

Abwägung

1. Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung

1.1 Behandlung der Anregungen aus der Bürgerversammlung und eingegangenen Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Erhaltungssatzung für Wieblingen beschlossen.

Der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 16.07. bis 31.08.2015 die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Unterlagen und zur Abgabe von Stellungnahmen im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg sowie im Internet unter www.heidelberg.de eingeräumt.

Mit Schreiben vom 14.07. und 01.09.2015 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange analog § 4 Absatz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die planungsrechtlichen Einwendungen und Anmerkungen werden nach den aufgeführten Punkten abgewogen.

Ausschließlich die planungsrelevanten Anliegen und privaten Belange aus der Informationsveranstaltung vom 27.07.2015 werden nach Themenschwerpunkten sortiert behandelt. Themen, die in den schriftlichen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage nochmal formuliert wurden, werden unter dem Punkt Nr. 1.2 behandelt. Auf das Protokoll der Informationsveranstaltung - siehe Anlage zur Vorlage - wird verwiesen.

1.2 Behandlung der planungsrelevanten Themen aus der Bürgerinformationsveranstaltung

Bebaubarkeit der Grundstücke

Folgende Fragen wurden gestellt:

- Wie sind Grundstücke bebaubar (Nachverdichtung)?
- Kann eine Scheune zu Wohnzwecken umgebaut werden?
- Kann ein Gebäude aufgestockt werden?

Behandlung: Es handelt sich hier um Fragen, die eine genauere baurechtliche Prüfung der Einzelfälle erfordern, im Einzelnen konnten die Fragen daher nicht konkret beantwortet werden.

Darüber hinaus wurde Folgendes ausgeführt: Neben den Zielen der Erhaltungssatzung ist das geltende Baurecht heranzuziehen. Die Erhaltungssatzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Landesbauordnung. Scheunen sind gemäß Erhaltungssatzung in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltenswert, es kann aber niemandem zugemutet werden, eine Scheune gemäß ihrer früheren Nutzungsbestimmung zu erhalten. Ein Umbau zu Wohnzwecken muss im Einzelfall geprüft werden. Eine entsprechende Information zu den oben genannten Fragen wird in der Begründung zur Erhaltungssatzung ergänzt.

Abbruch baulicher Anlagen

In einer Straße stehen überwiegend Neubauten, wie ist zu verfahren, wenn eins der Gebäude abgängig ist?

Behandlung: Gemäß den Zielen der zukünftigen Erhaltungssatzung kann ein Gebäude soweit es nicht erhaltenswert ist abgebrochen werden.

Erscheinungsbild bei Um- und Neubauten

Folgende Fragen wurden gestellt:

Gibt es in der Erhaltungssatzung greifbare Kriterien, was erhalten werden oder bei Umbauten beachtet werden muss?

Wie verhält es sich mit der Erhaltungssatzung, wenn man eine „moderne“ Fassade zurückbauen will und nach den historischen Plänen neu errichten möchte?

Behandlung: Der Erhalt ortsbildtypischer Gebäude steht an erster Stelle. In der Begründung zur Erhaltungssatzung ist eine Liste mit den entsprechenden ortsbildtypischen Elementen zu finden. An diesen Kriterien soll man sich bei Neu- und Umbauten orientieren. Wenn man eine „moderne“ Fassade zurückbauen will und nach den historischen Plänen neu errichten möchte, entspräche das den Zielen der Erhaltungssatzung.

Fördermöglichkeiten bei baulichen Maßnahmen

Es wird die Frage gestellt, wo die Verwaltung/ Politik den Ortskern von Wieblingen in 10 bis 15 Jahren sehen wird? Teilnehmer befürchten, dass es aufgrund nicht tragbarer Kosten zu einem Sanierungsstau kommt und junge Familien Wieblingen verlassen. Es wird zudem gefragt, ob es ein Förderprogramm für Eigentümer im Erhaltungssatzungsgebiet gibt, da die Sanierung eines historischen Gebäudes mit Mehrkosten verbunden ist. Ist ein weiterer Termin mit der Öffentlichkeit geplant?

Behandlung: Die städtebauliche Gestalt des erhaltenswerten Ortskerns soll bewahrt werden. Eine Entwicklung des historischen Ortskerns ist unter der Voraussetzung des behutsamen Umgangs mit der erhaltenswerten Bausubstanz möglich. Die Verwaltung wird Fördermöglichkeiten prüfen.

