

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0164/2015/BV

Datum:
27.08.2015

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Erhaltungssatzung Neuenheim - zwischen
Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen
Quinckestraße und Bergstraße
hier: Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 14. Oktober 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	15.09.2015	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	08.10.2015	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt den Entscheidungsvorschlägen über die zur Erhaltungssatzung abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 und 03 zur Drucksache) wie in Anlage 01 zur Drucksache vorgeschlagen zu.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes in Neuenheim zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) in der Fassung vom 06.08.2015. (Anlage 04 zur Drucksache) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich. Der Gemeinderat billigt die Begründung in der Fassung vom 06.08.2015 (Anlage 05 zur Drucksache).*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Broschüre / Bürgerbeteiligung / Moderation / Gutachten	32.500
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
• Ansatz in 2014 für Erhaltungssatzungen	27.500
• Ansatz in 2015 für Erhaltungssatzungen	5.000

Zusammenfassung der Begründung:

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

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2015

8 **Erhaltungssatzung Neuenheim - zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße** **hier: Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage 0164/2015/BV

Bürgermeister Heiß eröffnet den Tagesordnungspunkt und stellt die Frage nach Befangenheiten. Befangenheit wird nicht angezeigt. Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus. Bürgermeister Heiß erteilt Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamt das Wort. Frau Friedrich erläutert zusammenfassend, dass im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von den Bürgern einige Aspekte eingebracht worden seien. Diese seien geprüft und nach Möglichkeit in die Erhaltungssatzung eingearbeitet worden. Die eingebrachten Aspekte seien in der Anlage 1 zur Drucksache dargestellt. Weiter erläutert Frau Friedrich, die Erhaltungsziele seien in der Begründung zur Erhaltungssatzung zusammengefasst. Insbesondere handele es sich um die Dachformen, die Einfriedungen, die Fassaden, die Vorgärten, die Hausgärten und die besonderen typologischen Strukturen. Frau Friedrich erläutert weiter, es habe eine intensive Prüfung bezüglich der Einbeziehung des St. Raphael-Gymnasiums in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gegeben. Aufgrund der Einzelbetrachtung dieser ortsbildprägenden Solitäre, wozu das St. Raphael-Gymnasium, die Villa in der Mönchhofstraße 12 sowie weitere verschiedene Anlagen gehören, stünden in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den Erhaltungszielen. Daher werde vorgeschlagen, das St. Raphael-Gymnasium im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zu belassen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Jakob; Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz; Stadträtin Dr. Lorenz; Stadträtin Dr. Marmé; Stadtrat Wetzel

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Der Schulträger des St. Raphael-Gymnasiums, die Schulstiftung der Erzdiözese Freiburg, wünsche, die Schule nicht in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aufzunehmen.
- Das St. Raphael-Gymnasium solle weiterhin im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bleiben.
- Die Schulen bekämen immer mehr Aufgaben, daher solle eine Weiterentwicklung für das St. Raphael-Gymnasium möglich bleiben.
- Die Ausgestaltung der Erhaltungssatzung wird gelobt.
- Eine Erhaltungssatzung stelle einen Eingriff in das Eigentum der Bürger dar.
- Bedeute der Begriff Einfriedungen nur künstliche oder auch lebende Einfriedungen?

Frau Friedrich erläutert, das St. Raphael-Gymnasium befürchte durch die Erhaltungssatzung Einschränkungen seiner Möglichkeiten zur Weiterentwicklung. Das St. Raphael-Gymnasium bestehe aus zwei historischen Gebäuden, die schützenswert seien. Des Weiteren sei die vorhandene Einzelplatzbebauung zu erhalten. Die neueren Gebäude seien zwar von der Erhaltungssatzung ebenfalls umfasst, hier sei jedoch eine Weiterentwicklung grundsätzlich innerhalb der Regelungen des Bebauungsplans möglich. Insgesamt handele es sich im Gesamtzusammenhang um ein prägendes Grundstück, weshalb dieses im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung verbleiben solle.

Die Entscheidung hierüber habe jedoch letztendlich der Gemeinderat. Bürgermeister Heiß weist ergänzend hierzu auf Ziffer 4 der Begründung zur Erhaltungssatzung hin, wonach die Nutzungsanforderungen an eine Schulnutzung im Einzelfall gegenüber den städtebaulichen Zielen der Erhaltungssatzung stärker gewichtet werden könne. Zum Begriff Einfriedungen erklärt Frau Friedrich, dass sowohl lebende, als auch künstliche Einfriedungen beinhaltet seien.

