestellt

(Zusammenstellung der Informationen aus „175 Jahre Dr. Heinrich Klose – Freimaurer und Bauherr des alten Englischen Viertels in Heidelberg-Neuenheim“ von M. M. Fricke sowie Unterlagen des Amtes für Baurecht- und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg)

1.5 Planungsrecht

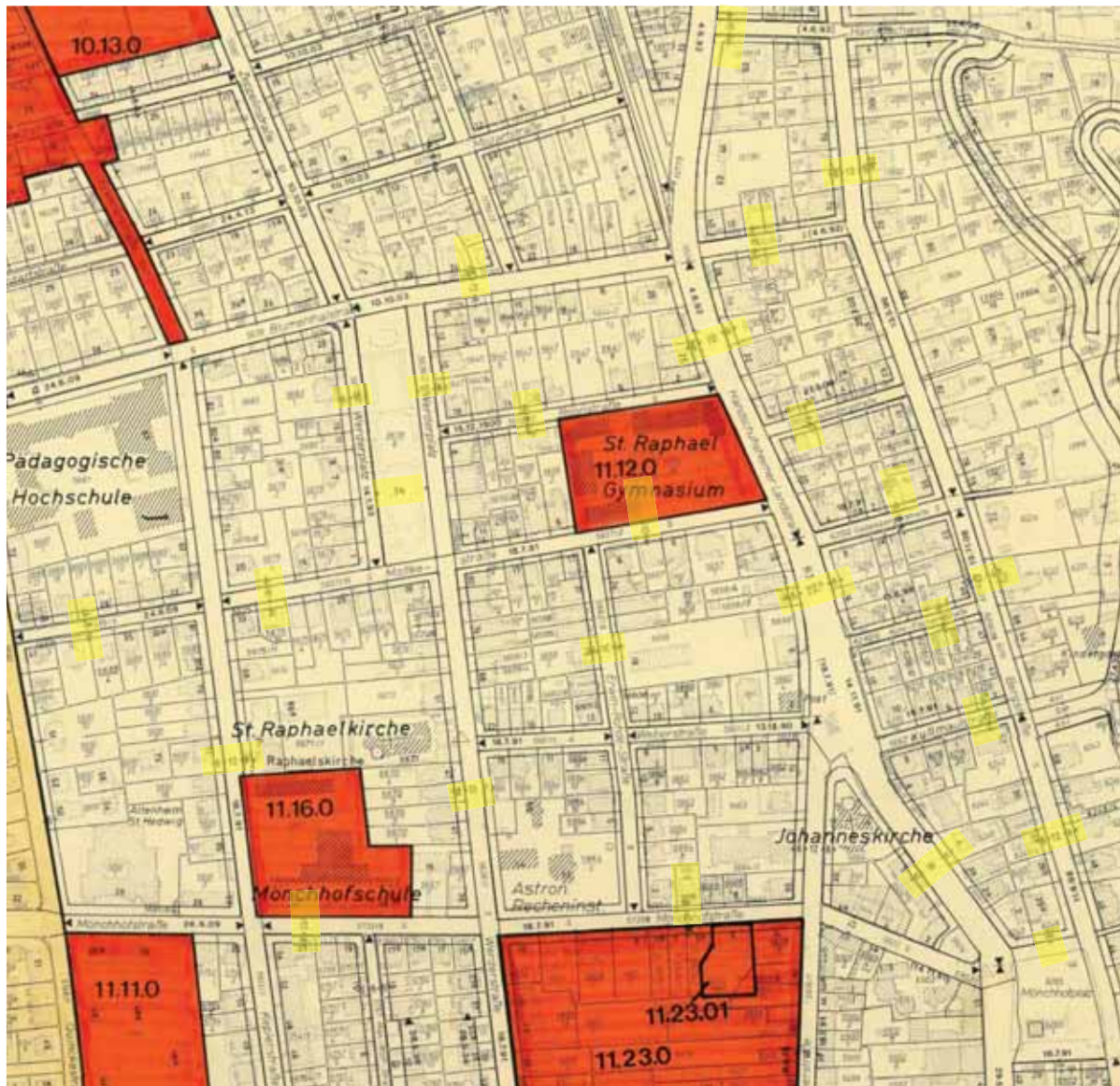


Abbildung 5 - Übersichtsplan der Baufluchtenpläne im Geltungsbereich mit vorhandenen Bebauungsplänen - Quelle Stadt Heidelberg

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gelten Baufluchtenpläne aus der Zeit zwischen 1890 und 1909. In den Baufluchtenplänen werden Baufluchten, Vorgartenzonen und Straßenbreiten festgesetzt. Die Baufluchtenpläne sind übergeleitet und 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 im Geltungsbereich 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 11.23.0 „Neuenheim – Baublock Mönchhofstraße/ Lutherstraße/ Schröderstraße/ Werderstraße“ (Rechtskraft vom 11.03.1998). Der Bebauungsplan 11.12.0 „Neuenheim – Roonstraße / Moltkestraße“

(Rechtskraft vom 26.03.1965) stellt die Bebauungsgrundlage für das Sankt Raphael Gymnasium dar.

Beide Bebauungspläne ermöglichen bauliche Maßnahmen, die von der städtebaulichen Eigenart des Gebietes abweichen. Hier sollen jedoch zukünftig ergänzend die Kriterien der Erhaltungssatzung angewendet werden.

Im Bereich des St. Raphael Schulareals steht der konkrete Bebauungsplan mit dem Baufenster für den vorhandenen Schülergängerbau im Innenbereich aus den 50-er Jahren dem formulierten Ziel der Erhaltungssatzung mit der Freihaltung des Innenbereiches von jeglicher Bebauung gegenüber. Hier ist der Sondernutzung Schule und den damit einhergehenden räumlichen Anforderungen Rechnung zu tragen.

2 Beschreibung der städtebaulichen Eigenart und der Erhaltungsziele des Gebiets

2.1 Verkehr und Straßennetz

In der Gründerzeit wurde ein nahezu orthogonaler Straßengrundriss für den Geltungsbereich angelegt, der heute noch vorzufinden ist.

Die Haupteinschließung des Gebiets erfolgt über die das Gebiet flankierende B3 - Handschuhsheimer Landstraße und die auf der Westseite Neuenheims liegende Berliner Straße. Über diese beiden Straßen ist der Geltungsbereich an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die wichtigste Erschließungsfunktion innerhalb des Gebiets übernimmt die Mönchhofstraße, die auch die beiden vorgenannten Straßen verbindet. Die weiteren Straßen haben lediglich eine innere Erschließungsfunktion für das Gebiet.

An den öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) ist das Gebiet über die Handschuhsheimer Landstraße und die Mönchhofstraße angebunden. Die Handschuhsheimer Landstraße wird durch die Straßenbahnlinien 5 und 23, sowie die Buslinie 31 bedient. Die Mönchhofstraße wird ebenfalls von der Buslinie 31 bedient.

Im gesamten Straßennetz des Geltungsbereichs fällt das Fehlen von Parkbuchten auf. Straßenbegleitendes Parken am Gehweg – in vielen Bereichen beidseitig – ist die Regel. Private Garagen, Carports und Tiefgaragen fügen sich je nach Lage teilweise in das Ortsbild ein oder beeinträchtigen es.

(Siehe Anlage „Wahrnehmung des Geltungsbereiches“)

2.2 Öffentliches Grün

Öffentliche Grünflächen besitzen mit Ausnahme des Werderplatzes eine eher untergeordnete Bedeutung im Geltungsbereich.

Der Werderplatz stellt mit seinen Rasenflächen, Beeten und Bäumen den einzigen Raum mit öffentlichem Grün dar. Daher ist er umso bedeutender in seiner Funktion als Naherholungsfläche und Quartiersmitte.

Der Straßenraum wird außer im Bereich des Werderplatzes und der Handschuhsheimer Landstraße nicht mit öffentlichem Grün, sondern über die Vorgärten begrünt. Das vorhandene öffentliche Grün ist zu erhalten.



Abbildung 6a - Werderplatz mit zentraler Rasenfläche und umsäumender Lindenallee - Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 6b - Handschuhsheimer Landstraße mit Platanenallee im öffentlichen Raum
Quelle Stadt Heidelberg

2.3 privater Freiraum

Den privaten Freiflächen wurde bereits um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert eine städtebauhygienische Bedeutung beigemessen. Sie sollten für ausreichende Belichtung und Belüftung des Wohngebiets sorgen. Typisch für die Entstehungszeit der Gebäude aus der Gründerzeit war ein ganzheitlicher Gestaltungsanspruch, bei dem neben der Hauptanlage auch Nebenanlagen wie Einfriedungen, Einfahrten, Oberflächenbeschaffenheit sowie Freianlagen mit ihren Bepflanzungen in die Gestaltung mit einbezogen wurden. Die baulichen Anlagen sind in den meisten Fällen noch in ihrer ursprünglichen Form vorzufinden. Bei den Oberflächen Belägen und Bepflanzungen ist ungefähr ein Jahrhundert nach der Entstehung die ursprüngliche Planung nur noch in Teilen wiedererkennbar.

Eine Besonderheit des Gebiets ist das Vorhandensein eines imposanten privaten Großbaumbestands. Aus diesem Grund wurde ein Landschaftsgutachten mit Bestandaufnahme im Jahr 2014 von Büro Merz – Ökologie und Umweltplanung erstellt, welches mit Grundlage für die Erhaltungssatzung ist.

Abstellplätze, Carports, kleine Gartenhäuschen und auch Garagen fügen sich von der Lage in das Ortsbild ein, wenn sie in den vorgegebenen Gebäudefluchten d.h. zwischen den Gebäuden hinter der vorgegebenen Bauflucht platziert sind. Durch Tiefgaragenneubauten im Gartenbereich ist es bereits zu Verlusten des stadtbildprägenden Großbaumbestands kommen. Dies soll in Zukunft durch die Erhaltungssatzung verhindert werden, denn auch wenn im Anschluss Ersatzpflanzungen auf einer ausreichenden Überdeckung der Tiefgaragendecke vorgenommen werden, ist von Jahrzehnten auszugehen, bis das heutige Ortsbild mit Großbäumen wieder hergestellt ist.