Das Verfahren der Erhaltungssatzung wird analog eines Bebauungsplanverfahren ausgeführt. Die Verfahrensschritte Aufstellungsbeschluss, Offenlage und Bürgerbeteiligung sowie die Abwägung erfolgten durch die Stadt Heidelberg freiwillig. Nach dem Baugesetzbuch ist der Satzungsbeschluss der einzige gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritt für die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. Zudem werden keine weiteren Anmerkungen zum Entwurf der Erhaltungssatzung erwartet. Eine nochmalige Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht vorgesehen.

Vorgeschlagene Änderungen zu den Gebietsgrenzen, hier Maaßstraße

Es wird angemerkt, dass wohl eine ausreichende Anzahl von Häusern in einer Straße erhaltenswert sein muss. Die Bewertung der Gebäude in dem Kriterienplan weist für die Maaßstraße nur wenige Gebäude auf, welche entsprechend gekennzeichnet hervorgehoben wurden.

Behandlung: Die Gebäude in der Maaßstraße haben sich durch Umbauten verändert und teilweise ihre ortsbildtypischen Architekturmerkmale verloren. Die Ensemblewirkung der Gebäudegruppe ist zwar noch vorhanden, der Straßenzug liegt aber am Rand des historischen Ortskerns und hat eine untergeordnete städtebauliche Bedeutung. Somit ist es möglich die Maaßstraße, bis auf die Grundstücke angrenzend an die Wallstraße, aus dem Gebiet herauszunehmen und die Grenzen des Erhaltungsgebiets im Bereich der Maaßstraße entsprechend zu verkleinern. Der Anregung wird gefolgt.

Themenschwerpunkt Umgang mit anderen Planungsinstrumenten (Gesamtanlagenschutzsatzung und Gestaltungssatzung)

Einige Teilnehmer fragten, ob nicht eine Gesamtanlagenschutzsatzung oder eine Gestaltungssatzung das bessere Instrument sei. Insbesondere der Abbruch eines ortsbildtypischen Gebäudes und sein Wiederaufbau sollten möglich sein.

Behandlung: Historisch bedeutende Bereiche, insbesondere Straßen, Plätze und Ortsbilder können von den Gemeinden durch Satzung im Benehmen mit dem Landesdenkmalamt als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt werden. Voraussetzung für die Unterschutzstellung ist ein besonderes, d.h., gesteigertes, öffentliches Interesse an der Erhaltung des Erscheinungsbildes solcher Bereiche aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen.

Durch diese Vorgaben stellt das Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg an die Qualitäten einer Gesamtanlage höhere Anforderungen als das Baugesetzbuch in § 172 an den Erlass von Satzungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt oder die LBO an den Erlass einer Gestaltungssatzung.

Für die fachliche Beurteilung, ob die Voraussetzungen für die Ausweisung einer Gesamtanlage vorliegen, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zuständig. Im Jahr 2000 wurde flächendeckend untersucht, ob die Voraussetzungen für eine Gesamtanlage vorliegen. Dabei wurde dies für Heidelberg mit Ausnahme der Altstadt und der Weststadt verneint.

Weitere Stadtteile oder Ortskerne in Heidelberg, wie zum Beispiel Wieblingen, deren historischer Stadtgrundriss, zwar eine wertvolle städtebauliche bedeutende Bebauung aufweist, welche sich aber im Laufe der Zeit häufig verändert oder erneuert hat, also nicht die Qualität einer Gesamtanlage aufweist, werden durch den Schutz von Einzeldenkmalen und kleineren Sachgesamtheiten denkmalpflegerisch eingestuft und betreut.

Eine Gestaltungssatzung nach § 74 LBO beinhaltet Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen. Sie kann daher nur einen kleinen gemeinsamen Nenner der Gestaltungsanforderungen abdecken. Meist erfordern Bauvorhaben im städtebaulich sensiblen historischen Ortskern mehr Gestaltungsvorschriften als eine solche Satzung zu leisten vermag. Zur Bewahrung des historischen Stadtbildes ist eine Erhaltungssatzung sinnvoll. Die Erhaltungssatzung gilt als „städtebaulicher Denkmalschutz“, denn damit kann eine Kommune unabhängig vom Denkmalschutz Quartiere oder Stadtteile vor ungewollten oder nachteiligen Veränderungen schützen. Sie kann dafür sorgen, dass Neubauten das Ortsbild nicht beeinträchtigen was allein nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) nicht möglich wäre; beispielsweise die Dachform, die Eindeckungsart und -farbe, Fensterformate, Fassadenfarben. Dazu bedarf es einer fundierten Begründung in der Satzung. Auch wenn die Erhaltungssatzung grundsätzlich bestandsorientiert ist, hat die Kommune damit Einflussmöglichkeiten auf die Bebauung und ihre städtebauliche Entwicklung.