Im weiteren Verlauf stellt Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz den **Antrag**, folgende Aspekte aus dem Beteiligungsverfahren (Anlage 1 zur Drucksache) in die Erhaltungssatzung mit aufzunehmen:

5.2

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 zu "Diese Solitärwirkung zur Mönchhofstraße, zur Werder- und zur Erwin-Rhode-Straße ist zu erhalten".

e) "Die Gartenanlage war nie für die Öffentlichkeit zugänglich" erweitern durch "Es wäre wünschenswert, dass die Gartenanlage für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht würde."

5.3

b) Den Textpassus in dem Fazit der Einzelbetrachtung Mönchhofstraße 12 "sollte weitgehend als Parkanlage erhalten werden" ändern in: „der Charakter der Villa Mönchhofstr. 12-14 soll auch in Zukunft durch den Erhalt der ortsbildprägenden und klimarelevanten parkartigen Grünfläche und des Baumbestands erhalten werden.“

Frau Friedrich erklärt zu Punkt 5.2 d, dass die Villa in der Mönchhofstraße 12 aktuell eine nach zwei Seiten ausgerichtete Solitärwirkung habe. Die vorgeschlagene Änderung bewirke, dass das gegenwärtig bestehende Gebäude nach einem Abbruch nicht ersetzt werde, oder nur so ersetzt werde, dass eine Solitärwirkung der Villa auch von der dritten Seite aus gegeben sei. Wichtig sei, dass die Erhaltungssatzung weder § 34 BauGB, noch die Festsetzungen des Bebauungsplans aushebele, sondern dass diese vielmehr nebeneinander gelten. Zu Punkt 5.2 e erläutert Frau Friedrich, dass es sich um ein privates Grundstück handle. Inwieweit die Gartenanlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden könne, müsse mit dem Eigentümer verhandelt werden. Weiter erklärt Frau Friedrich zu Punkt 5.3 b, dass die Änderung vorgenommen werden könne.

Im weiteren Verlauf stellt Stadtrat Jakob den **Antrag**:

Die St. Raphael-Schule wird aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Neuenheim herausgenommen.

Bürgermeister Heiß fasst zusammen, es seien zwei Anträge mit insgesamt vier Vorschlägen zur Änderung der Ziffer 1 des Beschlussvorschlags gestellt.

Zunächst stellt Bürgermeister Heiß den **Antrag** von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, folgende Aspekte aus dem Beteiligungsverfahren (Anlage 1 zur Drucksache) in die Erhaltungssatzung mit aufzunehmen, zur Abstimmung:

5.2

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 zu "Diese Solitärwirkung zur Mönchhofstraße, zur Werder- und zur Erwin-Rhode-Straße ist zu erhalten".

e) "Die Gartenanlage war nie für die Öffentlichkeit zugänglich" erweitern durch "Es wäre wünschenswert, dass die Gartenanlage für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht würde."

5.3

b) Den Textpassus in dem Fazit der Einzelbetrachtung Mönchhofstraße 12 "sollte weitgehend als Parkanlage erhalten werden" ändern in: „der Charakter der Villa Mönchhofstr. 12-14 soll auch in Zukunft durch den Erhalt der ortsbildprägenden und klimarelevanten parkartigen Grünfläche und des Baumbestands erhalten werden.“

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 06:05:04 Stimmen

Im Weiteren stellt Bürgermeister Heiß den **Antrag** von Stadtrat Jakob zur Abstimmung:

Die St. Raphael-Schule wird aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Neuenheim herausgenommen.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 06:08:01 Stimmen

Im Weiteren stellt Bürgermeister Heiß den modifizierten Beschlussvorschlag zu Ziffer 1 des Beschlussvorschlags der Verwaltung zur Abstimmung:

1. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt den Entscheidungsvorschlägen über die zur Erhaltungssatzung abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 und 03 zur Drucksache) wie in Anlage 01 mit folgenden Änderungen zur Drucksache vorge schlagen zu.*

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 zu "Diese Solitärwirkung zur Mönchhofstraße, zur Werder- und zur Erwin-Rhode-Straße ist zu erhalten".

"Die Gartenanlage war nie für die Öffentlichkeit zugänglich" erweitern durch "Es wäre wünschenswert, dass die Gartenanlage für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht würde."