2.3.1 Vorgärten

Die Vorgartenzone wurde bereits in der Gründerzeit in den Baufluchtenplänen mit einer Breite von 4 bis 6 Metern festgesetzt. Sie stellt eine bedeutende Errungenschaft des Städtebaus des 19. Jahrhunderts dar. Auch heute ist die Vorgartenzone noch prägend für das Gesamterscheinungsbild der Straßen. Der vorwiegend gärtnerisch angelegte Bereich mit kleineren bis großen Grünstrukturen wirkt in den Straßenraum und vermittelt diesem eine besondere Qualität, die es zu bewahren gilt. (siehe Anlage „Bewertung der Vorgärten und Einfriedungen“)

Eine Ausnahme bildet in der Bergstraße das Ensemble zwischen Kuno-Fischer-Straße und Kußmaulstraße, welches vor dem Aufstellen des betreffenden Baufluchtenplanes (1908) direkt bis an die Gehwegkante gebaut wurde.

Die befestigten Flächen sollen sich auf notwendige Zuwege beschränken, die möglichst gering zu dimensionieren sind. Ein sickerfähiges Material ist zu verwenden, damit kein Oberflächenwasser entsteht.



Abbildung 7 - gut erhaltene grüne Vorgartenzone und gründerzeitliche Einfriedung mit Sockel und Pfeiler, Moltkestraße 11
Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 8 - gut erhaltene grüne Vorgartenzone mit gründerzeitlicher schmiedeeiserner Einfriedung auf Sandsteinsockel, Kußmaulstraße 1-3
Quelle Büro Merz



Abbildung 9 - gut erhaltene grüne Vorgartenzone und weiß lackierte erneuerte Einfriedung mit Sockel und Pfeilern, Werderplatz 1 in der Moltkestraße
Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 10 - begrünte Vorgartenzone mit bauzeitlicher Einfriedung ortstypisch als Metallzaun auf massivem Sockel mit Pfeilern, Keplerstraße. 65
Quelle Stadt Heidelberg

Obwohl die oben beschriebenen und gezeigten Vorgärten größtenteils erhalten sind, gibt es an einigen Stellen Veränderungen, die sich nicht in das vorherrschende Ortsbild einfügen. Das Ortsbild wird in erster Linie durch fehlende Begrünung und einer meist damit einhergehenden überdimensionierten Versiegelung der Vorgartenzonen beeinträchtigt.

Die Vorgärten sind frei von Garagen, PKW-Stellplätzen und Carports, Balkontürmen und Gartenhäuschen oder ähnlichem zu halten, um die städtebauliche Eigenart des Gebietes und die Vorgaben der Baufluchtenpläne zu bewahren.

Mülltonnen- und Fahrradstellplätze oder Ähnliches können im begründeten Einzelfall im Vorgarten angeordnet werden. Voraussetzungen dafür sind:

- dass sie nicht in der Gebäudeflucht oder entlang der Gebäuderückseite realisiert werden können,
- dass es sich nicht um einen Baukörper handelt, maximal um eine filigrane Überdachung die sich einfügt,
- dass die Stellplätze eingegrünt sind und
- dass der Vorgarten insgesamt einen wirksamen Beitrag zu einem grünen Straßenraum leistet.



Abbildung 11 - keine Einfriedung, kein gestalteter Vorgarten, breite versiegelte Garagenzufahrt, Blumenthalstraße 9 - Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 12 - versiegelter Vorgarten, ohne straßenraumwirksames privates Grün, Nachbargarage in Vorgartenzone, Einfriedung ohne Sockel und Pfeiler, Keplerstraße 65 - Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 13 – Balkonturm, abgestützt und über alle Geschosse geführt in frei zu haltender Vorgartenzone Werderplatz 2, Quelle Stadt Heidelberg

2.3.2 Einfriedungen

Die in den Grundzügen einheitlich gestalteten straßenseitigen Einfriedungen prägen in Zusammenhang mit den Vorgärten das Erscheinungsbild des Gebiets. Ortsbildtypisch sind Pfeiler und Sockel und eine Gesamthöhe der Einfriedungen von 1,40 m bis 2,00 m.

Die Einfriedungen aus der Gründerzeit sind vertikal betont und teilweise mit Ornamenten verziert. Von der Materialität handelt es sich meist um dunkelfarbige schmiedeeiserne Zaunelemente mit massivem Sockel und Pfeiler – letzteres zumindest im Bereich der Eingänge und Grundstückszufahrten. Längere Zaunstrecken sind meistens durch Pfeiler oder aber regelmäßig wiederkehrende Ornamente gegliedert. Der Öffnungsanteil liegt bei mindestens 80%. Die Pfeiler sind teilweise entsprechend den Fassaden mit Bänderungen oder auch Schmuckelementen und Abdeckungen versehen. Die Sockelhöhe der Einfriedungen beträgt 20 cm bis maximal 80 cm.

Garagenzufahrten beziehungsweise Zufahrten von Stellplätzen sind notwendig, rechtfertigen aber keineswegs den Rückbau von Einfriedungen, in diesen Bereichen sind Tore vorzusehen. Die Zufahrtsbreiten sind so schmal wie möglich zu halten.



Abbildung 14 – gründerzeitliche Einfriedung mit Sockel und Pfeiler, Roonstraße 4
Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 15 – ornamentale vertikal betonte Einfriedung mit Sockel ohne Pfeiler, Weberstraße 9
Quelle Stadt Heidelberg

Die Einfriedungen im Bereich der Bebauung aus den 1920er und 1930er Jahren sind ebenfalls vertikal betont, aber ohne Schmuckelemente versehen. Sie sind oftmals aus weiß gestrichenem Holz mit massivem niedrigen Sockel und Pfeiler. Der Öffnungsgrad dieser Einfriedungsart ist mit circa 30 – 40% wesentlich geringer als im gründerzeitlichen Bereich. Es wurden aber auch schmiedeeiserne Einfriedungen errichtet, die von der Typologie den gründerzeitlichen Zäunen ähneln. Vom Grad der Öffnung, der Farbigkeit und auch der Vertikalität sind sie nahezu identisch, aber in ihrer Formensprache deutlich reduzierter.



Abbildung 16 - schlichte vertikal betonte Einfriedung aus den 1920-er / 30-er Jahren mit Sockel und Pfeiler
Moltkestraße 35
Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 17 – Einfriedung aus vertikalen weiß gestrichenen Holz- bzw. Kunststoffelementen
Moltkestraße 16
Quelle Stadt Heidelberg

Auch bei den Einfriedungen gibt es bereits einige Brüche (*siehe Anlage "Bewertung der Vorgärten und Einfriedungen"*). Zu den Brüchen muss neben nicht ortsbildtypischen Materialien, einem zu geringen Öffnungsgrad oder dem fehlenden Sockel/ Pfeiler auch das komplette Fehlen einer Einfriedung gezählt werden. (*siehe Kapitel 2.3.1 – Vorgärten*) vereinzelt sind auch massive Mauern als Einfriedungen zu finden. Diese erklären sich teilweise aus der damaligen Funktion der dazugehörenden Gebäude zum Beispiel bei der heutigen St. Raphael Schule entlang der Handschuhsheimer Landstraße und der Moltkestraße, sowie bei den ehemaligen Lehrer- und Beamtenwohnhäusern neben der Mönchhofschule (Mönchhofstraße 16 und Werderstraße 39), und sollen keinerlei Vorbildcharakter für die Umgebung ausüben. Sie sind mit den gut erhaltenen ursprünglichen Toranlagen an den Hauptverkehrsstraßen Zeugnisse der Bauzeit, die Bestandsschutz genießen.



Abbildung 18 - massive Sandsteinmauer mit schmiedeeisernem Tor, St. Raphael Schulen
Handschuhsheimer Landstraße
Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 19 – massive verputzte Mauer, teilweise dicht mit Efeu bewachsen
Mönchhofstraße 16
Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 20 - Torelemente komplett geschlossen, Einfriedung verspringt in der Flucht -Moltkestraße 39
Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 21 – Farbwahl und Materialität ortsbilduntypisch
Gutenbergstraße 6a
Quelle Stadt Heidelberg

2.3.3 Hausgärten

Die Hausgärten prägen das Ortsbild auf zwei Weisen, zum einen sind an sehr vielen Stellen Einblicke aufgrund der offenen Bauweise möglich, zum anderen stehen in den Gärten Großbäume, die teilweise sogar eine Wirkung in den Straßenraum entfalten. Die zusammenhängenden grünen Blockinnenräume und Grünstrukturen mit teilweise straßenraumprägender Wirkung tragen zum Charakter und zur Qualität des Quartiers bei, was auch von den Spazierwegen und Hanggärten des Heiligenbergs wahrgenommen wird.



Abbildung 22 – zusammenhängender grüner Blockinnenraum zwischen Bergstraße und Handschuhsheimer Landstraße mit Großbaumbestand
Quelle Büro Merz



Abbildung 23 – zusammenhängender grüner Blockinnenraum zwischen Roonstraße und Blumenthalstraße
Quelle Stadt Heidelberg

Trotzdem sind im Bereich der Gärten Entwicklungen ablesbar, die das Ortsbild beeinträchtigen. Hierzu gehört vor allem Bebauung in zweiter Reihe, unabhängig ob es Haupt- oder Nebenanlagen sind, oder Unterbauungen durch Tiefgaragen, bei denen der Baumbestand nicht geschützt wurde. (Siehe Anlage „Bewertung der Grünstrukturen“) Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze, Gartenhäuser, Müllentsorgungsflächen, Carport etc. sollen in den Hauszwischenräumen platziert werden.