Behandlung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.3 Behandlung der planungsrelevanten Themen der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Bevölkerung

| |
|---|
| Bürger 1 , Mündliche Vorsprache, Niederschrift vom 30.07.2015 |
| Der Bürger fordert den Gemeinderat auf, die Erhaltungssatzung Wieblingen nicht zu erlassen sowie weitere bestehende Erhaltungssatzungen aufzugeben und keine weiteren Erhaltungssatzungen zu erlassen. Insbesondere der Abbruch von Gebäuden sei dann nicht mehr möglich, im Gegensatz zu Gebäuden in der Altstadt, welche abgebrochen werden dürfen. Der Bürger schlägt vor anstelle der Erhaltungssatzung eine Gesamtanlagenschutzsatzung zu erlassen. |
| Behandlung: Die Gemeinde ist nach dem Baugesetzbuch verpflichtet, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Dabei ist die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Insbesondere die Belange der Baukultur, die erhaltenswerten Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind zu berücksichtigen. Eine Erhaltungssatzung ist hierfür ein geeignetes städtebauliches Instrument mit Schwerpunkt auf den Erhalt vorhandener ortsbildprägender Gebäude. Weitere Möglichkeiten den historischen Ortskern mit Hilfe der Instrumentarien des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung zu schützen wurde geprüft und waren aus den in Nummer 1.2 genannten Gründen nicht geeignet. |
| Bürger 2, 3, 8, 12 , Schreiben vom 29.07.2015, 04.08.2015, 28.08.2015 und 31.08.2015 |
| Zwei Bürger bitten darum, den Bereich der Wallstraße zwischen Maaßstraße und Einmündung der Wundtstraße nicht in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung mit einzubeziehen. |
| Ein Bürger äußert, dass er gegen die Einbeziehung seines Grundstücks im Forstweg 23 in das Erhaltungsgebiet ist. Weitere Bürger bitten darum Gebäude in der Klappergasse mit den Hausnummern 3, 8, 11, 12, 15 und 18 nicht in das Erhaltungsgebiet einzubeziehen. |
| Ihrer Aussage nach würden die Gebäude insbesondere in den genannten Bereichen keine im Entwurf der Erhaltungssatzung aufgeführten erhaltenswerten Architekturelemente mehr aufweisen. Bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, gäbe es dort nicht mehr. |
| Durch zahlreiche Um- und Erweiterungsbauten und Dachausbauten sei in Wieblingen nichts mehr vom ursprünglich dörflichen Charakter vorhanden. |
| Die rechtliche Voraussetzung gemäß § 172 BauGB lägen damit nicht vor. Die Gebietsgrenzen sollen entsprechend der Vorschläge verändert werden. |



Forstweg



Klappergasse

Behandlung: Inwieweit ein Stadtgebiet erhaltenswert ist und durch den § 172 BauGB unter Schutz gestellt werden kann, entscheidet sich nur teilweise anhand von Architekturelementen.

Die städtebauliche Bedeutung eines Gebietes und die prägenden Merkmale ergeben sich auch aus dem Zusammentreffen von öffentlichem und privatem Raum, dem Zusammenwirken von Gebäuden, Hofflächen und Einfriedungen, den Freiflächen und dem Gelände ihrer Zugehörigkeit zu einem baulichen Ensemble auch wenn es eine geschichtliche Bedeutung hat, wie es bei historischen Stadtgrundrissen der Fall.

Die Wallstraße liegt im Zentrum des historischen Ortskerns Wieblingens, dort befinden sich das bedeutende um 1900 entstandene denkmalgeschützte Gebäude der Fröbelschule sowie das denkmalgeschützte katholische Pfarrhaus.

Auch wenn die Gebäude in der Wallstraße, im Forstweg und in der Klappergasse teilweise einige ortsbildtypische Architekturmerkmale verloren haben, sind viele prägende Merkmale noch vorhanden. Diese Straßenzüge wirken insgesamt als Ensemble von städtebaulicher Bedeutung. Der Geltungsbereich der Satzung ist entsprechend der Massierung oder Streuung der zu erhaltenden baulichen Anlagen zu ziehen. Das Gesetz setzt nicht voraus, dass alle von der Erhaltungssatzung betroffenen baulichen Anlagen erhaltenswert sein müssen. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Bürger 5, 7, Schreiben vom 07.08.2015 und 19.08.2015

Ein Bürger schlägt die Erweiterung der Gebietsgrenzen in Richtung des nördlichen Weidwegs vor. Insbesondere die Gebäude von Weidweg Nr. 2 bis Nr. 12 sollten mit einbezogen werden. Er fragt, warum die Häuser Ecke Maltesergasse 21 bis Neckarhamm 35 nicht in die Erhaltungssatzung aufgenommen wurden.