Den Textpassus in dem Fazit der Einzelbetrachtung Mönchhofstraße 12 "sollte weitgehend als Parkanlage erhalten werden" ändern in: „der Charakter der Villa Mönchhofstr. 12-14 soll auch in Zukunft durch den Erhalt der ortsbildprägenden und klimarelevanten parkartigen Grünfläche und des Baumbestands erhalten werden.“

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 09:02:04 Stimmen

Weiter stellt Bürgermeister Heiß Ziffer 2 des Beschlussvorschlags der Verwaltung zur Abstimmung:

2. *Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes in Neuenheim zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) in der Fassung vom 06.08.2015. (Anlage 04 zur Drucksache) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich. Der Gemeinderat billigt die Begründung in der Fassung vom 06.08.2015 (Anlage 05 zur Drucksache).*

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10:00:05 Stimmen

Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses:
(Änderungen sind fett dargestellt.)

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt den Entscheidungsvorschlägen über die zur Erhaltungssatzung abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 und 03 zur Drucksache) wie in Anlage 01 **mit folgenden Änderungen** zur Drucksache vorge schlagen zu.*

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 zu "Diese Solitärwirkung zur Mönchhofstraße, zur Werder- und zur Erwin-Rhode-Straße ist zu erhalten".

"Die Gartenanlage war nie für die Öffentlichkeit zugänglich" erweitern durch "Es wäre wünschenswert, dass die Gartenanlage für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht würde."

Den Textpassus in dem Fazit der Einzelbetrachtung Mönchhofstraße 12 "sollte weitgehend als Parkanlage erhalten werden" ändern in: „der Charakter der Villa Mönchhofstr. 12-14 soll auch in Zukunft durch den Erhalt der ortsbildprägenden und klimarelevanten parkartigen Grünfläche und des Baumbestands erhalten werden.“

2. *Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes in Neuenheim zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) in der Fassung vom 06.08.2015. (Anlage 04 zur Drucksache) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich. Der Gemeinderat billigt die Begründung in der Fassung vom 06.08.2015 (Anlage 05 zur Drucksache).*

gezeichnet
Jürgen Heiß
Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en

Sitzung des Gemeinderates vom 08.10.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.10.2015:

12 Erhaltungssatzung Neuenheim – zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage 0164/2015/BV

Stadtrat Diefenbacher meldet auf Nachfrage Befangenheit an und verlässt den Sitzungsbereich.

Oberbürgermeister Dr. Würzner macht auf die in Punkt 1 geänderte Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2015 aufmerksam (Änderungen **fett** dargestellt):

1. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt den Entscheidungsvorschlägen über die zur Erhaltungssatzung abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 und 03 zur Drucksache) wie in Anlage 01 **mit folgenden Änderungen** zur Drucksache vorge schlagen zu.*

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 zu "Diese Solitärwirkung zur Mönchhofstraße, zur Werder- und zur Erwin-Rhode-Straße ist zu erhalten".

"Die Gartenanlage war nie für die Öffentlichkeit zugänglich" erweitern durch "Es wäre wünschenswert, dass die Gartenanlage für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht würde."

Den Textpassus in dem Fazit der Einzelbetrachtung Mönchhofstraße 12 "sollte weitgehend als Parkanlage erhalten werden" ändern in: „der Charakter der Villa Mönchhofstr. 12-14 soll auch in Zukunft durch den Erhalt der ortsbildprägenden und klimarelevanten parkartigen Grünfläche und des Baumbestands erhalten werden.“

Oberbürgermeister Dr. Würzner macht deutlich, dass es sich bei der Gartenanlage um eine private Fläche handle. Die Stadt könne zwar darauf hinwirken, beschließen könne man nicht, dass sie für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden solle.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Jakob, Stadträtin Stolz, Stadträtin Dr. Meißner, Stadträtin Dr. Schenk, Stadtrat Wetzel

Stadtrat Jakob stellt seinen **Antrag** aus dem Bau- und Umweltausschuss vom 15.09.2015 erneut:

Die St. Raphael-Schule wird aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Neuenheim herausgenommen.

Der Schulträger des St. Raphael-Gymnasiums, die Schulstiftung der Erzdiözese Freiburg, wünsche, die Schule nicht in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aufzunehmen. Diesem Wunsch könne sich die CDU-Fraktion anschließen.