Abbildung 24 - Bebauter Blockinnenbereich von Werderplatz, Keplerstraße, Moltkestraße und Blumenthalstraße
Werderplatz 11a - erschlossen über Werderplatz 11
Luftbild Quelle GTIS Stadt Heidelberg



Abbildung 25 - Überbauung des Blockinnenbereiches – keine Bäume wurden erhalten, hoher Versiegelungsgrad wegen Tiefgarage - Weberstraße 4/1 und 4/2
Quelle Stadt Heidelberg

2.4 Bebauungstypologie und Struktur

Die Bebauungstypologie entspricht im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung größtenteils der heute nicht mehr gültigen Bauordnung der Stadt Heidelberg aus dem Jahre 1893. Eine Bebauung in zweiter Reihe war nach der Bauordnung nicht möglich und ist heute nicht ortsbildtypisch. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass diese Bebauung dem Gestaltungswillen der Gründerzeit und der Zeit zwischen den Weltkriegen, in den Baublöcken grüne Innenbereiche zu schaffen, widerspricht.

Im Geltungsbereich gibt es diesbezüglich einige „Ausreißer“ die auch als „Brüche in Bezug auf die städtebauliche Lage“ bezeichnet werden (siehe Anlage „Wahrnehmung des Geltungsbereichs“, Anlage „Gebäudekategorien“ und Abbildungen 24 und 25).

Die kirchlichen Sonderbaukörper der St. Raphael Kirche und das Gemeindehaus der Johanneskirche werden aufgrund ihrer besonderen Funktion und Gestaltung nicht als städtebaulicher Bruch wahrgenommen.

In der Bauordnung der Stadt Heidelberg waren für die Nutzung des Geltungsbereiches reine Wohngebiete, oder vereinzelt gemischte Wohngebiete mit Bildungs- und kirchlichen Einrichtungen festgeschrieben – auch heute ist dies in der geplanten Form noch vorzufinden.

2.5 Fassaden

Die Fassaden der Häuser prägen das Ortsbild und die Ensemblewirkung des Gebiets wird durch sie betont.

2.5.1 Materialien

Vorherrschendes Material an den Fassaden im Geltungsbereich ist Putz. Die Putzfassaden sind teilweise mit Sandstein- beziehungsweise Werksteinelemente ergänzt. Ebenfalls sind Putzfassaden mit Sichtfachwerkbereichen beziehungsweise Holzverkleidungen vorzufinden.

Ein ebenso typisches Material ist Klinkermauerwerk, lediglich vereinzelt gibt es Natursteinfassaden.

Das Ausbilden von Sichtbeton- oder Stahl-Glasfassade entspricht nicht dem erhaltenswerten Charakter des Gebiets. (Siehe Anlage „Vorwiegendes Fassadenmaterial“)

2.5.2 Strukturierung

Charakteristisch für die Gebäude des Geltungsbereichs bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts ist neben der Vielzahl historischer Baustile und Stilvarianten ein großer Reichtum an Gliederungs- und Schmuckelementen.

Eine besondere Rolle spielt die horizontale Zonierung. Die Gestaltung des Erdgeschosses als Sockelgeschoss ist üblich. In der Regel ist der Sockel nicht nur farblich, sondern durch einen Materialwechsel abgesetzt.

Die Obergeschosse wurden durch Mittel- und Eckrisalite, Steinbalkone und kräftige Gesimse betont.

Weiterhin tragen zur Strukturierung der Fassade Einfassungen der Fensteröffnungen bei. Bei Eckgebäuden hat man seinerzeit häufig die gesamten Außenfronten mit einer einheitlichen Sandsteinverblendung oder zumindest mit Türmchen oder Erkern akzentuiert.

Zu diesen Gestaltungsvarianten trat ab der Jahrhundertwende auch noch das Fachwerk als weiteres Gliederungselement hinzu. Nach 1900 setzten sich vereinzelt auch Jugendstileinflüsse durch (siehe Abbildung 27)



Abbildung 26 - spätklassizistischer Putzbau mit Sandstein-elementen, Erkern, Risaliten, Eck- und Fenstereinfassungen, Schaugiebel, Türmchen und Balkonen zur Fassadengliederung Erwin-Rohde-Straße 20-22
Quelle Denkmaltopografie



Abbildung 27 - Jugendstilgebäude mit ornamentaler Einfriedung, bewegtem Fassadenbild durch Vor- und Rücksprünge, unterschiedlichste Fensterformen, schmückende Details, Roonstraße 18
Quelle Denkmaltopografie



Abbildung 28 - Villa mit Eckturm im Stil der italienischen Renaissance Handschuhsheimer Landstraße 29 - Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 29 - gründerzeitliches Reihenhauses mit Klinkerfassade und Sandsteinelementen, Erkern und Balkonen Blumenthalstraße 4-8 - Quelle Stadt Heidelberg

Die Strukturierung der Fassaden zwischen den Weltkriegen ist wie auch bei den gründerzeitlichen Gebäuden ablesbar.

Die Zonierungen der Baukörper durch Eckpilaster oder Gesimse zwischen den Geschossen sowie Fenstereinfassungen sind jedoch in reduzierterer Form vorhanden und ohne Schmuckelemente.

Die Gebäude sind hauptsächlich mit Putzfassaden versehen, weisen jedoch in einzelnen Fällen Gliederungselemente aus Sandstein- oder auch Betonwerkstein auf.



Abbildung 30 – Moltkestraße 22 -Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 31 – Keplerstraße 77 - Quelle Stadt Heidelberg

2.5.3 Proportion

Das Verhältnis von Fassadenfläche zu Fassadenöffnungen ist im Geltungsbereich durch ein deutliches Überwiegen der geschlossenen Fläche geprägt. Die Öffnungen weisen in der Regel stehende Formate auf. Balkone sind als untergeordnete Bauteile in die Fassadengestaltung integriert. Eckbetonungen in Form von Türmchen, Erkern und Risaliten – oftmals mit Hilfe eines anderen Materials hervorgehoben, kommen häufig vor. (*siehe Anlage „Wahrnehmung des Geltungsbereichs“*) Seiten- und Mittelrisalite sind Stilelemente, die in ihrer Breite im Verhältnis zur Fassade, sowie zur Fassadenhöhe untergeordnet sind.



Abbildung 32 - große aber nicht bodentiefe Öffnungen, Seitenrisalite, horizontale Bänderungen, Fenstereinfassungen - Erwin-Rohde-Straße 17
Quelle Denkmaltopografie



Abbildung 33 – keine bodentiefen Öffnungen, untergeordnete stehende Fensterformate, Einzelbalkone
Gabelsbergerstraße 4
Quelle Stadt Heidelberg

Änderungen der Fassade, die nicht dem eben Beschriebenen entsprechen, beeinträchtigen das Ortsbild. Dazu zählen bei Öffnungen nicht stehende Fensterformate und bodentiefe Fenster, die nicht im Bereich von Austritten sind, sowie fehlende Einfassungen. Erker, Risalite oder Balkone die mehr als 50% der Fassadenbreite in Anspruch nehmen entsprechen nicht dem Ortsbild. Auch Übereckverglasungen und Staffelgeschosse sind nicht charakteristisch für den Geltungsbereich. Ebenso sind Balkone als komplette Balkontürme vor der Fassade (nicht als untergeordnete Bauteile) nicht ortsbildtypisch. Bei der Material-

und Farbwahl sollen lediglich bereits vorhandene Materialien und Farben gewählt werden, grelle Farben oder reflektierende Materialien sind ortsbilduntypisch.



Abbildung 34 - quadratische Öffnungen ohne Fassung, bodentiefe Fensterformate
Keplerstraße 70
Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 35 – bodentiefe, nicht eingefasste Öffnungen
Mönchhofstraße 9
Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 36 - Fensterformate, Materialwahl und Fassadenproportion und Fensterformate nicht ortsbildtypisch, keine Zonierung - Keplerstraße 81a
Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 37 - Übereckverglasungen (raumhoch) und Staffelgeschoß sind ortsuntypisch
Roonstraße 8
Quelle Stadt Heidelberg

2.6 Dächer

2.6.1 Exkurs Dachformen

Das Flachdach

Man spricht von einem Flachdach, wenn die Neigung der Dachkonstruktion unter 20 Grad ist. Bei Flachdächern ist die Wetterhaut vollständig abgedichtet und nicht mit Dacheindeckungsmaterialien wie Dachziegeln oder Dachsteinen eingedeckt. Ein Flachdach lässt sich jedem Grundriss anpassen.

Das Pultdach

Das Pultdach hat nur eine geneigte Dachfläche. Die Dachneigung von Pultdächern ist meistens gering. Bei historischen Gebäuden finden sich Pultdächer üblicherweise lediglich über angegliederten Gebäudeteilen, wie Erkern, Anbauten oder Seitenschiffen von Basiliken.

Das Satteldach

Das Satteldach hat zwei geneigte Dachflächen und an den anderen beiden Seiten, den Giebeln, verschneidet sich die aufsteigende Hauswand mit der Dachfläche.

Das Walmdach

Die Urform des Dachs ist das Walmdach. Charakteristisch sind die an allen Seiten heruntergezogenen Dachflächen.

Das Krüppelwalmdach

Wenn die Giebel der Front- und Rückseite nur teilweise oben eine abgeschrägte Dachfläche besitzen nennt man diese Dachform Krüppelwalmdach.

Das Mansarddach

Beim Mansarddach wird die Nutzung des Dachraumes durch die unterschiedlichen, teilweise sehr kurzen Dachschrägen optimiert und es entsteht ein vollwertiges Geschoß. Das Mansarddach entstand in der Barockzeit und ist heute meist nur noch bei Altbauten zu sehen.

Das Zeltdach

Das Zeltdach hat keinen Dachfirst sondern einen Firstpunkt, an dem die vier gleich geneigten Dachflächen zusammenlaufen. Das Zeltdach ist nur bei quadratischen und rechteckigen Hausgrundrissen möglich.