Ein zweiter Bürger würde die Gebäude im Bereich Neckarhamm einbeziehen, denn es handelt sich um einen wertvollen viel frequentierten Stadtraum.

Auch wenn der Gebäudebestand aus neuerer Zeit stammt, so argumentiert er, sind doch einige Gebäude; wie die drei Villen, für den Ortsteil bedeutend und wären es wert gewesen, in die Denkmalschutzliste aufgenommen zu werden.



Weidweg

Gebäude Neckarhamm
Nr. 27 bis Nr.29 „die Villen“

Gebäude im Bild rechts
Maltesergasse Nr. 21 Ecke
Neckarhamm

Behandlung: Die Gebäude im Weidweg Nr. 2 - 12 liegen am nördlichen Rand des historischen Ortskerns und haben eine untergeordnete städtebauliche Bedeutung. In dem Straßenzug ergibt sich durch einen Garagenhof eine städtebauliche Störung im Gesamtgefüge.

Auch wenn die Gebäude im Weidweg teilweise einige ortsbildtypische Architekturmerkmale verloren haben, sind viele prägende Merkmale noch vorhanden. Die Gebäude dieses Straßenzuges wirkten insgesamt als Ensemble. Der Anregung wird daher gefolgt.

Die Gebäude im Bereich Neckarhamm sind hauptsächlich nach 1920 entstanden. Es handelt sich hier meist um freistehende Gebäude mit unterschiedlichen Architekturmerkmalen in einem anderen Stadtraum als der historische Stadtkern aufweist.

Das erwähnte Gebäude in der Maltesergasse Nr. 21 wurde bereits so verändert, dass es nicht mehr in das Erhaltungsgebiet aufgenommen werden konnte.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich Neckarhamm durch ein planungsrechtliches Instrument zu ermöglichen, ist städtebaulich sinnvoll. Eine Erhaltungssatzung ist für diesen Bereich aber nicht das geeignete Instrument. Von der Stadtverwaltung wird geprüft, inwieweit es sinnvoll ist, ein anderes planungsrechtliches Instrument anzuwenden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Bürger 6, Schreiben vom 13.08.2015

Der Bürger begrüßt den Erhalt der Ortsmitte betrachtet die Erhaltungssatzung aber als zu restriktiv, da keine zeitgenössische Architektur zugelassen wird. Es soll mehr Raum für individuelle Lösungen geschaffen werden. Die Satzung sei nur auf eine Gebäude bezogene Restriktion falsch ausgerichtet. Vorgeschlagen wird ein Beirat, der für alle bestehenden und noch kommenden Erhaltungsgebiete und zur Ausgestaltung der Erhaltungssatzung zuständig wäre.

Seiner Meinung nach ist die Energiesparverordnung (EnEV) gänzlich unberücksichtigt geblieben. Wahrscheinlich kaum lösbar sei der Umgang mit erhaltenswerter Substanz unter Berücksichtigung der geltenden EnEV. Zudem sei der öffentliche Raum nicht berücksichtigt, der ebenso ortsbildprägend ist. Die Kommunen müssten, wenn die Bürger Ihrer Häuser erhalten sollen, die Straßen mit Straßenprofilen des 19. JH ausstatten.

Behandlung: In Wieblingen weisen die Straßenzüge und Quartiere weitestgehend einen einheitlichen Stil auf und es gibt auch Quartiere mit gleicher oder ähnlicher Struktur, also Gebiete mit einer „städtebaulichen Eigenart“. Die Häuser werden innerhalb eines Straßenzugs als Einheit oder Ensemble wahrgenommen. Ein Neubau oder Umbau eines Gebäudes innerhalb eines dicht bebauten Straßenzuges wird daher umso weniger als „Fremdkörper“ empfunden umso mehr ortsbildtypische Formen, Elemente und Materialien verwendet werden. Innerhalb dieser dichten bzw. geschlossenen Bebauung ist eine gestalterische Anpassung an das Ortsbild städtebaulich sinnvoll. Die Ortsbildanalyse dient hierfür als Orientierungshilfe. Die Aufgaben von Beiräten liegen in der Diskussion und Urteilsfindung über Bauvorhaben um Auswirkungen auf das Stadtbild zu prüfen, mit dem Ziel, Empfehlungen zur Gestaltungsverbesserung für den Rat und die Verwaltung zu erarbeiten. Ein Beirat eignet sich nicht als beratende Institution für Bauvorhaben in Erhaltungsgebieten, denn städtebauliches Ziel ist der Erhalt des Ortsbildes. Die Erhaltungssatzung basiert auf Grundlage des § 172 BauGB. Bauvorhaben werden unter Berücksichtigung der auf einer Bestandserhebung begründeten Ortsbildanalyse und der Zielsetzung einer Erhaltungssatzung nach Ihrer Genehmigungsfähigkeit überprüft. Die Ortsbildanalyse und Begründung kann nicht im genannten Sinne ausgestaltet werden. Bei einer energetischen Sanierung des Gebäudes müssen Ortsbilderhaltung und Energieeinsparung in Einklang gebracht werden. Durch die Dämmung der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke bzw. durch Erneuerung des Heizungssystems lässt sich schon sehr viel Energie einsparen. Gestalterisch problematisch ist eine Außendämmung, da bei einem ortsbildtypischen Gebäude das äußere Erscheinungsbild verloren geht. Als Bürgerinformation soll ein Handbuch für die energetische Sanierung von ortsbildtypischen Gebäuden dienen, um eine energetische Sanierung ortsbildtypischer Gebäude und den Erhalt der ortsbildtypischen Architekturelemente in Einklang zu bringen. Es gibt Ausnahmemöglichkeiten innerhalb der EnEV. Gleichzeitig gelten häufig vereinfachte Fördervoraussetzungen für die energetische Sanierung solcher Gebäude.

