

# 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**

**[Wird ersetzt durch die Drucksache 0188/2017/BV]**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 11. Mai 2017

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	

**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
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Broschüre	1.000
Kosten für Bürgerbeteiligung	600
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	
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.

## Sitzung des Bezirksbeirates Wieblingen vom 09.06.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Wieblingen vom 09.06.2016

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

Zu diesem Tagesordnungspunkt hängen Pläne aus.

Befangenheit zeigen an: Bezirksbeirätin Böhner, Bezirksbeirat Baumann und Frau Wacker, die den Stadtteilverein Wieblingen vertritt. Sie nehmen für die Zeit der Besprechung dieses Tagesordnungspunktes im Publikum Platz.

Frau Baier und Frau Sachtlebe vom Stadtplanungsamt sind anwesend, um Fragen aus dem Gremium entgegenzunehmen. Frau Baier teilt zu Anfang mit, dass die Anregungen aus den schriftlichen Stellungnahmen zur Erhaltungssatzung Wieblingen eingearbeitet worden seien. Trotz vieler Gegenstimmen, die in der öffentlichen Informationsveranstaltung zu diesem Thema geäußert worden waren, seien nur wenige negative schriftliche Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen, informiert sie weiter. Sie weist darauf hin, dass man derzeit im Begriff sei, ein Handbuch zur energetischen Sanierung von Gebäuden zu erarbeiten, an dem sich Bürger und Architekten orientieren können. Darüber hinaus stehe Eigentümern, die ein Gebäude im betroffenen Gebiet sanieren oder umbauen möchten, die städtische Bauberatung zur Seite. Von Seiten der Verwaltung eruiere man momentan, ob und von welcher Stelle Fördermittel für Bauwillige generiert werden können.

In der anschließenden Diskussion melden sich zu Wort:

Die Bezirksbeiräte Kurilenko, Retzbach und Lunks sowie Bezirksbeirätin Zimmermann und der Kinderbeauftragte Röver.

Prinzipiell begrüße man das Vorhaben, den alten, historischen Ortskern in seiner derzeitigen Form zu erhalten. Kritisiert wird allerdings, dass die Stadt Heidelberg bisher keine konkreten Fördermittel für Anlieger anbiete. Auf Eigentümer, die bereits im Besitz einer Immobilie im Geltungsbereich seien und diese erhalten müssten, würden teilweise immense Kosten zukommen. Ebenso würden sicher einige Interessenten, die gerne ein Haus im Ortskern erwerben würden, aufgrund der Auflagen, die die Erhaltungssatzung mit sich bringe, von ihrem Vorhaben absehen. Besonders junge Familien mit begrenztem Budget könnten sich das Wohnen in diesem Teil Wieblingens zukünftig nicht mehr leisten.

Frau Sachtlebe teilt daraufhin mit, dass durch die Erhaltungssatzung eine Sensibilisierung einsetzen solle, die Besonderheit des Ortskerns wahrzunehmen und zu erhalten. In Zusammenarbeit mit der Bauberatung könnten Wege gefunden werden, Sanierungen mit einfachen Lösungen umzusetzen, die nicht zwangsläufig teuer sein müssten.

Dennoch erschwere das Inkrafttreten der Satzung den teilweisen oder kompletten Abriss von Gebäuden, werden Stimmen aus dem Gremium laut. Gebäude oder Gebäudeteile, die über Jahrzehnte marode geworden seien, könne man jedoch nur schwer und mit immensen bautechnischen Mitteln sowie großem finanziellen Aufwand erhalten. Ein (teilweiser) Abriss und anschließender Neubau nach neuestem energetischem Standard in der gleichen Kubatur mit ähnlicher Optik wie der bisherige Altbau sei in solchen Fällen sicher die bessere Lösung.

