

Drucksache:  
**0199/2016/IV**

Datum:  
10.11.2016

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Information über Erhaltungssatzungen  
Darstellung und Prüfung der Inhalte**

## Informationsvorlage

**Beschlusslauf**

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 05. Dezember 2016

Beratungsfolge:

<b>Gremium:</b>	<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Behandlung:</b>	<b>Kenntnis genommen:</b>	<b>Handzeichen:</b>
Bau- und Umweltausschuss	22.11.2016	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	01.12.2016	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Bau - und Umweltausschuss, sowie der Gemeinderat nehmen die Information zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine	
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

In Heidelberg wurden bisher fünf Erhaltungssatzungen beschlossen. Die Lage der Erhaltungssatzungen ist der Anlage Nummer 01 zu entnehmen. Eine Auflistung und Prüfung der Inhalte der Erhaltungssatzungen im Stadtgebiet ist erfolgt. Eine Anpassung der Erhaltungssatzungen ist aufgrund des unterschiedlichen Städtebaus in den Stadtbereichen derzeit nicht geboten und aufgrund der Arbeitskapazität nicht angemessen.

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 22.11.2016

**Ergebnis:** Kenntnis genommen  
*Befangen 01*

## **Sitzung des Gemeinderates vom 01.12.2016**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen  
*Befangen 1*

## **Begründung:**

### **1. Erläuterung: Definition Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung/ Bebauungsplan**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21. Juli 2016 den Antrag der CDU Gemeinderatsfraktion: „Aufstellung über die Erhaltungssatzungen für die Stadtteile, a) Welche Erhaltungssatzungen gibt es in den Stadtteilen?, b) Darstellung und Prüfung der Inhalte, gegebenenfalls Anpassung erarbeiten“ zur Vorberatung in den Bau- und Umweltausschuss verwiesen.

Zum allgemeinen Verständnis werden die planungsrechtlichen Instrumentarien vorab erläutert, die sich allein oder in Kombination miteinander eignen die städtebauliche Eigenart eines Gebiets zu bewahren.

#### **1.1. Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB 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.

Die Erhaltungssatzung führt schließlich in dem betroffenen Gebiet zu einem Genehmigungsvorbehalt für die im Gesetz bezeichneten Vorhaben. Im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage darf diese versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

Wird in den Fällen des § 172 Absatz 3 BauGB die Genehmigung eines Vorhabens versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind.

#### **1.2. Gestaltungssatzung**

Eine Gestaltungssatzung nach § 74 Landesbauordnung (LBO) beinhaltet Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen. Gestaltungsvorschriften können als eigenständige Gestaltungssatzungen auftreten oder in Form von sonstigen gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Das BauGB gibt hierzu in § 9 Absatz 4 BauGB die Ermächtigung, landesrechtliche Inhalte in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### **1.3. Bebauungsplan**

Gemäß § 1 Absatz 3 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung von Bebauungsplänen unterliegt also einem Erforderlichkeitsgrundsatz und ist ausschließlich auf bodenrechtlich relevante Inhalte begrenzt.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde bei der Prüfung der Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans einen relativ weiten Gestaltungsspielraum besitzt, soweit die in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze, wie zum Beispiel das Verbot einer Negativ- oder Verhinderungsplanung, berücksichtigt werden.

Die Aufgabe eines Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu regeln. Hierzu trifft er Festsetzungen darüber, ob ein Grundstück bebaubar ist, wo es bebaubar ist sowie was und wie gebaut werden darf. Ein Bebauungsplan kann keine Festsetzungen zum Beispiel zum Erhalt von baulichen Anlagen oder Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude treffen. Im Bebauungsplan festgesetzte Gebäude können beseitigt und durch Neubauten ersetzt werden, soweit der Neubau die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält. Der Erhalt der baulichen Anlagen kann nur in Kombination mit einer Erhaltungssatzung erzielt werden. Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude können nur in Kombination mit § 74 LBO erlassen werden.

## **2. Vorgeschichte: Geschichte der Erhaltungssatzungen im Stadtgebiet:**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschloss in seiner Sitzung am 16.12.1999 eine schrittweise Erarbeitung von Erhaltungssatzungen für die alten Ortskerne ausgewählter Stadtteile, und zwar in folgender Reihenfolge:

1. Handschuhsheim
2. Rohrbach,
3. Wieblingen,
4. Kirchheim.

Für den Bereich um den südlichen Adenauerplatz wurde zuvor bereits eine Erhaltungssatzung 1993 beschlossen.