Der öffentliche Raum wird mit dem in der Satzung formulierten Sanierungsziel bewahrt. „Die prägenden Merkmale der städtischen Raumbildung gilt es zu erhalten.“ Im öffentlichen Raum in Wieblingen sind kaum Straßenprofile des 19. JH vorzufinden, diese können daher im Gegensatz zu den Häusern nicht erhalten werden.

Ein Beirat wird nicht eingerichtet, siehe auch Begründung in Nummer 1.2.

Bürger 4, Schreiben vom 18.08.2015

Der Bürger stellt Fragen zur Umgestaltung seiner Häuser sowie die Umnutzung eines Schuppens zu Wohnzwecken:

Behandlung: Es handelt sich hier um eine Einzelfallprüfung. Wir bieten hierzu eine Bauherrenberatung an.

Bürger 10, Schreiben vom 27.08.2015

Der Bürger bittet, die Planung nochmals zu überprüfen, und die Planung in dieser Form nicht zu verwirklichen, zumal es sich wohl nur um eine politische Entscheidung handelt und diese

Entscheidung seiner Ansicht nach nicht haltbar ist.

Er begründet dies mit der Geschichte und der gesellschaftlichen Bedeutung des Privateigentums an Grund und Bodens sowie mit der Ungleichheit des baulichen Bestandes und der Unausgeglichenheit der Gebietsabgrenzung. Eine Erhaltungssatzung verhindert seiner Ansicht nach eine Entwicklung des Stadtbildes und bedeutet einen Mehraufwand an Kosten und Zeit. Zudem bemängelt er, dass im Geltungsbereich La Roche (Bereich Elisabeth-von-Thaddenschule) jede Angabe fehle.

Behandlung: Die Vorschriften des § 172 Baugesetzbuch sind verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Die Ermächtigungsgrundlage des § 172 BauGB und die darauf beruhende Erhaltungssatzung sind mit Art. 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes vereinbar. Die Dogmatik des Art. 14 GG kennt drei Formen eigentumsrelevanter Maßnahmen durch den Gesetzgeber. Relevant ist hier die Inhalts- und Schrankenbestimmungen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Eine Inhalts- und Schrankenbestimmung belässt dem Eigentümer das Eigentum grundsätzlich und trifft nur generelle und abstrakte Festlegungen von Rechten und Pflichten hinsichtlich solcher Rechtsgüter, die als Eigentum im Sinne der Verfassung zu verstehen sind.

Eine Erhaltungssatzung ist daher keinen Eingriff in eine grundrechtlich geschützte Vermögensposition. Bei der Erhaltungssatzung handelt es sich um ein städtebauliches Instrument.

Der Altstadtbereich in Wieblingen wird heute noch geprägt durch den historischen Straßenverlauf, der noch aus landwirtschaftlicher Nutzung überkommenen Bauweise - Vorderhäuser als Wohnhäuser und Hinterhäuser als Lagergebäude und Remisen zu nutzen. Teilweise sind die Schuppen auch straßenseitig angeordnet. Gebäude mit historischen Architekturmerkmalen wie z.B. steile Dächer mit Aufschieblingen und Ziegeleindeckung, stehende Rechteckformate der Fenster mit Gewänden, Einfriedungen der Gebäudeabstände aus Bruchsteinmauern mit Hofeinfahrtstoren und straßenseitige Gebäude mit innenliegenden Hofeinfahrten sind ortsbildtypisch und prägen das Stadtbild durch die sich wiederholenden Merkmale.