In einer Sitzungsunterbrechung von 18.28 Uhr bis 18.35 Uhr melden sich Bürger zu Wort. Unter anderem spricht auch Herr Petschan vom Stadtteilverein Wieblingen. Er habe sich zu Anfang sehr für die Erarbeitung einer Erhaltungssatzung eingesetzt, da er sich für den Erhalt des Bildes des alten dörflichen Ortskernes stark machen wollte. Mit dem vorliegenden Ergebnis, das zum Ziel habe, sämtliche Gebäude im Geltungsbereich, auch die mit maroden Mauern auf irgendeine Weise zu erhalten, könne er sich allerdings nicht identifizieren. Ziel solle seiner Meinung nach sein, das Aussehen des Ortsbildes zu bewahren, nicht die Mauerwerke physisch zu erhalten.

Frau Sachtlebe stellt abschließend fest, dass mit Inkrafttreten der Erhaltungssatzung die Erhaltung alter Gebäude, die für eine bestimmte Epoche stünden, Vorrang vor einem Abriss und einem Neubau habe. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauberatung könnten feststellen, in welchen Sonderfällen ein Neubau genehmigt werden könne. Bei Sanierung von Altbauten werde man den Eigentümern mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Herr Schmidt lässt hiernach über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen:

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 2:2:5 Stimmen**

Anschließend bestimmen die Mitglieder des Bezirksbeirates Wieblingen Bezirksbeirat Lunks, der in den nachfolgenden Bau- und Umweltausschuss am 28.06.2016 entsendet wird.

**gezeichnet**  
Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung abgelehnt  
*Ja 2 Nein 2 Enthaltung 5 Befangen 2*

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.06.2016

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.06.2016

### 11 **Erhaltungssatzung Wieblingen - Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße; hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss** Beschlussvorlage 0106/2015/BV

Herr Bürgermeister Erichson eröffnet den Tagesordnungspunkt und stellt die Frage nach Befangenheiten. Stadtrat Wickenhäuser meldet Befangenheit an und verlässt die Beratung. Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt hängen aus. Herr Bürgermeister Erichson begrüßt Bezirksbeirat Lunks, der vom Bezirksbeirat Wieblingen in die Beratung des Bau- und Umweltausschuss entsendet wurde, und erteilt diesem das Wort. Bezirksbeirat Lunks erläutert, der Bezirksbeirat Wieblingen habe sich für die Erarbeitung einer Erhaltungssatzung eingesetzt, der vorgelegte Entwurf gehe jedoch weit über die Intension des Bezirksbeirats Wieblingen hinaus. Es werde befürchtet, dass durch die vorgeschlagenen Festsetzungen der Erhaltungssatzung Sanierungen von Wohngebäuden nur mit enormem finanziellem Aufwand machbar seien, mit der Folge, dass es zukünftig kaum bezahlbaren Wohnraum innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung gebe. Der Bezirksbeirat Wieblingen wünsche die Möglichkeit, einzelne Gebäude abzureißen und anschließend rekonstruieren zu können. Der Umgang mit der Erhaltungssatzung solle insgesamt „einfacher“ sein.

Im weiteren Verlauf erklärt Herr Bürgermeister Erichson, die Fraktion FDP/ Freie Wähler habe einen Sachantrag angekündigt. Er erteilt Stadträtin Dr. Schenk als Vertreterin der Fraktion FDP/ Freie Wähler das Wort. Stadträtin Dr. Schenk erklärt, es komme teilweise zu Irritationen auf Bürgerseite bezüglich der Auslegung der Erhaltungssatzung in den verschiedenen Stadtteilen, wie beispielsweise in Handschuhsheim und Wieblingen. Der Bezirksbeirat Wieblingen habe die von der Stadtverwaltung vorgeschlagene Erhaltungssatzung abgelehnt, obwohl man sich eigentlich einig sei, dass es sinnvoll wäre, die Bautätigkeit in historisch relevanten Gebieten im Stadtteil positiv zu beeinflussen. Es sei der Eindruck entstanden, es ginge in erster Linie um den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und weniger um die alternative Möglichkeit, ortsbildtypischer Wiederaufbaumaßnahmen. Stadträtin Dr. Schenk stellt für die Fraktion FDP/ Freie Wähler den folgenden **Sachantrag**:

Wir bitten um die Darstellung weiterer Möglichkeiten -mit ihren Vor- und Nachteilen- historisch bedeutsame Gebäude in den Stadtteilen zu schützen bzw. zu erhalten. Zum Beispiel Anwendung Baugesetzbuch § 34 Bebauen im Innenbereich, § 8 Bebauungsplan, Begrenzung des Geltungsbereichs auf wirklich schützenswerte Gebäudeensembles oder Gebäude, Gestaltungssatzung etc.