Gemäß der beschlossenen Reihenfolge wurde aufgrund der seinerzeit erkannten Dringlichkeit als erstes eine Erhaltungssatzung für Handschuhsheim erarbeitet. Darüber hinaus entschied man sich zusätzlich eine Gestaltungssatzung für Handschuhsheim zu erarbeiten, um Grundregeln für die weitere Entwicklung des Stadtteils zu erstellen. Das gemeinsame Ziel der Satzungen ist es, neben dem Erhalt des Ortsbilds auch das Bewusstsein für die Schönheit und die hohe Lebensqualität des Stadtteils weiter zu stärken und – bei relativ hoher Dichte – das harmonische Zusammenleben zu fördern. Beide Satzungen erlangten im Jahr 2003 Rechtskraft.

Der Gemeinderat nannte im Anschluss weitere Ortskerne, die dringend mit Erhaltungssatzungen vor städtebaulichen Veränderungen geschützt werden sollten. Hierzu zählten die Weststadt und Neuenheim.

Daher wurde entgegen der beschlossenen Reihenfolge im nächsten Schritt eine Erhaltungssatzung für die Weststadt beschlossen. Das Einschleichen der Weststadt in die Bearbeitungsreihenfolge war notwendig geworden, da sich städtebauliche Entwicklungen angekündigt hatten, auf die mit städtebaulichen Instrumenten ordnend reagiert werden musste. Rechtskräftig wurde die Erhaltungssatzung Weststadt im Jahr 2009.

Anschließend nannte der Gemeinderat eine besondere Dringlichkeit für Neuenheim, sodass dieser Stadtteil ebenfalls in der Bearbeitung vorgezogen worden ist. Neuenheim wird in verschiedenen Teilbereichen bearbeitet, von denen zwei bereits Rechtskraft erreicht haben und die Bearbeitung des dritten Teils gerade beginnt.

Der historische Ortskern des Stadtteils Rohrbach war jahrelang geschützt, da er ein formelles Sanierungsgebiet ist. Diese Maßnahme endet im Jahr 2016/17, daher besteht hier eine Dringlichkeit, um die historischen Elemente des Stadtteils und die Sanierungsziele zu schützen. Dies geschieht über einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, der voraussichtlich mit einer Erhaltungssatzung kombiniert wird, zumindest für einen Teilbereich.

Für Wieblingen wird derzeit ebenfalls eine Erhaltungssatzung erarbeitet, sodass die ursprünglich beschlossene Bearbeitungsreihenfolge wieder eingehalten wird.

**3. Prüfung, inwieweit ein planungsrechtliches Instrumentarium angewendet werden sollte**

Die Stadtverwaltung prüft, inwieweit sich welches planungsrechtliche Instrumentarium für den Erhalt des Ortsbildes eignet, oder auch ob es sinnvoll ist, eines der Instrumentarien anzuwenden und schlägt dem Gemeinderat das erforderliche und geeignete Instrument vor. Zum Beispiel hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 26.11.2013 den Arbeitsauftrag zur städtebaulichen Entwicklung der Siedlung Ochsenkopf erteilt. Hier wurde die Verwaltung gebeten, zu prüfen, ob die Ziele des Bezirksbeirates Wieblingen den Bereich des Ochsenkopfs unter Schutz zu stellen durch eine Erhaltungssatzung oder ein anderes planungsrechtliches Instrument (z.B. Bebauungsplan, Milieuschutzsatzung) erreicht werden könne. Da eine negative städtebauliche Entwicklung, insbesondere der vom Bezirksbeirat befürchtete Domino-Effekt, hier nicht zu erwarten war, wurden weitere Untersuchungen in diesem Bereich, insbesondere die Vergabe von Gutachten, seitens der Verwaltung nicht empfohlen.

**4. Gegenüberstellung der wichtigsten Inhalte der bereits beschlossenen Erhaltungssatzungen / Gestaltungssatzungen:**

Die wichtigsten Inhalte der bereits beschlossenen Erhaltungssatzungen sind in tabellarischer Form aufgeführt.

Das Beifügen einer besonderen Begründung schreibt das Gesetz nicht vor. Dennoch erarbeitete die Stadtverwaltung teilweise ausführliche Begründungen mit Ortsbildanalysen, um in der Beurteilung von Bauvorhaben auf die erhaltungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben eine ausreichende Beurteilungsgrundlage zu haben.