Der Geltungsbereich der Satzung ist entsprechend der Massierung oder Streuung der zu erhaltenden baulichen Anlagen zu ziehen. Das Gesetz setzt nicht voraus, dass alle von der Erhaltungssatzung betroffenen baulichen Anlagen erhaltenswert sein müssen.

Eine Erhaltungssatzung verhindert nicht die Entwicklung des Ortsbildes. Eine gestalterische Anpassung an das Ortsbild bei Um- und Neubauten ist städtebaulich sinnvoll. Es entsteht für die Eigentümer teilweise ein Mehraufwand bei der Planung,

Der Mehraufwand für die Eigentümer soll durch folgende Maßnahmen begrenzt werden

1. Die Stadtverwaltung prüft Fördermöglichkeiten.
2. Die Stadtverwaltung bietet eine Bauberatung an, um Umplanungen zu vermeiden.
3. Ein Handbuch für die energetische Sanierung von Gebäuden mit Erhalt der ortsbildtypischen Elemente wird von der Stadtverwaltung in Auftrag gegeben.
4. Der Eigentümer hat einen Übernahmeanspruch an die Gemeinde, wenn es ihm aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist, das Objekt mit eigenen finanziellen Mitteln in Stand zu halten und eine Baugenehmigung versagt wird.

Mit dem „Geltungsbereich La Roche“ ist der Bereich der Elisabeth-von-Thaddenschule gemeint. Dieser Bereich wird in der Ortsbildanalyse ausführlich beschrieben.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Bürger 11, Schreiben vom 31.08.2015

Ein Bürger begrüßt grundsätzlich die Erhaltung des historischen Ortskerns. Der Entwurf der Erhaltungssatzung könnte so aber durch Anforderungen an den Erhalt und die Gestaltung bei Baumaßnahmen und die dadurch bedingten Umplanungen von den Bürgern, insbesondere von jungen Familien, finanziell kaum getragen werden und der Ortskern könnte so verfallen.. Es wird um eine Überarbeitung der Erhaltungssatzung gebeten.

Ersatzweise, wird ein Mediator vorgeschlagen, der zwischen Verwaltung und Bürger moderieren soll.

Behandlung: Bauvorhaben werden unter Berücksichtigung der auf einer Bestandserhebungen begründeten Ortsbildanalyse und der Zielsetzung einer Erhaltungssatzung nach ihrer Genehmigungsfähigkeit überprüft, diese kann daher nicht im oben genannten Sinne verändert werden. Es ist nicht sinnvoll einen Mediator einzusetzen. Die Konfliktparteien versuchen in einer Mediation, zu einer gemeinsamen Vereinbarung zu gelangen, die ihren Bedürfnissen und Interessen entspricht. Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung ist aber der Genehmigungsantrag regelmäßig abzulehnen, wenn ein gesetzlicher Versagungsgrund vorliegt. Der Ermessensspielraum in einer Erhaltungssatzung ist insbesondere im Falle eines geplanten Abbruchs eines ortsbildtypischen Gebäudes nicht vorhanden.

Der Mehraufwand für die Bürger soll mit den in der vorhergegangene Behandlung erläuterten Maßnahmen (Bürger 10) begegnet werden:

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Bürger 9, Schreiben vom 31.08.2015

Der Bürger lehnt den Entwurf der Erhaltungssatzung ab, da nicht ersichtlich ist, nach welchen Kriterien die Kategorien der Ortsbildanalyse eingeteilt wurden. So sei nicht ersichtlich, wieso das Gebäude in der Maltesergasse 14 in die Kategorie zwei gekommen sei. Das Nachbargebäude jedoch in anderen Kategorien eingeteilt wurde.