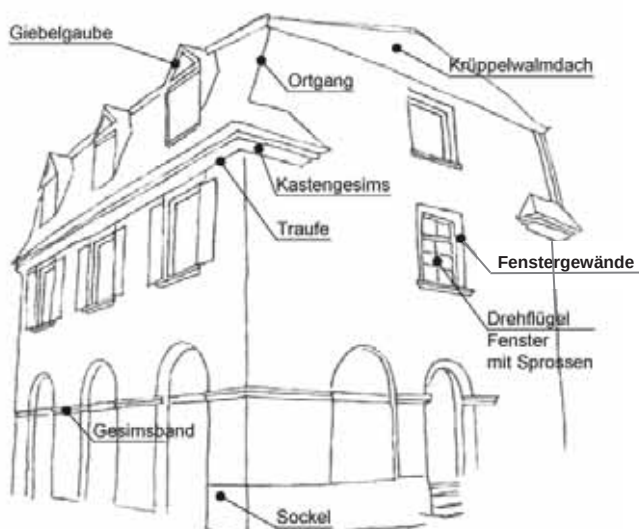


Abbildung 38 - Dach und Fassadenelemente

2.6.2 Dachformen im Geltungsbereich

Der Kartierung der Dachformen ist zu entnehmen, dass es eine hohe Variation an Dachformen im Geltungsbereich gibt. Die am häufigsten vertretenen Dachformen sind Mansard- und Walmdächer; es gibt aber immer wieder auch Dachkombinationen zum Beispiel mit Türmchen, wie es für die Gründerzeit typisch ist. Flach- und Pultdächer kommen lediglich vereinzelt vor und weisen keinen ortstypischen Charakter auf. Grundsätzlich ist ein Dach im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach seiner Form und Ausbildung (Farbe, Proportion, Materialität, Einschnitte, Aufbauten) auf Ortsbildtypik zu beurteilen. (siehe Anlage „Dachformen“)

2.6.3 Ausbildung von Traufe und Ortgang

Ortsbildtypisch ist die Ausbildung einer Traufe mit knappem Dachüberstand. Dieser ist zumeist durch eine Dachkonstruktion mit Aufschiebling bedingt. Im Geltungsbereich wird dieser Dachüberstand charakteristischer Weise mit Hilfe eines Kastengesims ausgebildet um eine Untersicht auf die Sparren zu verhindern. Dies sollte zur Bewahrung des typischen Ortsbildes bei jeglichen Veränderungen der prägenden historischen Gebäude auch in Zukunft erhalten beziehungsweise wieder hergestellt werden. Anders kann es sich bei Neubauten verhalten, da dieses Merkmal nicht als prioritär stadtbildprägend erachtet wird. Ebenso ist bei der Ausbildung des Ortgangs von historischen Gebäuden auf die Typik zu achten, bei Neubauten kann diese auch mit einer Neuinterpretation realisiert werden, die jedoch nicht den Einsatz von ortsbilduntypischen Ortgangziegeln bedeuten kann.



Abbildung 39 - gründerzeitliche Bebauung mit profiliertem und verziertem Traufgesims
Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 40 - ortstypische Ausbildung von Ortgang und Traufe bei einem Wohnhaus aus den 20er Jahren
Quelle Stadt Heidelberg

2.6.4 Traufhöhen

Die Traufhöhen im Geltungsbereich weisen trotz unterschiedlichster Dachformen und Firsthöhen eine starke Homogenität auf. Die nahezu durchgehenden Traufhöhen sind ein weiterer Aspekt durch den das Ensemble zusammengehalten wird. Sowohl die Bergstraße von Süd nach Nord, als auch die Stichstraßen zwischen Handschuhsheimer Landstraße und Bergstraße von West nach Ost besitzen eine Steigung. Trotz diesen Steigungen sind die Traufhöhen relativ durchgehend, was einen Beleg für den hohen Stellenwert dieses Gestaltungsmerkmals beim Bau des Quartiers aufzeigt. Der Kartierung (Anlage „Traufhöhen“) sind die Traufhöhen zu entnehmen. Traufhöhen, die geringer als 8 Meter oder höher als 12 Meter sind, sind nicht ortsbildtypisch.

2.6.5 Dachaufbauten / Öffnungen / Einschnitte / Dimensionierung

Im Bereich der historistischen und gründerzeitlichen Gebäude sind Dachaufbauten, Dachgärten oder Türmchen durchaus typisch. Auch Dachflächenfenster sind zwar nicht bauzeitlich aber inzwischen weit verbreitet im Geltungsbereich.

Dacheinschnitte sind an historischen Gebäuden untypisch und von daher auszuschließen. Bei Neubauten sind sie im Einzelfall zulässig, wenn sie sich auf ein in Bezug auf Dachlänge und Dachhöhe untergeordnetes Maß beschränken. Dacheinschnitte sollten sich verträglich einfügen ohne das umgebende Ensemble zu stören.

Gauben sind ortstypisch. Bei der Errichtung neuer Gauben ist auf die Proportion der ortstypischen Gauben zu achten, ebenso ist der ortsbildtypische Abstand von Grat, beziehungsweise Dachrand und aufsteigenden Bauteilen einzuhalten.



Abbildung 41 - gründerzeitliche Bebauung am Werderplatz mit Zwerggiebeln und Gauben
Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 42 - Wohngebäude der 20-er und 30-er Jahre in der Moltkestraße mit Einzelgauben
Quelle Stadt Heidelberg

2.6.6 Materialien

Ortstypisch für den Geltungsbereich sind Ziegel im Farbspektrum von ziegelrot bis dunkelbraun ebenso wie dunkelgraue Schieferdeckung. Andersfarbige Ziegel oder Metalleindeckungen sind nicht ortstypisch und von daher nicht einzusetzen. Ortsbildtypisch bei Gauben sind Ziegel, Schiefer, Putz und Holz, Eternit oder andere Kunststoffe sind untypisch.

Dachabschlussziegel für Traufe und Ortgang sind ortsbilduntypisch und sollten daher vermieden werden.

Dachrinnen, Fallrohre und Schornsteine müssen sich von Material und Gestaltung dezent in die Umgebung einfügen.

2.7 Zusammenfassung der Erhaltungsziele

Grundsätzlich sind ortsbildtypische Strukturen, Elemente, Materialien und Farben zu erhalten oder bei einem Um- beziehungsweise Neubau zum Einsatz zu bringen, um den prägenden Charakter des Geltungsbereiches zu bewahren. Es kann sich aber durchaus auch um Neuinterpretationen handeln wenn diese sich behutsam in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Vorgärten sind als straßenraumprägender Grünbereich zwischen Straße und Gebäude zu erhalten. Sie sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrt und Wege nicht zu versiegeln. Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze sind in untergeordnetem Maße zulässig, wenn sie nicht in der Gebäudeflucht oder entlang der Gebäuderückseite realisiert werden können, es sich nicht um Baukörper sondern um eine filigrane Überdachung handelt, die sich in das charakteristische Ortsbild einfügt, vor allem die Mülltonnenstellplätze eingegrünt sind und der Vorgarten insgesamt einen wirksamen Beitrag zu einem grünen Straßenraum leistet.

Einfriedungen sind zu erhalten beziehungsweise im ortstypischen Charakter zu errichten. Dies beinhaltet die vertikale Betonung, Einhaltung der Materialien und Öffnungsgrade. Ebenfalls sind Sockel und Pfeiler, zumindest im Öffnungsbereich zu erhalten oder in baugleicher Form zu errichten. Straßenseitiger Sichtschutz kann über Hinterpflanzung erreicht werden. Ortstypische Materialien: schmiedeeiserne Zäune und Stabgitterzäune. Nicht ortstypische Materialien: Kunststoff- oder naturfarbene Holzelemente, Drahtgeflecht, Stacheldraht, Mauerwerk, Gabionenmauern, Beton, Schilfrohmatten oder Stabgittermatten.

Hausgärten im Blockinnenbereich sind als Grünraum dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Gebäuden darin ist unzulässig. Dies gilt gleichermaßen für Stellplätze und Garagen. Die Errichtung von Nebenanlagen und von unterirdischen Baumaßnahmen bedarf einer Einzelfallprüfung. Der Großbaumbestand ist zu erhalten.

Bebauungstypologie und Struktur: Die offene Bauweise ist zu erhalten, Bauen in zweiter Reihe ist unzulässig. Neubauten sollen sich generell entlang der vorgegebenen Bauflucht orientieren und es ist auf eine dem örtlichen Charakter angepasste Kleinteiligkeit zu achten. Der Charakter als Wohngebiet soll bewahrt werden.

Fassaden sind in ortstypischen Materialien zu erhalten oder neu zu errichten. Ebenso sind Strukturierungen der Fassaden zu erhalten. Dazu gehören beispielweise horizontale Gesimse, Eckeinfassungen, Bänderungen. Fassadenöffnungen sind durch Sandstein- oder Betonwerksteingewände, Putzfaschen oder Ähnliches einzufassen. Das Verhältnis von Fassadenwand und Fassadenöffnung ist zu erhalten. Es sind lediglich stehende Fensterformate zulässig. Bodentiefe Fenster sind bei Neubauten nur im Bereich von Austritten zulässig. Balkone, Erker und Risalite dürfen nicht mehr als 50% der Fassadenbreite in Anspruch nehmen. Die Farbwahl der Fassade ist gemäß der ortsbildprägenden Umgebung in Abhängigkeit von der Materialität mit abgesetztem Sockel zu wählen, grelle Farben sind nicht zulässig.