Nr.	Erhaltungssatzung	Ortsbildanalyse vorhanden		Empfehlung für den Umgang mit den Erhaltungssatzungen bei Bauvorhaben
		Detaillierte Untersuchungen/ Bestandserhebungen zum Gebäudebestand und Einfriedungen vorhanden	Detaillierte Bestandserhebung Grün /Freiflächen z.B. durch Gutachten vorhanden	
1.	Südlicher Adenauerplatz Hinweis: Liegt in einem Teilbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung Weststadt.	Nein, eine einseitige Begründung ist vorhanden.	nein	nein

2.	Handschuhsheim	Ja, im Zusammenhang mit der Gestaltungssatzung.	nein	Durch die Gestaltungssatzung sind im Erhaltungsgebiet Vorgaben zu Umbauten und Neubauten vorhanden
3.	Neuenheim-Alter Dorfkern	ja	nein	Ja, Merkmale sind definiert, die als Erhaltungsziele gelten und bei Maßnahmen erhalten oder wieder hergestellt werden sollen
4.	Neuenheim zwischen Mönchhofstraße und Hainsbachweg sowie zwischen Quinckesstraße und Bergstraße	ja	Ja, ein Gutachten wurde in Auftrag gegeben über die Freiflächen Bestandsaufnahme insgesamt, sowohl Haus- wie auch Vorgärten mit Aufnahme der Grünbereiche, Grünvolumen mit Außenwirkung, markanten Einzelbäumen, Bestandsaufnahme der Einfriedungen und Vorgärten mit Bewertung	Ja, der Erhalt der städtebaulichen Ensemblewirkung des Gebietes soll durch die in der Satzung formulierten Ziele erreicht werden. Diese teilweise architektonischen, teilweise aber auch den Freiraum betreffenden Gestaltmerkmale gilt es zu erhalten oder aber bei Neubauten zu berücksichtigen und umzusetzen.
5.	Weststadt Hinweis: Liegt in einem Teilbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung Weststadt	Ja, Bezugnahme auf eine Publikation von Herrn Vierneisel.	Ja Gutachten über Ökologische Bestandsaufnahme und Bewertung unbebauter Flächen im Siedlungsbereich in Heidelberg Bestandsaufnahme der Gärten in der Weststadt (Vegetationsaufnahme)	Ja, betrifft die Vorgartenbereiche. Erhalt der Hausgärten und Hinweise zur Gestaltung der Vorgärten



## **5. Weitere Vorgehensweise bezüglich Anpassung der Erhaltungssatzung**

Zu beachten ist zudem, dass bei Erhaltungssatzungen gemäß BauGB keine Ortsbildanalyse und Begründung erforderlich ist. Soweit Ortsbildanalysen dennoch für die Erhaltungssatzungen erarbeitet wurden, wurden daraus teilweise Erhaltungsziele entwickelt, welche auf die unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen zugeschnitten sind. Es ist zudem zu bedenken, dass die Ortsbildanalysen sich aufgrund des unterschiedlichen Städtebaus unterscheiden. Die Villengebiete in dem Erhaltungsgebiet in Neuenheim und die Gründerzeitbebauung in der Weststadt unterscheiden sich von der dörflichen Struktur in Handschuhsheim. Daher weist zum Beispiel nicht jede Erhaltungssatzung eine detaillierte Bestandserhebung für die Grün- und Freiflächen auf. Eine Anpassung im Sinne einer Vereinheitlichung der Inhalte der Erhaltungssatzungen ist somit nicht möglich.

## **6. Folgen für die Eigentümer in Erhaltungsgebieten**

Den Grundstückseigentümern im Erhaltungsgebiet wird durch die Erhaltungssatzung unter Umständen eine wirtschaftlich effizientere Nutzung ihres Eigentums versagt, was im Dienste des Allgemeinwohls gerechtfertigt ist. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass ein geschütztes Gebiet aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung hat, dass der Erhalt diesen Eingriff ins Eigentumsrecht als angemessen erscheinen lässt. In den Bereich der in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzung Wieblingen werden Fördermittel über das Programm städtebaulicher Denkmalschutz beantragt, welche den Aufwand der Sanierung anfänglich abmildern soll.

Die Erhaltungssatzungen werden von der Mehrheit der Bürger angenommen.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Keine

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### **Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan: Geschützte Bereiche im Stadtgebiet