

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0106/2016/BV

Datum:
06.05.2016

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Erhaltungssatzung Wieblingen –
Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße,
Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis
Hermann-Treiber-Straße;
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Wieblingen	09.06.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	28.06.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	21.07.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Wieblingen und der Bau- und Umweltausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg stimmt der Behandlung der planungsrelevanten Stellungnahmen und Anregungen zur Erhaltungssatzung wie in Anlage 1 zur Drucksache vorgeschlagen zu.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes in Wieblingen im Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) in der Fassung vom März 2016 (Anlage 4 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 März 2016 (Anlage 5 zur Drucksache).*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Broschüre	1.000
Kosten für Bürgerbeteiligung	600
Einnahmen:	
Finanzierung:	
TH 61	1.600

Zusammenfassung der Begründung:

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

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), der Bereich Weststadt mit der Erhaltungssatzung „Weststadt“ (Rechtskraft 09.12.2009), Bereiche im Stadtteil Neuenheim durch die Erhaltungssatzung „Neuenheim – Alter Dorfkern“, Bereiche um die Schulzengasse (Rechtskraft 18.07.2013) und zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckestraße und Bergstraße (Rechtskraft 29.10.2015) unter Schutz gestellt.

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 dargestellten Bereich Wieblings 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 5 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt, die aus den Ergebnissen der Ortsbildanalyse resultiert.

1. Inhalte der Erhaltungssatzung

In der Ortsbildanalyse wurden die besonderen städtebaulichen Merkmale ausgearbeitet, die eine Unterschützstellung 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 Gebiets im Geltungsbereich 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.

2. 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 fasste sowohl einen Aufstellungs- als auch einen Offenlagebeschluss. Während der Offenlage des Entwurfes fand 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, wurde 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

der 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 09.10.2014 die **Aufstellung** einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 172 Absatz 2 Baugesetzbuch am 22.10.2014 im „stadtblatt“ öffentlich bekannt gemacht.

Nach Vorberatung im Bezirksbeirat Wieblingen und im Bau- und Umweltausschusses am 19.05.2015 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 25.06.2015 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 08.07.2015 im „stadtblatt“. Es bestand Gelegenheit den Satzungsentwurf in der Zeit vom 16.07.2015 bis einschließlich 31.08.2015 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 27.07.2015 im Gemeindehaus in Wieblingen 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 3 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 2 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt.

Als **Ergebnis des Beteiligungsverfahrens** werden einzelne Punkte in der Begründung (Anlage 5 zur Drucksache) geändert. Der Vorschlag zur Behandlung der planungsrelevanten Anregungen ist als Anlage 1 der Drucksache zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss beigefügt.

3. Änderungen der Erhaltungssatzung nach der Offenlage

Nach der Offenlage des Entwurfes wurden folgende **relevante** inhaltliche Änderungen an der Erhaltungssatzung und Begründung vorgenommen.

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

- Ergänzung BUND - Ortsgruppe Heidelberg-Wieblingen, dass die rückwärtigen Gärten ortsbildtypisch sind.
- Ergänzung eines Plans und der Anmerkungen der Archäologischen Denkmalpflege.
- Ergänzung in der Begründung, dass es sich bei der Parkanlage Hostig um parkartige Freiflächen handelt.

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

- Der Bereich der Maaßstraße ausgenommen der Grundstücke an der Wallstraße wurde aus dem Erhaltungsgebiet herausgenommen.
- Ein Bereich des Weidwegs zwischen Nr. 2 - 12 wurde in die Erhaltungssatzung aufgenommen.
- Die Gebietsgrenzen wurden angepasst. Die Flurstückliste hat sich entsprechend verändert.

c) Sonstige ergänzende Informationen in der Begründung zur Erhaltungssatzung

- Ausnahmeregelung gemäß § 174 Baugesetzbuch wurde ergänzt.
- Abschnitt „Anbauten“ wurde eingefügt.
- Angaben zu den Gauben wurden vereinfacht.
- Ergänzende Angaben im Absatz „Beschreibung der Gestaltelemente“ zu Fenstern, Dachformen, Balkonen, Loggien und Scheunen und dem Gelände.
- Ein eigener Abschnitt zu Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen wurde gebildet, hier wurden Informationen zu den technischen Anlagen ergänzt.
- Ein Abschnitt zu Gestaltungsempfehlungen bei Baumaßnahmen wurde zum besseren Verständnis für die Bürgerschaft ergänzt.
- Weitere Fachbegriffe wurden erläutert
- Das Erhaltungsziel „Erhalt der Mühle mit südlicher Freifläche“ wurde an einen vor Aufstellungsbeschluss genehmigten Bauvorbescheid angepasst, welcher die Bebauung einer Teilfläche der Freifläche vorsieht. Bei der anderen Teilfläche handelt es sich um einen nicht bebaubaren Außenbereich. Das Ziel das Mühlenareal zu erhalten bleibt bestehen.

4. Layout der Begründung (Anlage 05)

Die Begründung (Anlage 05 zur Drucksache) wurde als Broschüre hergestellt. Hintergrund ist, dass nach Satzungsbeschluss ein Druck von Erhaltungssatzung und Begründung erfolgen soll zwecks Information der Grundstückseigentümer und interessierten Bürgern.

5. Fördermittel

In der Bürgerinformationsveranstaltung wurde erfragt, ob es ein Förderprogramm für Eigentümer im Erhaltungssatzungsgebiet gibt, da die Sanierung eines historischen Gebäudes mit Mehrkosten verbunden ist. Die Bürger wurden informiert, dass es momentan keine Fördermöglichkeiten gibt. Die Verwaltung sagte zu, Fördermöglichkeiten zu prüfen.

6. Beratungsverlauf

Aufgrund der geänderten Gebietsgrenzen und der Ergänzungen in der Begründung wird der Bezirksbeirat Wieblingen nochmals in den Beratungsverlauf aufgenommen.

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: Mit der Erhaltungssatzung wird die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt geschützt. Der Schutz bezieht sich auf die Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Hierzu gehört neben dem Ortsbild auch die Stadtgestalt, die sich unter anderem aus den nutzungsbedingten Strukturen, der Topographie und einem bestimmten Stadtgrundriss zusammensetzt.</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.

In Vertretung
gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Vorschlag zur Behandlung der planungsrelevanten Stellungnahmen und Anregungen
02	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden
03	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit / Protokoll der Informationsveranstaltung
04	Erhaltungssatzung
05	Begründung