In der Diskussion werden folgende Punkte angesprochen:

- Das St. Raphael-Gymnasium soll weiterhin im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung verbleiben.
- Die Gartenanlage der Mönchhofstraße 12 sollte als „Grüne Lunge“ der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
- Das schöne Gelände des St. Raphael-Gymnasiums sollte in seiner Charakteristik erhalten bleiben. Im Rahmen der Bedürfnisse dürfen auch mit der Erhaltungssatzung Änderungen an den Gebäuden vorgenommen werden.
- Das St. Raphael-Gymnasium werde aufgrund des Standortes in seiner Entwicklung benachteiligt, sollte es im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung verbleiben.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den **Antrag** der CDU-Fraktion zur Abstimmung:

Die St. Raphael-Schule wird aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Neuenheim herausgenommen.

Abstimmungsergebnis: mit 19 : 20 : 2 Stimmen abgelehnt

Danach stellt er die geänderte Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2015 zur Abstimmung (Änderungen sind **fett** dargestellt):

Beschluss des Gemeinderates:

1. *Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt den Entscheidungsvorschlägen über die zur Erhaltungssatzung abgegebenen Stellungnahmen (Anlage 02 und 03 zur Drucksache) wie in Anlage 01 **mit folgenden Änderungen** zur Drucksache vorge schlagen zu.*

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 zu "Diese Solitärwirkung zur Mönchhofstraße, zur Werder- und zur Erwin-Rhode-Straße ist zu erhalten".

"Die Gartenanlage war nie für die Öffentlichkeit zugänglich" erweitern durch "Es wäre wünschenswert, dass die Gartenanlage für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht würde."

Den Textpassus in dem Fazit der Einzelbetrachtung Mönchhofstraße 12 "sollte weitgehend als Parkanlage erhalten werden" ändern in: „der Charakter der Villa Mönchhofstr. 12-14 soll auch in Zukunft durch den Erhalt der ortsbildprägenden und klimarelevanten parkartigen Grünfläche und des Baumbestands erhalten werden.“

2. *Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes in Neuenheim zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) in der Fassung vom 06.08.2015. (Anlage 04 zur Drucksache) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich. Der Gemeinderat billigt die Begründung in der Fassung vom 06.08.2015 (Anlage 05 zur Drucksache).*

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: mehrheitlich beschlossen mit Änderungen
Ja 26 Nein 14 Enthaltung 1 Befangen 1

Begründung:

Die Stadt Heidelberg verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, die städtebaulichen Eigenarten einzelner Gebiete in verschiedenen Stadtteilen über Erhaltungssatzungen zu sichern. So wurde der historische Ortskern Handschuhsheims über die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Handschuhsheim“ (Rechtskraft 30.07.2003), ein Bereich der Weststadt mit der Erhaltungssatzung „Weststadt“ (Rechtskraft 09.12.2009), sowie im Bereich des Stadtteils Neuenheim durch die Erhaltungssatzung „Neuenheim – Alter Dorfkern, Bereich um die Schulzengasse“ (Rechtskraft 18.07.2013) unter Schutz gestellt. Darüber hinaus ist für den Ortskern des Stadtteils Wieblingen eine Erhaltungssatzung in Arbeit.

Mit einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch wird die städtebauliche Eigenart eines Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt geschützt. Der Schutz bezieht sich auf die Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Hierzu gehört neben dem Ortsbild auch die Stadtgestalt, die sich unter anderem aus den nutzungsbedingten Strukturen, der Topographie und dem Stadtgrundriss zusammensetzt. Aufbauend auf diesem Ansatz soll eine Satzung erlassen werden, die eine bauliche Fehlentwicklung vermeidet und das historische Erbe dieses Gebietes bewahrt.

Es ist daher beabsichtigt, auch den im Lageplan (Anlage 04) dargestellten Bereich Neuenheims aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Eigenart mit einer Erhaltungssatzung unter Schutz zu stellen.

Der Satzungsbeschluss kann als einfacher Beschluss durch den Gemeinderat gefasst werden. Eine ausführliche Begründung (wie zum Beispiel bei einem Bebauungsplan) ist nicht zwingend erforderlich. Dennoch sind auch in einer Erhaltungssatzung die Regelungsinhalte beziehungsweise die Erhaltungsziele zu dokumentieren. Der Erhaltungssatzung ist eine Begründung als Anlage 05 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigelegt, die aus den Ergebnissen der Ortsbildanalyse resultiert.