Dächer: Durch die große Vielzahl an vorherrschenden Dachformen sollen möglichst die bestehenden Dachformen erhalten werden. Ortsbilduntypische Dachformen im Geltungsbereich sind Flach- und Pultdächer. Diese werden ebenso wie andere ortsbildfremde beziehungsweise sich nicht einfügende Dachformen für Um- oder Neubauten im Geltungsbereich ausgeschlossen. Das Einhalten der durchgehenden Traufhöhe wird als Erhaltungsziel formuliert. Dachaufbauten in ortsbildtypischer Form sind zu erhalten oder wieder zu errichten. Für Dachdeckungen sind rote oder dunkelbraune Ziegel beziehungsweise dunkelgrauer Schiefer zu wählen. Ortstypische Gaubenmaterialien sind Ziegel, Schiefer, Putz, Holz, Zinkblech und Kupfer, alle anderen Materialien sind ausgeschlossen. Dachrinnen und Fallrohre sind in nicht glänzenden oder reflektierenden Materialien zu errichten. Dacheinschnitte sind bei historischen Gebäuden unzulässig. Bei Neubauten sind Dacheinschnitte möglich, wenn sie in Bezug auf die Grundform des Daches untergeordnet sind. Bei Dachgauben ist auf ein verträgliches Einfügen zu achten, dabei sind die Proportionen in der Dachfläche und die Abstände von Dachrändern und aufsteigenden Bauteilen einzuhalten.

3 Einzelbetrachtung ortsbildprägender Solitäre

Im Folgenden werden einzelne historische Gebäude und deren Grundstücke betrachtet, die auf Grund ihrer städtebaulichen Lage im Sinne der Erhaltungssatzung durchaus als Bruch gewertet werden könnten (*Vergleich hierzu Anlage „Wahrnehmung des Geltungsbereichs“ und „Gebäudekategorien“*). Sie springen aus der Bauflucht zurück und überbauen teilweise den später im Zuge der gründerzeitlichen Baufluchtenpläne als grün geplanten Innenraum der Straßenblöcke. Aufgrund der Sonderlage stellt sich auf diesen Grundstücken die Frage nach weiterem Baurecht nach § 34 BauGB. Die folgende Einzelbetrachtung soll daher klären, ob das jeweilige Gebäude beziehungsweise der jeweilige Freiraum als wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu bewerten ist.

3.1 Villa Mönchhofstraße 12 - Flurstück 5664/3



Abbildung 43 - Villa Mönchhofstraße 12 - Quelle Denkmaltopografie



Abbildung 44 - Luftaufnahme aus dem GTIS der Stadt Heidelberg

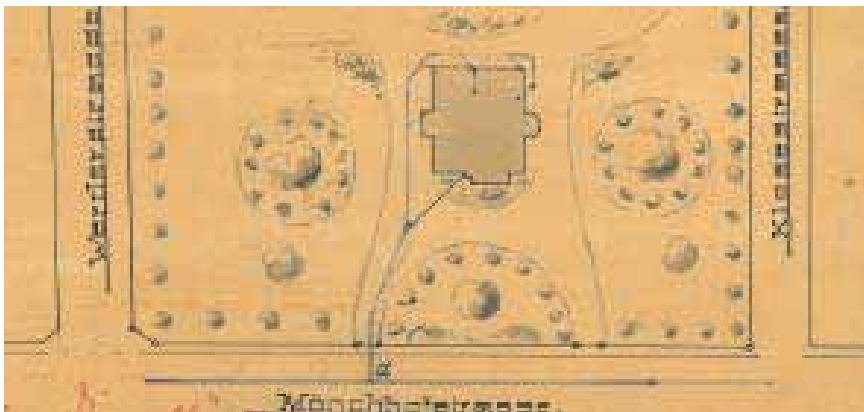


Abbildung 45 - Ausschnitt aus dem Entwässerungsplan von 1898 bei einer Umbaumaßnahme - Quelle Stadt Heidelberg

Eine großzügige, ehemals parkähnlich angelegte Gartenanlage umschließt eine aus der Bauflucht zurück versetzte gründerzeitliche Villa aus dem Jahre 1882, ein dahinter liegendes kleineres ehemaliges Kutscher- oder Gartenhaus von 1883 und ein an der nordöstlichen Grundstücksgrenze stehenden recht auffälligen aber ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden achteckigen hölzernen Pavillon aus dem Jahr 1903 mit einer glockenförmigen Schieferkuppel. Architekt und Baumeister war der von dem Bauherren Dr. Heinrich Klose beauftragte Friedrich Ueberle. Das Flurstück 5664/3 liegt auf der Nordseite der Mönchhofstraße in einem Gebiet, für das in der alten Bauordnung offene zweigeschossige Bauweise mit 3 Meter seitlichem Grenzabstand und 12 Meter rückwärtiger Baulinie vorgeschrieben war. Westlich der Villa ist 1957 ein Ergänzungsbaugewerk für das Astronomische Recheninstitut errichtet worden, welches nicht unter Denkmalschutz steht und die Hausnummer 14 hat.

Die Villa wurde als Teil des Neuenheim College zu Schulzwecken erbaut, später diente es ausschließlich dem Wohnen, bis es dann nach 1938 vom Flurbereinigungsamt genutzt und ab 1945 von amerikanischen Streitkräften beschlagnahmt wurde. Seit 1957 ist es der Sitz des Astronomischen Recheninstitutes mit ursprünglich einer Wohnung für die Familie des Institutsleiters und einer Hausmeisterwohnung, heute jedoch nur noch Institutsnutzung und in Besitz des Landes Baden-Württemberg. Dieses letzte kulturhistorische Relikt von Villa mit großem Gartengrundstück und kleinerem Nebengebäude wie man es einst auch bei

„Haus Windeck“, Roonstraße 1 - dem Altbau des heutigen St. Raphael Gymnasiums - oder bei der „Villa Schifferdecker“, Handschuhsheimer Landstraße 2 und Bergstraße 29a am Mönchhofplatz finden konnte, gilt es als solches weiterhin zu bewahren und von zusätzlicher Bebauung frei zu halten.

Den historischen Plänen ist zu entnehmen, dass die ursprüngliche Zuwegung von der Haupteinfahrtsstraße als herrschaftliche Erschließung der Villa durch eine Art hufeisenförmige Vorfahrt vor das Gebäude geplant war. Dieses Motiv ist auch in den historischen Lageplänen bei den Villen Handschuhsheimer Landstraße 2/ Bergstraße 29 a und Roonstraße 1 zu erkennen, jedoch ist in diesen Fällen die Nachbarbebauung beziehungsweise ergänzende Schulgebäude hinzugekommen und haben die Situation unterschiedlich stark verändert. Auch wenn die Gartenanlage der Mönchhofstraße 12-14 als solche nicht mehr in ihrer historischen Form erhalten ist, ist sie doch in ihrer heutigen Form für das Straßenbild und somit Ortsbild prägend.

Die nördliche Mönchhofstraße ist eine Aneinanderreihung unterschiedlichster Gebäudetypen mit unterschiedlicher Gebäudeorientierung, Baumasse und Nutzung und der Straßenraum erfährt an der Stelle der Mönchhofstraße 12-14 eine merkliche grüne fast tunnelartige prägnante Einfassung. Die mit hohen Bäumen bewachsene Gartenanlage mit der zurückversetzten Villa steht im Kontrast zu den großen Baumassen der Sonderbaukörper von Schule, Seniorenpflegeheim und den Villen mit ihren Vorgärten entlang der am 18.7.1891 festgeschriebenen Bauflucht und macht diese Zäsur im Straßenraum zu einem besonderen Ort. Zusammen mit Großbäumen der gegenüberliegenden Seite der Mönchhofstraße bilden die Baumkronen ein „grünes Dach“. Auch von den Höhenwegen und Hanggärten des Heiligenbergs ist das Areal als grüne Insel und somit als Orientierungspunkt innerhalb des ansonsten mit Ausnahme des Werderplatzes und des Friedhofes lückenlos bebauten Stadtteiles deutlich wahrzunehmen.

Fazit: Die historische Villa Mönchhofstraße 12, heutiger Sitz des astronomischen Recheninstituts (ARI), besitzt eine hohe geschichtliche Bedeutung für den Ort und prägt von Anbeginn an durch die besondere Inszenierung inmitten der ehemals prächtigen Gartenanlage des Flurstückes 5664/3 das Ortsbild. Diese Solitärwirkung vor allem zur Mönchhofstraße ist zu erhalten. Die Gartenanlage war nie für die Öffentlichkeit zugänglich, wird aber von jeher als ein wichtiges prägendes Element an dieser Stelle der Mönchhofstraße erlebt, und **muss** als Parkanlage erhalten werden. Auch wenn das Gebäude in Bezug auf die städtebauliche Lage nicht den Kriterien des Zielkataloges der Erhaltungssatzung entspricht, ist es in dieser Form erhaltenswert. 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 starker Außenwirkung. Das zwischen Werder- und Erwin-Rhode-Straße liegende Grundstück mit dem stadtbildprägenden Park und der Sicht auf den Solitär ist von großer städtebaulicher Prägnanz und der Erhalt der Villa sowie die Bewahrung der Gartenanlage vor weiterer Bebauung ist Ziel der Erhaltungssatzung.