Wir bitten um eine Stellungnahme, ob ein Gestaltungsbeirat oder eine andere Form eines (Sachverständigen-)Gremiums eine Möglichkeit bieten würde, in Konfliktfällen zwischen Stadtverwaltung und Bauanfragen der Bürger/innen aus den betroffenen Gebieten, eine konstruktive Lösung zu finden.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erläutert hierzu, Wunsch sei es, eine Möglichkeit zu finden, das Ortsbild zu erhalten, aber trotzdem eine Weiterentwicklung zu ermöglichen. Weiter erklärt sie, dass es je nach Stadtteil zu unterschiedlichen Auswirkungen einer Erhaltungssatzung kommen könne. Bei der Bestandsanalyse sei eine Kategorisierung der Bausubstanz erfolgt.

Anhand eines Plans zeigt Frau Friedrich die unterschiedlichen Kategorien und erklärt, Gebäude der Kategorie 1 seien denkmalgeschützte Gebäude. Diese seien grundsätzlich zu erhalten. Gebäude der Kategorie 2 seien Gebäude, welche den öffentlichen Raum prägen. Hier sei vorstellbar, zumindest die straßenseitige Fassade zu erhalten. Gebäude der Kategorien 3 – 5, seien Gebäude, die abgerissen und in gleicher Kubatur ersetzt werden könnten. Weiter erklärt Frau Friedrich, durch anbringen von Wärmedämmung bestehe auch die Chance, Fassaden schöner zu gestalten und zeigt zwei Beispiele. Sie führt aus, neben der bereits erläuterten Kategorisierung von Gebäuden, könne eine Bauberatung im Vorfeld einer Gebäudesanierung angeboten werden. Das Stadtplanungsamt sei dabei, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Baurecht- und Denkmalschutz, ein Handbuch zur energetischen Sanierung erhaltenswerter Gebäude zu erstellen. Außerdem solle geprüft werden, ob es Fördermöglichkeiten für die Sanierung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung gebe. Im Weiteren erklärt Frau Friedrich, die Beurteilung eines Bauantrages nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) sei nicht geeignet, das Ortsbild zu erhalten. Hier gehe es lediglich darum, ob sich ein neu zu bauendes Gebäude in die Umgebung einfüge. Die Aufstellung eines Bebauungsplans sei in diesem Fall ebenfalls nicht das geeignete Instrument. Ein Bebauungsplan regule die Möglichkeiten der geordneten städtebaulichen Entwicklung, jedoch nicht den Erhalt vorhandener Gebäude. Eine Gestaltungssatzung sei mit einem sehr hohen Aufwand verbunden, da jedes einzelne Gebäude angeschaut werden müsse. Die Erhaltungssatzung sei das richtige Instrument. Die Regelungen und die Handhabung seien diskutierbar.

Herr Bürgermeister Erichson schlägt vor, die Beschlussvorlage ohne Beschlussfassung, aber mit dem Arbeitsauftrag, bis zur Beratung des Gemeinderats eine Ergänzungsvorlage zu erarbeiten, zu verweisen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz; Stadträtin Dr. Meißner; Stadtrat Mumm; Stadtrat Steinbrenner, Stadträtin Dr. Schenk