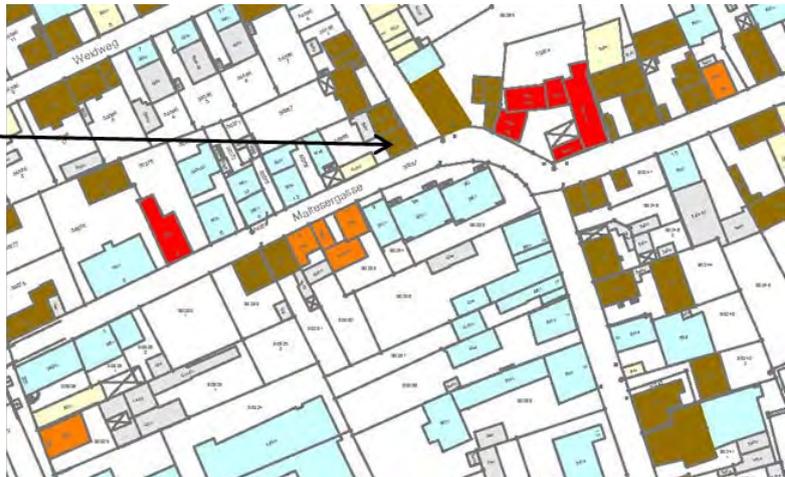


Foto: Maltesergasse 14

Lageplan

Behandlung: Die erhaltenswerten Gebäude in Wieblingen sind, wie in der Ortsbildanalyse beschrieben, aufgrund Ihrer Gebäudestellung, Dachform oder Kubatur und ihrer sich wiederholenden Gestaltmerkmale in der Fassade, Dachgestaltung, Einfriedung sowie der Verwendung einer begrenzten Zahl von Baustoffen für das Ortsbild bedeutend. Im historischen Ortskern befinden sich vorwiegend Gebäude mit den für das Ortsbild typischen im alten Ortskern vorherrschenden Architekturmerkmalen: Die typischen Architekturmerkmale werden in der Ortsbildanalyse beschrieben.

Der Plan mit den Kategorien ist ein Teil der Ortsbildanalyse. Die Kategorie 2 zeigt auf, dass bei diesen ortsbildtypischen Gebäuden keine oder nur geringe ortsbilduntypischen Umbauten am Dach, an der Fassade oder an der Einfriedung vorgenommen wurden. Diese Gebäude haben noch im Wesentlichen die in der Ortsbildanalyse aufgelisteten ortsbildtypischen Architekturelemente. So sind, als Beispiel, noch steil geneigte Dächer und Aufschieblinge, Lochfassaden und Sockel vorhanden.

Diese Architekturelemente weist auch das Gebäude Nr. 14 in der Maltesergasse auf. Daher ist dieses Gebäude im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse entsprechend markiert.

Die Erhaltungssatzung stellt lediglich einen Genehmigungsvorbehalt dar. Das bedeutet, dass bei Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung in jedem Einzelfall geprüft wird, ob sie den Vorgaben der Erhaltungssatzung entsprechen. Den Anmerkungen wird nicht gefolgt.

1.4 Behandlung der planungsrelevanten Themen der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Über die vorgebrachten Anregungen und Hinweise soll wie folgt entschieden werden:

| |
|---|
| Denkmalschutz Archäologie , Schreiben vom 21.07.2015 |
| Im Plangebiet liegen ganz oder teilweise vier archäologische Denkmale der Vor- und Frühgeschichte und zwei Denkmale der Archäologie des Mittelalters. Der Mail ist eine Kartierung angefügt. |
| Alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen im Areal der archäologischen Kulturdenkmale bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. |
| Behandlung: Die Hinweise und die Plandarstellung werden in die Begründung aufgenommen. |
| Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege , Schreiben vom 05.08.2015 |
| Das Vorhaben zur Erhaltung und Sicherung der städtebaulichen Eigenart Wieblingens eine Satzung zu erlassen, wird ausdrücklich begrüßt. Durch eine Erhaltungssatzung können auch Gebäude ohne Kulturdenkmaleigenschaften geschützt werden, zumal im baden-württembergischen Denkmalschutzgesetz die städtebauliche Bedeutung eines Objektes nicht zur Begründung als Kulturdenkmal herangezogen werden kann. |
| Behandlung: Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. |

Landesnaturenschutzverband Baden-Württemberg e.V., Schreiben vom 18.08.2015

Sowohl aus Gründen der Erhaltung des Stadtbildes als auch unter Gesichtspunkten des Klimawandels (Wärmeinseleffekte, Starkregenereignisse) wird die sorgsame Pflege und Entwicklung der öffentlichen und privaten Grünflächen im Innenbereich Wieblings für unabdingbar gehalten. Die Aufnahme einer Vegetationsbestandsaufnahme und einer Pflanzliste mit empfehlendem Charakter in die Erhaltungssatzung wird beantragt.

Weiter wird beantragt, in die Präambel zur Erhaltungssatzung Wieblingen folgenden generellen Planungsgrundsatz aufzunehmen:

Das Stadtbild ist in seinen vorhandenen Strukturen zu erhalten. Maßgebliche Erhaltungskriterien und Gradmesser sind:

- der genaue Standort der Gebäude auf den Grundstücken sowie die Grundfläche und die Höhe der Gebäude,
- das Verhältnis von nicht unterbauter oder mit Nebengebäuden überbauter Freifläche zur Gebäudefläche,
- die Lage und Größe der unversiegelten Freiflächen auf dem Grundstück.