1. Inhalte dieser Erhaltungssatzung

In der Ortsbildanalyse wurden die besonderen städtebaulichen Merkmale ausgearbeitet, die eine Unterschutzstellung des Gebietes durch eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch rechtfertigen. Grundsätzlich sind ortsbildtypische Strukturen, Elemente, Materialien und Farben zu erhalten oder bei einem Um- bzw. Neubau zum Einsatz zu bringen, um den prägenden Charakter des Geltungsbereiches zu bewahren. Neubauten sollen sich behutsam in das vorhandene Ortsbild einfügen. Bei Beachtung der hier genannten erhaltenswerten ortsbildtypischen Merkmale wird das städtebauliche Ensemble geschützt und bei Neu- beziehungsweise Umbauten wieder hergestellt und vervollständigt:

Vorgärten sind als straßenraumprägender Grünbereich zwischen Straße und Gebäude zu erhalten.

Einfriedungen sind zu erhalten beziehungsweise im ortstypischen Charakter zu errichten.

Hausgärten im Blockinnenbereich sind als Grünraum dauerhaft zu erhalten.

Bebauungstypologie und Struktur: Die offene Bauweise ist zu erhalten, Bauen in zweiter Reihe stört den Erhalt der städtebaulichen Gestalt und ist nicht zulässig.

Fassaden sind in ortstypischen Materialien, Proportionen und Farbigkeit zu erhalten oder neu zu errichten. Ebenso sind ortsbildprägende Strukturierungen der Fassaden zu erhalten.

Dächer: Die ortsbildtypischen Dachformen sollen erhalten werden. Das Einhalten der durchgehenden Traufhöhe ist ein Erhaltungsziel. Dacheinschnitte sind bei historischen Gebäuden unzulässig. Bei Dachgauben ist auf ein verträgliches Einfügen zu achten.

2. Vorhandenes Planungsrecht

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

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

3. Verfahren

Für den Erlass einer Erhaltungssatzung beinhaltet das Baugesetzbuch keine Verfahrensvorschriften. Ein Aufstellungsverfahren wie bei einem Bebauungsplan ist nicht vorgeschrieben. In Heidelberg ist das Verfahren aber an das Bebauungsplanverfahren angelehnt. Der Gemeinderat fasst sowohl einen Aufstellungs- als auch einen Offenlagebeschluss. Während der Offenlage des Entwurfes findet zusätzlich eine Informationsveranstaltung für interessierte Bürgerinnen und Bürger und eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Um die Erhaltungsziele rechtfertigen zu können und die städtebauliche Eigenart zu veranschaulichen, wird eine Begründung auf Grundlage der Ortsbildanalyse gefertigt.

Die Erhaltungssatzung führt nach Satzungsbeschluss in dem betroffenen Gebiet zu einem Genehmigungsvorbehalt für sämtliche Änderungen an baulichen Anlagen, auch für solche die nach Landesbauordnung Baden-Württemberg genehmigungsfrei sind. Maßnahmen dürfen versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in öffentlicher Sitzung am 19.12.2013 die **Aufstellung** einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch für einen Teilbereich Neuenheims zwischen Mönchhofstraße und Blumenthalstraße sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 172 Absatz 2 Baugesetzbuch am 27.12.2013 im „stadtblatt“ öffentlich bekannt gemacht.

Nach Vorberatung im Bezirksbeirat Neuenheim am 21.10.2014 und im Bau- und Umweltausschusses am 18.11.2014 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 18.12.2014 in öffentlicher Sitzung dem Entwurf der Erhaltungssatzung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen. Die Bekanntmachung des **Offenlagebeschlusses** erfolgte am 23.12.2014 im „stadtblatt“.

Es bestand Gelegenheit den Satzungsentwurf in der Zeit vom 12.01.2015 bis einschließlich 16.02.2015 im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg und im Internet einzusehen und Stellungnahmen zur Planung während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen. Die Informationsveranstaltung fand am 29.1.2015 im Bürgerzentrum Neuenheim, Lutherstraße 18 statt.

In dieser Zeit sind schriftliche Stellungnahmen und Anregungen bei der Stadt Heidelberg eingegangen. Zudem sind auch in der Informationsveranstaltung Stellungnahmen und Anregungen vorgebracht worden. (Siehe Anlage 03 der Drucksache). Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch beteiligt. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen sind als Anlage 03 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt.

Als **Ergebnis des Beteiligungsverfahrens** werden einzelne Punkte in der Begründung (Anlage 05 zur Drucksache) geändert. Der Vorschlag zur Behandlung der planungsrelevanten Anregungen ist als Anlage 01 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt.