3.2 Mönchhofstraße 16 - Flurstück 5661



Abbildung 46 - Foto der Mönchhofstraße 16, ehem. Lehrerwohnhaus - Quelle Denkmaltopografie



Abbildung 47 - Luftaufnahme - Quelle GTIS der Stadt Heidelberg

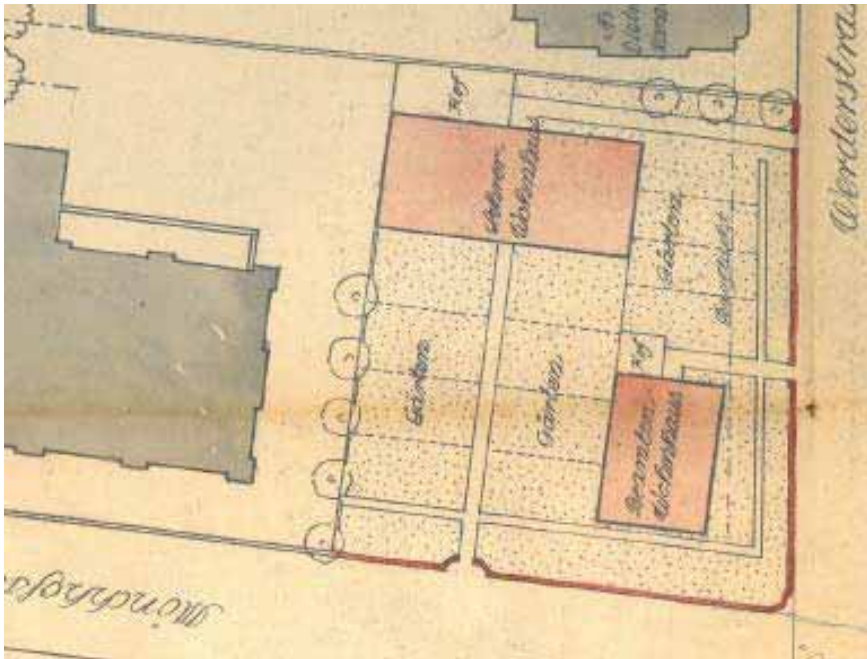


Abbildung 48 - Lageplan von 1921 für den Bau von Lehrer- und Beamtenwohnhaus mit Gärten und Einfriedung

Die beiden 3-geschossigen Wohngebäude, ehemals als sogenanntes Beamtenwohnhaus (Werderstraße 39) und als Lehrerwohnhaus (Mönchhofstraße 16) 1921 konzipiert, bildeten zur Entstehungszeit eine Gebäudegruppe auf einem Flurstück.

Das heutige Gebäude Mönchhofstraße 16 wird zentral an der südlichen Längsseite von der Mönchhofstraße erschlossen. Eine hohe Mauer fasst die Gebäude gleicher Bauzeit ein, und eine barock anmutende, prunkvolle Toranlage gewährt durch eine tiefe Nutzgartenanlage den zentralen Zugang zum Gebäude Mönchhofstraße 16.

Die in den Bauflichtenplänen vorgegebene Bauflucht (Baulinie) wird durch das Gebäude nicht eingehalten. Dieses nimmt mit seiner zurückversetzten Lage auf dem Grundstück und den davor liegenden Nutzgärten eine städtebauliche Sonderstellung ein.

Fazit: Der Charakter des Gebäudes Mönchhofstraße 16 soll auch in Zukunft durch den Erhalt der Grünfläche zur Mönchhofstraße hin sowie der Einfriedung bewahrt werden. Das Gebäude soll nicht durch eine Bebauung entlang der Bauflucht der Mönchhofstraße in den Hintergrund und somit in die zweite Baureihe gelangen, da sonst der Erhalt der städtebaulichen Gestalt gestört würde und dies nicht zulässig ist.

3.3 Handschusheimer Landstraße 29 - Flurstück 5644/1



Abbildung 49 - Foto mit Garten, Handschusheimer Landstraße 29 - Quelle Stadt Heidelberg

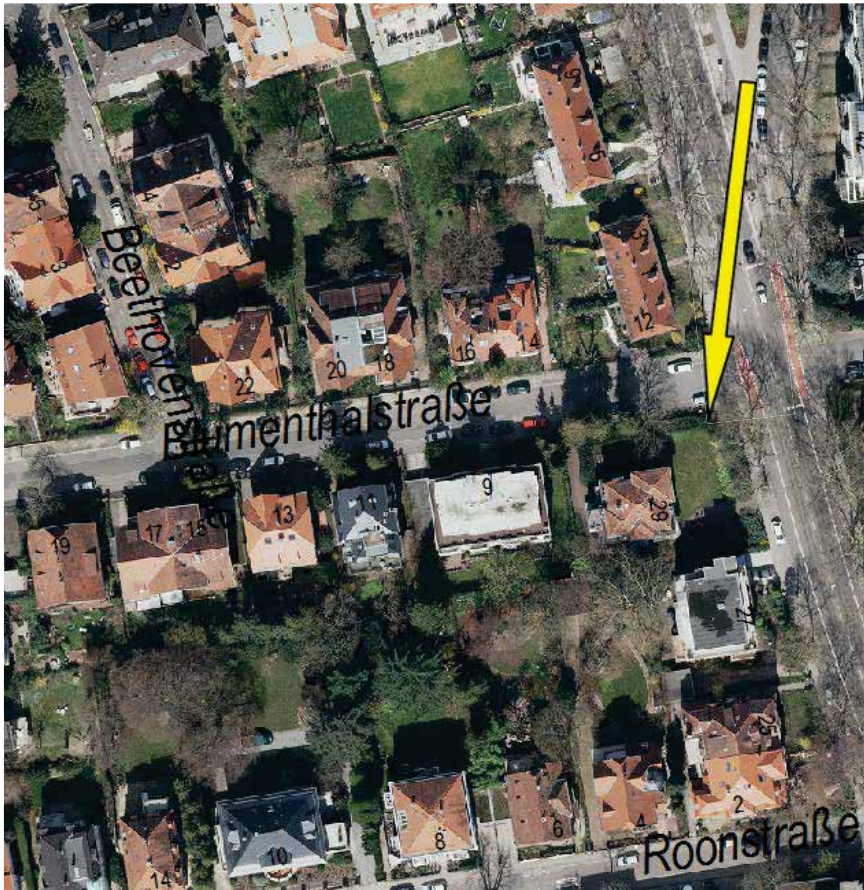


Abbildung 50 - Luftaufnahme aus dem GTIS der Stadt Heidelberg

Die 1892 von Georg Edel für Privatmann Friedrich Mutschler erbaute freistehende Villa mit großem Garten steht deutlich hinter der Bauflucht. Trotz verschiedener An- und Umbauten ist die Villa mit betonem Eckturm ein gut erhaltenes Beispiel späthistoristischer Bauweise, die die italienische Villenarchitektur der Renaissance nachempfunden.

Pläne eines Ergänzungsbaus sind Mitte des 20. Jahrhunderts auf Grund der Denkmaleigenschaft des Bestandsgebäudes zurückgewiesen worden, auch wenn sich dieser neue Baukörper an der Bauflucht orientiert hätte.

Es handelt sich bei dem Eckgebäude um einen stadtbildprägenden Solitär, der besonders von Handschuhsheim kommend wahrgenommen wird, und eine Sonderstellung außerhalb der geplanten Baufluchten sowohl zur Blumenthalstraße wie auch zur Handschuhsheimer Landstraße rechtfertigt.

Fazit: Damit die historische Villa vom Ende des vorletzten Jahrhunderts auch weiterhin so signifikant das Stadtbild prägen kann, ist die großzügige Gartenanlage mit teilweise historischer Einfriedung auch in Zukunft von weiterer Bebauung frei zu halten, selbst wenn man bei einer Neubebauung des Grundstückes die Bauflucht einhalten könnte.

3.4 Handschuhsheimer Landstraße 2 - Flurstück 6249/7/ Bergstraße 29a - Flurstück 6249/3



Abbildung 52 - Foto ehemalige Villa Schifferdecker - Quelle Denkmaltopografie



Abbildung 53 - Luftaufnahme von Handschuhsheimer Landstraße 2 und Bergstraße 29a - Quelle GTIS der Stadt Heidelberg

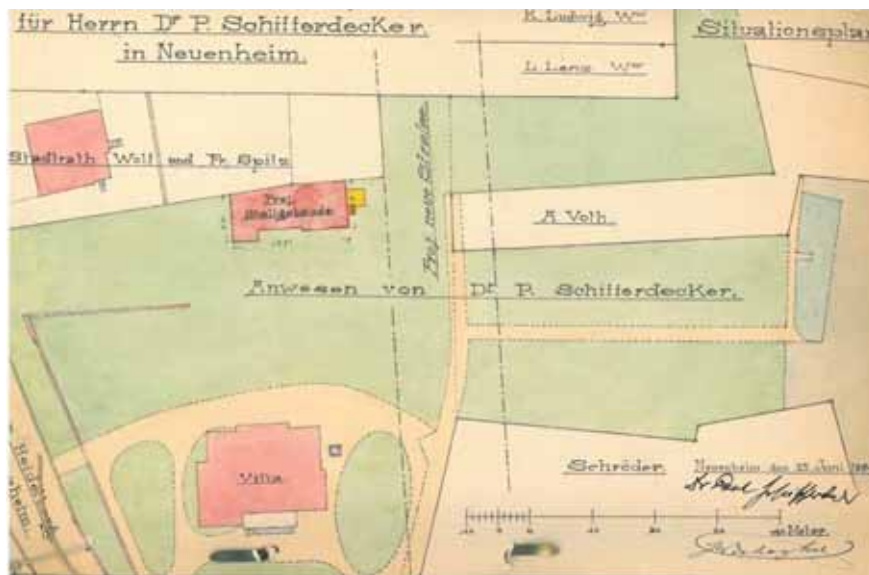


Abbildung 54 - Lageplan von 1889 der Handschuhsheimer Landstraße für Umbaumaßnahme - Quelle Stadt Heidelberg

Die „Villa Schifferdecker“ wurde bereits 1883 erbaut und entspricht nicht den in den Bauflichtenplänen von 1891 festgehaltenen Bauflichten.

Der nach hinten versetzte Baukörper mit Gartenanlage und Einfriedungen wurde von Hermann Behaghel für den Fabrikanten Paul Schifferdecker nach dem Vorbild italienischer Renaissancevillen erbaut. Er wurde 1933 in 2 Gebäudehälften und Gärten geteilt, wobei zu diesem Zeitpunkt das Gebäude auch aufgestockt wurde. Durch diese Teilung des Gebäudes ist die ursprünglich geplante und angelegte hufeisenförmige Vorfahrt des Gebäudes von Seiten des Mönchhofplatzes in der Form nicht mehr erhalten.