Folgende Punkte werden angesprochen

- Das Instrument Erhaltungssatzung/ Gesamtanlagenschutzsatzung sei für die Stadt Heidelberg nicht neu, die Diskussion darüber nicht nachvollziehbar.
- Auf die Erhaltungssatzung Wieblingen könne nicht verzichtet werden. Es gehe darum, den Wohlühlcharakter der Stadtteile zu erhalten.
- Jungen Familien müsse es ermöglicht werden, das geerbte Häuschen der Oma mit geringen finanziellen Mitteln zu sanieren.
- Es sei wichtig, merkwürdige Bauformen zu verhindern.
- Der Vorschlag des Stadtplanungsamtes sei der richtige Weg.
- Durch den Erlass von Erhaltungssatzungen werde das Wohnen nicht verteuert.
- Überlegenswert sei ein „Fördertopf für sozial schwache Gebäudeeigentümer“.
- Es sei wichtig, gesamtstädtisch einheitlich zu verfahren. Es dürfe keine Behördenwillkür geben.
- Sei es sinnvoll, einen Gestaltungsbeirat für einzelne Bauvorhaben einzubeziehen?
- Sei bei einer Zeilenbebauung mit Gebäuden der Kategorie 2 der Erhalt einer straßenseitigen Fassadenerhaltung umsetzbar?

Frau Friedrich erklärt bezüglich der Frage nach einem Gestaltungsbeirat, dies müsse im Detail diskutiert werden. Dies werfe einige Fragen auf, beispielsweise, ob der Gestaltungsbeirat gesamtstädtisch tätig werde, oder nur für einzelne Stadtteile, aber auch, wer beraten werde, oder die Frage, wer den Gestaltungsbeirat beauftrage. Bei einer Zeilenbebauung könne durchaus eine Fassadenerhaltung möglich sein. Eine Prüfung sei in jedem Fall erforderlich. Für die Bauherren sei wichtig zu wissen, dass Veränderungen im Gebäudeinneren möglich seien.

Im weiteren Verlauf stellt Stadtrat Föhr den **Antrag zur Geschäftsordnung:**

Die Beschlussvorlage wird ohne Beschlussfassung zurück in den Bezirksbeirat Wieblingen verwiesen.

Herr Bürgermeister Erichson erklärt, die nächste Beratung des Bezirksbeirats Wieblingen finde am 26.10.2016 statt, die darauffolgende Beratung des Bau- und Umweltausschusses am 22.11.2016. Bis dahin könne eine Ergänzung der Beschlussvorlage durch die Verwaltung erfolgen. Daraufhin meldet sich Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz zu Wort und merkt an, die Wieblingener Bürger bräuchten eine intensive Beratung, in welcher auch die Erfahrungen der anderen Stadtteile mit Erhaltungssatzungen einfließen sollten. Die Stadt Heidelberg habe nicht umsonst das Instrument der mitgestaltenden Bürgerbeteiligung eingeführt. Herr Bürgermeister Erichson erwidert daraufhin, ein entsprechender Antrag könne gestellt werden. Auch stehe es den Parteien selbstverständlich frei, die Bürger ausgiebig zu informieren. Im weiteren Verlauf stellt Herr Bürgermeister Erichson den **Antrag zur Geschäftsordnung** von Stadtrat Föhr, zur Abstimmung:

Die Beschlussvorlage wird ohne Beschlussfassung zurück in den Bezirksbeirat Wieblingen verwiesen.

**Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 13:01:00 Stimmen**

**Beschlussempfehlung des Bau- und Umweltausschuss**

*Die Beschlussvorlage wird ohne Beschlussfassung zurück in den Bezirksbeirat Wieblingen verwiesen.*

**gezeichnet**  
Wolfgang Erichson  
Bürgermeister

**Ergebnis:** verwiesen in den Bezirksbeirat  
*Ja 13 Nein 00 Enthaltung 01 Befangen 01*

## **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 Wieblingens 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:<br>(Codierung) | + / -<br>berührt: | Ziel/e:   |
|--------------------------|-------------------|---|
| SL 1                     | +                 | <p>Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren.</p> <p><b>Begründung:</b><br/>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><b>Begründung:</b><br/>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
06	Sachantrag der Fraktionsgemeinschaft FDP/FVW vom 24.06.2016