4. Änderungen der Erhaltungssatzung nach der Offenlage

Nach der Offenlage des Entwurfes wurden folgende inhaltlichen Änderungen an der Erhaltungssatzung vorgenommen.

a) Änderungen aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch:

- Die Begründung wurde für das Schulareal der St. Raphael Schulen geändert. Die Nutzungsanforderungen an eine Schulnutzung kann im Einzelfall gegenüber den städtebaulichen Zielen der Erhaltungssatzung stärker gewichtet werden. (Vergleich hierzu Anlage 01 Punkt 4.1.4).
- Ergänzung von Hinweisen der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege in Kapitel 4.3 der Begründung (Anlage 05 zur Drucksache).

b) Änderungen aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch:

- Es wurde eine deutliche Beschränkung der versiegelten Wege und Flächen gefordert. Aus diesem Grund wurde nach Abwägung die Textpassage in der Anlage 05 Begründung – in Kapitel 2.3.1 „Vorgärten“ und 2.3.2 „Einfriedungen“ dahingehend geändert. (Vergleich hierzu Anlage 01 Abwägung – Punkt 5.2)

c) Änderungen aufgrund aktueller Diskussionen zu eingegangenen Bauanträgen im Geltungsbereich:

- Zum Erhaltungsziel Dächer sind ergänzende Angaben gemacht worden. Grundsätzlich hat sich ein Dach in seiner Art, Materialität und Form in die typische Umgebung einzufügen.

- Die Themen Dacheinschnitte und Gauben wurden in Kapitel 2.6.5 und 2.6.6 der Begründung (Anlage 05 zur Drucksache) textlich konkretisiert. Bei den Dacheinschnitten wird zwischen historischen Gebäuden und Neubauten unterschieden.
- Einschränkung der baulichen Restriktionen in der Vorgartenzone auf Stellplätze für Mülltonnen, Fahrräder und ähnliches, wenn diese nicht in der Gebäudeflucht untergebracht werden können – siehe Kapitel 2.3.1 in der Begründung (Anlage 05 zur Drucksache).

5. Übernahmeanspruch

Die Genehmigung für die Errichtung, den Rückbau, die Änderung oder eine Nutzungsänderung baulicher Anlagen richtet sich im Bereich einer Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch nach § 172 Absatz 3, § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch.

Wird von einem Eigentümer im Falle der Versagung einer Genehmigung geltend gemacht, dass es ihm mit Rücksicht auf die Erhaltungssatzung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu erhalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, so kann er gemäß § 173 Absatz 2 in Verbindung mit § 40 Absatz 2 Baugesetzbuch die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde verlangen.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 1	+	<p>Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren.</p> <p>Begründung: Dieser Bereich Neuenheims zeichnet sich durch eine ablesbare Villenbebauung mit großzügigen Gartenanlagen im Landhausstil aus. Diese Strukturen gilt es zu bewahren.</p>
SL 8	+	<p>Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln</p> <p>Begründung: Mit der Erhaltungssatzung wird die Beseitigung und die Errichtung von baulichen Anlagen einem zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt unterworfen. Vorhaben können versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt beeinträchtigt wird. Hierdurch wird das historische Erbe bewahrt.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:
Keine.

gezeichnet
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Vorschlag zur Behandlung der planungsrelevanten Stellungnahmen und Fragen

Drucksache:

0164/2015/BV

00255534.doc

...

02	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden
03	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit / Protokoll der Informationsveranstaltung
04	Erhaltungssatzung mit Datum vom 06.08.2015
05	Begründung Stand 06.08.2015
06	Bauchronik
07	Wahrnehmung des Geltungsbereiches (Siehe Anlage 06 zur Drucksache: 0225/2014/BV)
08	Bewertung der Vorgärten und Einfriedungen (Siehe Anlage 07 zur Drucksache: 0225/2014/BV)
09	Bewertung der Grünstrukturen (Siehe Anlage 08 zur Drucksache: 0225/2014/BV)
10	Vorwiegendes Fassadenmaterial (Siehe Anlage 09 zur Drucksache: 0225/2014/BV)
11	Traufhöhen (Siehe Anlage 10 zur Drucksache: 0225/2014/BV)
12	Dachformen (Siehe Anlage 11 zur Drucksache: 0225/2014/BV)
13	Gebäudekategorien (Siehe Anlage 12 zur Drucksache: 0225/2014/BV)
14	Landschaftsgutachten Die Anlage 14 steht aufgrund des Umfanges und des großen Volumens nur digital im Informationssystem zur Verfügung.