Die Gartenanlage wurde jedoch zu Beginn des 21. Jahrhunderts neu angelegt und den typischen Elementen des klassischen Landschaftsgartens mit Elementen aus dem Barock wie „Brezelwegen“, nierenförmigen Rasenstücken und Teppichbeeten nachempfunden.

Fazit: Die Bauflichten würden eine dichtere Bebauung dieser beiden Grundstücke zulassen, dennoch ist diese (zweigeteilte) Villa mit ihrer „prominenten“ und ausdrucksstarken zurückversetzten Lage als sogenannter Kopfbau des nördlich angrenzenden Baublockes zu erhalten – und zwar ohne weitere Anbauten, die den Charakter dieser Renaissancearchitektur verändern würden.

3.5 Hainsbachweg 2/1 - Flurstück 13788/1 (früher Handschuhsheimer Landstraße 50)



Abbildung 55 - Foto Hainsbachweg 2/1 - Quelle Denkmaltopografie



Abbildung 56 - Luftaufnahme von heute Hainsbachweg 2/1 - Quelle GTIS der Stadt Heidelberg

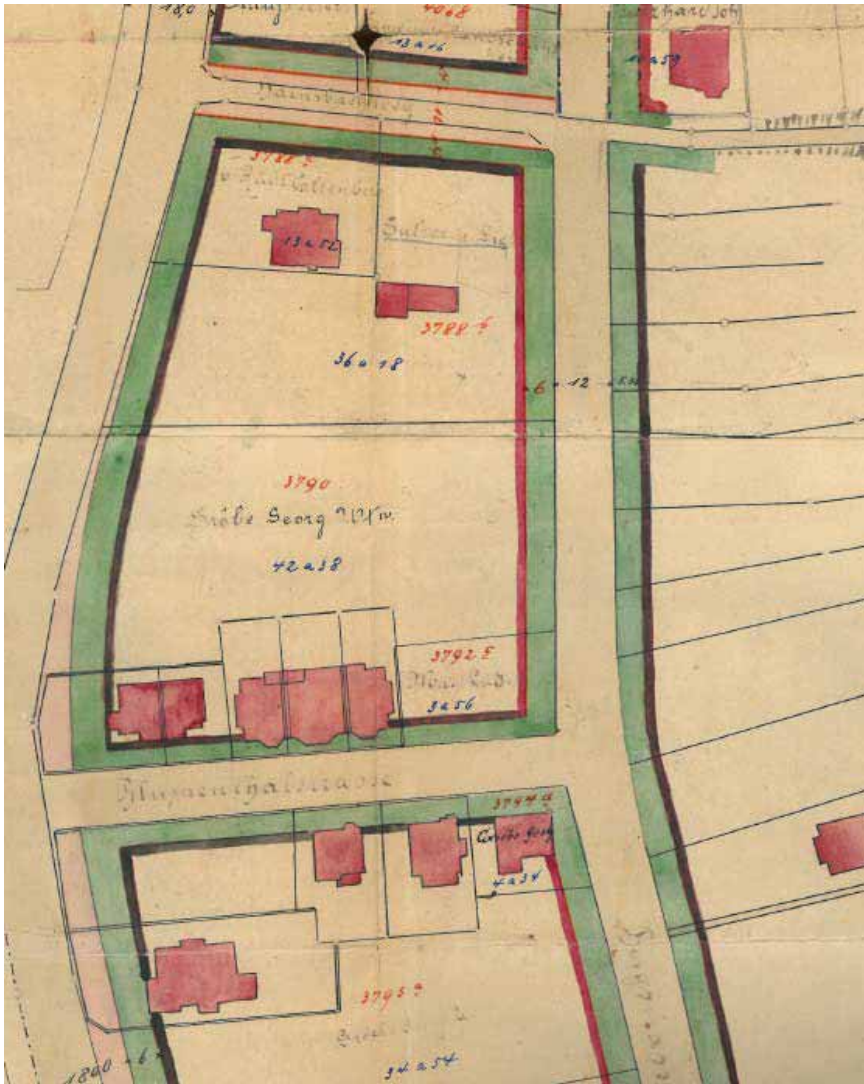


Abbildung 57 - Ausschnitt aus dem Bauflichtenplan der Handschuhsheimer Landstraße vom Juni 1892 - Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 58 - Lageplan mit Erweiterungsplanung - damals Handschuhsheimer Landstraße 50

Die Villa aus dem Jahre 1875/76 ist vor der Erstellung des Baufluchtenplans von 1892 von den Architekten Hermann Behagel und Dörner für den eigenen Bedarf als Landhaus mit Treppenturm entstanden. Der Gesamteindruck erinnert an frühbarocke Herrschaftsarchitektur, während die Detailformen sich deutlich auf die Renaissance beziehen.

Wie man dem historischen Lageplan und auch der ursprünglichen Adresse des Anwesens entnehmen kann, befand sich die Zufahrt immer schon an der Handschuhsheimer Landstraße. Eine großzügig angelegte Gartenanlage bildete damals den Rahmen für die standesgemäße Erschließung dieses stadtbildprägenden Einzelbaukörpers von der Nordseite. Wieder tauchten die barocken gartengestalterischen Elemente wie Brezelwege und nierenförmige Beete auf. Da heute der Zugang vom Hainsbachweg erfolgt, hat sich auch die Adresse geändert. Die später errichteten Nachbargebäude reihen sich entlang der nachträglich festgesetzten Bauflucht und verdecken dadurch zunächst das prägnante Kulturdenkmal, bevor es hinter den direkten Nachbargebäuden zum Vorschein kommt. Von Norden kommend hat man den freien Blick auf den imposant gestalteten denkmalgeschützten Baukörper.

Fazit: Ein Erhalt des Eckgrundstückes mit freiem Blick auf den ortsbildprägenden Solitär Hainsbachweg 2/1 ist aus städtebaulicher Sicht zwingend und soll durch die Erhaltungssatzung erzielt werden. Schon zur Bauzeit ist bewusst durch die Lage des Gebäudes eine besondere städtebauliche Situation erschaffen worden, bei der die Gartenanlage auch eine entscheidende Rolle gespielt hat. Jegliche Ergänzungsbauten auf dem Grundstück würden die stadtbildprägende Villa in die zweite Reihe rücken lassen und das Denkmal in seiner prägenden Wirkung völlig zurückstufen.

3.6 Roonstraße 1-5 - Flurstück 5656/38 heutige St. Raphael Schulen (Gymnasium und Realschule)



Abbildung 59 - Foto des Haus Windeck - heutiges Hauptgebäude der Schulen St. Raphael
Quelle Denkmaltopografie



Abbildung 60 - Luftaufnahme des Quartiers aus dem GTIS der Stadt Heidelberg

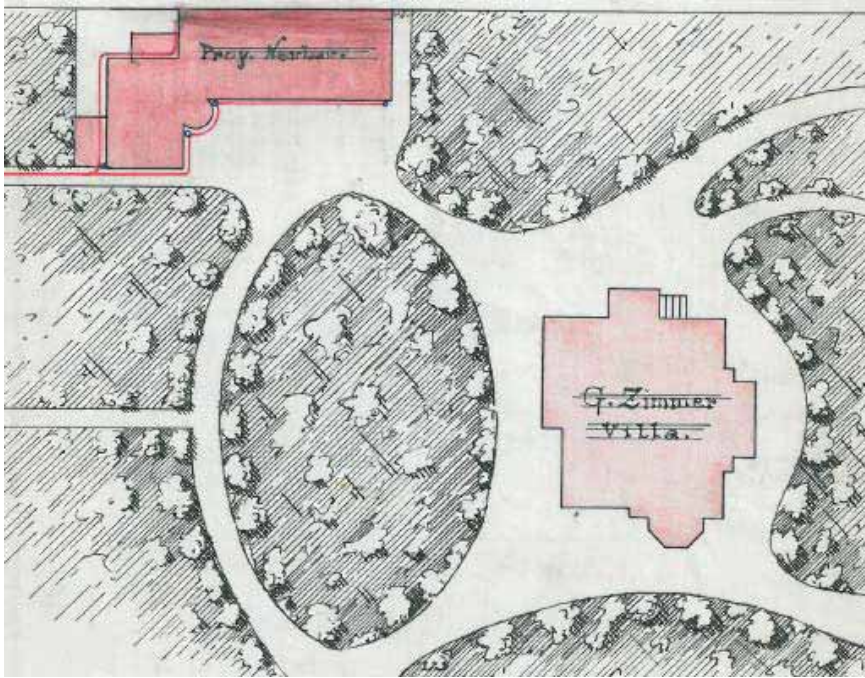


Abbildung 61 - Lageplan von 1891 - damals Handschuhsheimer Landstraße 23 - Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung 62 - Ausschnitt aus dem Stadtplan von 1890 – Quelle Stadt Heidelberg

Haus Windeck, ursprünglich „Villa Klose“ und später „Villa Zimmer“ genannt, und als Privathaus für den Bauherr Dr. Klose um 1886 von dem Architekten H. Hirse erbaut, ist der Altbau der heutigen St. Raphael-Schulen, die ein staatlich anerkanntes privates Gymnasium und eine Realschule umfassen. Es wurde ebenfalls in einer großen gestalteten Parkanlage zwischen Werderstraße und Handschuhsheimer Landstraße geplant. Dieser ursprüngliche Villenkomplex, der neben der Villa auch ein Kutscherhaus mit Stall und Remise besaß, wurde jedoch bereits durch eine Bebauung im Westen des Parks entlang der Moltkestraße und vor allem durch weitere Schulgebäude seit Mitte des 20. Jahrhunderts weitgehend aufgelöst. Der ursprüngliche Charakter dieser Parkanlage mit Bebauung ist heute nicht mehr erlebbar, alleine durch die Architektur der historisierenden Villenfassade ist dieser vielleicht noch zu erahnen. Gegründet wurde die Schule 1930, nach kriegsbedingter Unterbrechung wurde der Schulbetrieb 1945 wieder aufgenommen und zunächst der senkrecht zu Remise und Kutscherhaus gelegene Neubau errichtet.