Grundstücke im ungeplanten Innenbereich können nach Maßgabe des § 34 BauGB einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Umnutzung und unangemessene Verdichtung können aber nur wirksam unterbunden werden mit einer eindeutigen Festlegung. Um Rechtssicherheit und Eindeutigkeit hinsichtlich der weiteren Nutzung der Grünfläche im Innenbereich zu erreichen, wird beantragt, folgenden Text als Paragraphen in die Erhaltungssatzung Wieblingen als eindeutige Information für die Bürgerinnen und Bürger aufzunehmen: „Der Lageplan, die Vegetationsbestandsaufnahme sowie die Pflanzliste sind wesentlicher Bestandteile der Erhaltungssatzung Wieblingen.“

Behandlung: Die gewünschten Festsetzungen können nur in einem Bebauungsplan getroffen werden. Bei der Forderung einer Vegetationsbestandsaufnahme und Pflanzliste ist zudem nicht erkennbar, worin der Vorteil bestehen könnte. Diese Erhebungen befördern das Anliegen nicht, die Freiflächen unbebaut zu belassen. Die Kenntnis über das Vorkommen von Pflanzenarten hat keinen Einfluss auf die Pflege und Gestaltung der Flächen. Gerade auch im Hinblick auf den im Schreiben des LNV erwähnten Klimawandel ist zu erwarten, dass sich auch die Artenzusammensetzung der Vegetation zukünftig ändern wird. Die Erhaltung des Status quo kann auch durch eine Erhaltungssatzung nicht gewährleistet werden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg Bäume ab Ein-Meter-Stammumfang (bei Obstbäumen ab 80 cm), gemessen in einem Meter Höhe, ohnehin grundsätzlich geschützt sind. Diese Aussage wird in der Begründung unter dem Punkt „Freiflächen und Begrünung“ als zusätzliche Information für die Bürger ergänzt.

Die vom Landesnaturenschutzverband genannten Planungsgrundsätze können nicht in die Präambel aufgenommen.

BUND-Ortsgruppe Heidelberg-Wieblingen, Schreiben vom 21.August 2015

Beantragt wird, folgenden Text in die Erhaltungssatzung Wieblingen aufzunehmen:

„Alle Grünflächen und unversiegelten Freiflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung Wieblingen liegen, sollen erhalten bleiben, denn sie prägen das Ortsbild ebenso wie die Gebäude.“

Die Gemeinde kann die dauerhafte Freihaltung einer Freifläche gemäß § 172 BauGB erreichen. Voraussetzung für eine Freihaltung von Bebauung ist allerdings, dass die Errichtung einer baulichen Anlage auf einer bisher unbebauten Fläche „die städtebauliche Gestalt des Gebietes“ beeinträchtigen und den Zielen der Satzung zuwiderlaufen würde. Nur unter dieser Voraussetzung darf die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage versagt werden.

Inwieweit eine Bebauung in diesem Bereich das Ortsbild beeinträchtigt, wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB oder nach § 30 BauGB sowie den Ziele der Erhaltungssatzung überprüft. Eine Zielsetzung alle Grünflächen und unversiegelten Freiflächen in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zu erhalten kann daher pauschal nicht getroffen werden. Die Freihaltung bestimmter Freiflächen, welche das Ortsbild prägen, ist als Ziel bereits formuliert. Das betrifft die größeren Freiflächen wie Hostig, die Fröbelschule, südliche Freiflächen der Mühle, der Elisabeth-von-Thadden-Schule aber auch die zur Stadtstruktur zugehörigen Gärten und Höfe.

Behandlung: Das Ziel die privaten Grünflächen von Bebauung freizuhalten, wird deutlicher in der Begründung herausgestellt. Hierfür wird in der Ortsbildanalyse ergänzt, dass die rückwärtigen Gärten ortsbildtypisch sind.

Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 19.08.2015

Vorgeschlagen wird den zweiten Absatz der Präambel nach dem Wort „insbesondere“ beim ersten Punkt ,wie folgt zu ergänzen: „die Areale der Elisabeth-von-Thadden-Schule mit den denkmalgeschützten Gebäuden und die parkartigen Freiflächen, die Parkanlage Hostig“,

Behandlung: Der Anregung wird gefolgt.

Folgende Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Einwände zur Planung vorgetragen:

- Unitymedia Kabel BW
- Stadtwerke Heidelberg
- Deutsche Telekom

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

- Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Untere Denkmalschutzbehörde beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz
- Untere Forstbehörde beim Landschafts- und Forstamt
- Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim
- Naturschutzbund NABU
- Evangelische Stiftung Pflege Schönau
- Erzbischöfliches Bauamt
- Gebäudemanagement Stadt Heidelberg
- Amt für Schule und Bildung Stadt Heidelberg