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.

Die Stadt Heidelberg ist sehr an einer Erhaltung der St. Raphael Schulen am gegenwärtigen Standort interessiert.

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.

Außerdem sind die umliegenden Straßenräume und Straßenansichten von dem ortstypischen Charakter des Ensembles geprägt.

Fazit: 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.

Bei Konflikten mit den Zielen der Erhaltungssatzung können in begründeten Fällen die Anforderungen an einen zeitgemäßen und sicher funktionierenden Schulkomplex höher gewichtet werden.

4 Anwendung der Erhaltungssatzung

4.1 Genehmigungspraxis

In Anwendung der §§ 172 ff BauGB wird ein Erhaltungsgebiet (räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung) festgelegt, in dem der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, der Genehmigungspflicht nach der Bauordnung des Landes Baden-Württemberg und dem Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg sowie unabhängig von sonstigen erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse. Es gilt beispielsweise zu beachten, dass selbst wo nach § 34 BauGB eine Nachverdichtung im Innenbereich möglich wäre, die Ziele der Erhaltungssatzung dem entgegenstehen können. Die Erhaltungssatzung gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage unverändert lassen.

4.2 Einzelfallprüfung

Durch die Zweistufigkeit des Verfahrens – Aufstellung einer Erhaltungssatzung und Vorhabenprüfung – wird die Flexibilität gewährleistet, die es ermöglicht, auf die differenzierten Anforderungen des Einzelfalles einzugehen. Im Genehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit eines Vorhabens anhand von Merkmalen, nach denen bauliche Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die städtebauliche Struktur prägen oder sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind, geprüft und abgewogen. Bei der Ausübung des Genehmigungsvorbehalts muss im Einzelfall geprüft werden, ob durch den Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage die Ortsbild- oder stadtgestaltprägende Wirkung des betroffenen Gebäudes eingeschränkt oder sogar ausgelöscht ist. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der Errichtung baulicher Anlagen kommt es darauf an, ob durch die beabsichtigte bauliche Anlage die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt wird. Es kommt also nicht auf einen gewünschten Charakter der Bebauung an, sondern auf die tatsächlich vorzufindende Situation. Ihre prägenden Elemente sind in der Ortsbildanalyse beschrieben und in den Erhaltungszielen zusammengefasst. Die Ortsbildanalyse begründet das städtebauliche Gewicht der prägenden Gestaltungselemente, so dass ihrer Erhaltung der Vorrang vor den Interessen des Eigentümers an Veränderung zuzubilligen ist.

4.3 Verhältnis zum Denkmalschutz – Erhaltungssatzung als Ergänzung des denkmalrechtlichen Instrumentariums

In der beigefügten Karte (*Anlage „Gebäudekategorien“*) sind die aktuell als denkmalgeschützt eingestuft Gebäude rot unterlegt. Es zeigt, dass eine Vielzahl der Gebäude im Satzungsgebiet denkmalgeschützt ist. In dieser Situation bietet die Erhaltungssatzung die Möglichkeit, bestimmte städtebaulich prägende Merkmale des Gebietes zu schützen und so die teilweise begrenzte Eingriffsmöglichkeit der Denkmalpflege sinnvoll zu ergänzen. Es gelten für die Anwendung der Erhaltungssatzung im Einzelfall andere Kriterien als beim Denkmalschutz, da sie auf die städtebauliche und nicht auf die historische Bedeutung einer baulichen Anlage abzielt.

Hinweis der Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale sind oder sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung befinden, sind auch nach dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg zu beurteilen.

Hinweis der archäologischen Denkmalpflege:

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.

4.4 Verhältnis Bebauungsplan zu Erhaltungssatzungen

Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB) und Bebauungspläne (§ 10 BauGB) sind Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die von der Rangfolge der Normen gleichwertig sind. Erhaltungssatzungen und Bebauungspläne verfolgen unterschiedliche städtebauliche Ziele, die sich in ihren Aussagen nicht widersprechen sollten. Beide Instrumente können miteinander verknüpft werden.

So werden in einem Bebauungsplan primär rechtsverbindliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB) für die städtebauliche Ordnung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen getroffen.

Eine Erhaltungssatzung kann (nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB) den Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt oder (gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 2 BauGB) die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zum Ziel haben. Die Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB dient der Erhaltung einer gestalterischen städtebaulichen Qualität des Gebietes, die sich auch aus der vorhandenen Bebauung ergibt. Der Begriff der städtebaulichen Gestalt bezieht sich auf die äußere Erscheinungsform der Bebauung des Gebietes.

Die Erhaltungssatzung gilt zusätzlich zum § 34 BauGB beziehungsweise dem Bebauungsplan. Das heißt, ein Vorhaben kann sich nach § 34 BauGB einfügen oder nach dem Bebauungsplan zulässig sein, jedoch nach der Erhaltungssatzung unzulässig. Somit wäre dann der Antrag zu versagen.

5 Rechtswirkung

5.1 Rechtsfolgen

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung ändert oder rückbaut, oder eine Nutzungsänderung ohne Genehmigung durchführt, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Absatz 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro belegt werden.

5.2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

6 Folgen für die Eigentümer im Satzungsgebiet

6.1 Kosten erhöhter Gestaltungsanforderungen

Den Grundstückseigentümern im Erhaltungsgebiet werden durch die Satzung unter Umständen Mehrkosten auferlegt, die durch die Erhaltung und Sanierung historischer Gebäude und Bauteile entstehen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Gebiet aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung hat, die solche Mehrkosten rechtfertigt. Es geht hier um eine Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen. Bei der Handhabung des Genehmigungsvorbehaltes ist darauf zu achten, dass die zusätzlich erforderlichen Aufwendungen in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzziel der Satzung stehen.

6.2 Übernahmeanspruch

Im Einzelfall können hierdurch für den Eigentümer Aufwendungen erforderlich werden, die ihm die weitere Erhaltung eines Gebäudes unmöglich machen. Er kann dann eine Übernahme durch die Gemeinde fordern. (Selbst im Fall der Übernahme eines Gebäudes durch die Stadt handelt es sich nur um einen Zwischenerwerb, da § 89 BauGB eine Wiederveräußerungspflicht vorschreibt.) Im BauGB wird der Übernahmeanspruch in Erhaltungsgebieten durch den § 173 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 40 Absatz 2 BauGB geregelt. Grundsätzlich werden mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung noch keine Übernahmeansprüche ausgelöst. Solche Auswirkungen können sich erst bei der Entscheidung im Einzelfall ergeben, wenn eine Genehmigung versagt werden muss. Möglicherweise können dann auch weniger kostenintensive Erhaltungsmaßnahmen in Betracht gezogen werden.

Ein Übernahmeanspruch kann dann bestehen, wenn es dem Eigentümer bei Versagen der erhaltungsrechtlichen Genehmigung nicht zugemutet werden kann, die bauliche Anlage zu erhalten. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist dann unzumutbar, wenn die Kosten ihrer Bewirtschaftung nicht durch ihre Erträge oder den Nutzungswert aufgewogen werden können. Die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers bleiben bei der Beurteilung außer Betracht. Die Zumutbarkeit bezieht sich auch nicht auf eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Objektes, sondern auf eine normale Bewirtschaftung. Die Versagung eines Antrags, mit dem das Aufstocken eines Gebäudes auf die Höhe der Nachbargebäude beabsichtigt wird, wird daher regelmäßig nicht zu einem Anspruch auf Übernahme führen. Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsanforderungen der Gemeinde muss der Eigentümer führen.

Quellen- und Literaturverzeichnis

- Büro für Ökologie und Umweltplanung, Wilfried Merz, Landschaftsgutachten zur Erhaltungssatzung, Mai und August 2014
- Maxi Marianne Fricke: 175 Jahre Dr. Heinrich Klose. Freimaurer und Bauherr des alten Englischen Viertels in Heidelberg-Neuenheim. Gedenkschrift zum 175. Geburtstag von Dr. Heinrich Klose am 29. September 2011, Heidelberg 2011
- Maxi Marianne Fricke: Kurzschrift - das alte Englische Viertel in Heidelberg-Neuenheim – ein vergessenes internationales Schulviertel, Heidelberg Juli 2014
- Dieter Haas: Heidelberg-Neuenheim. Geschichte und Gegenwart. Sonderdruck aus dem Geschäftsbericht 1992 der Bezirkssparkasse Heidelberg, 1993
- Meinhold Lurz, Daniela Vogt: Neuenheim im Wandel. Eine Sozialgeschichte in Bildern von 1870 bis 1950, Herausgeber: Stadtteilverein Neuenheim 1990
- Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg: Denkmaltopografie der Bundesrepublik Deutschland – Kulturdenkmale in Baden-Württemberg – Stadtkreis Heidelberg, Band 1 und 2, November 2013
- Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Herausgeber): Stadtteilrahmenplan Neuenheim. Teil 1: Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung; Dokumentation der Workshops; Teil 2: Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge, Heidelberg 2002
- Dr. jur. h.c. Ernst Walz; „Die Englische Kolonie in Heidelberg am Anfang dieses Jahrhunderts“, Heidelberger Fremdenblatt, Ausgabe 11, 1963/64, September 1963,

Bildquellen:

- Luftbilder - Quelle: GTIS (Geographisch Technisches Informations System) der Stadt Heidelberg
- sämtliche historische Stadtplanausschnitte und Baufluchtenpläne - Quelle: Stadt Heidelberg
- Fotografien aus der Denkmaltopografie der Bundesrepublik Deutschland – Kulturdenkmale in Baden-Württemberg – Stadtkreis Heidelberg, Band 1 und 2, November 2013 von der Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg, sind als solche gekennzeichnet.
- historische Grundriss-, und Lagepläne - Quelle: Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg