

Sanierungssatzung Wieblingen  
Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und  
Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

## **Entwurf der Abwägung**

Stand 22.01.2020

### **1. Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Sanierungssatzung**

#### **1.1 Behandlung der Anregungen aus der Bürgerversammlung und der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 11.10. bis zum 31.10.2019 die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Unterlagen und zur Abgabe von Stellungnahmen im Technischen Bürgeramt der Stadt Heidelberg sowie per E-Mail an das Stadtplanungsamt eingeräumt.

Mit Schreiben vom 30.10.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die planungsrechtlichen Einwendungen und Anmerkungen zu der geplanten Sanierungsmaßnahme den Sanierungszielen einschließlich ihrer voraussichtlichen Auswirkungen auf die Betroffenen werden nach den aufgeführten Punkten abgewogen. Berücksichtigt werden zudem die Belange der Betroffenen, soweit keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

Die planungsrelevanten Anliegen und privaten Belange aus der öffentlichen Informationsveranstaltung der Bürger vom 17.10.2019 werden ebenfalls nach Themenschwerpunkten sortiert und zusammen mit den schriftlichen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage behandelt. Auf den Vermerk der Informationsveranstaltung - siehe Anlage zur Vorlage - wird verwiesen. Die schriftlichen Stellungnahmen sind anonymisiert als Anlage dem Entwurf des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses beigefügt.

Sanierungssatzung Wieblingen  
Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und  
Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

## 1.2 Behandlung der planungsrelevanten Themen unter Berücksichtigung der Belange aus der Bürgerinformationsveranstaltung und den schriftlichen Stellungnahmen der Bürger

<b>Im Moment wird das Ortsbild täglich verändert, Schreiben vom 31.10.2019</b>
<p>Es wird angemerkt, dass Bauvorhaben genehmigt werden, die in vollkommenen Gegensatz zu den Zielen der zukünftigen Sanierungssatzung stehen. Beispielsweise eine Erklärung, warum die Landesbauordnung in diesen Fällen nicht zu einem Bewahren des Ortsbildes genutzt werden konnte, fehlt in der Öffentlichkeit.</p> <p>Beispielsweise die Scheune auf Seite 27 der Broschüre (Bild 13) ist inzwischen abgerissen worden, ohne dass die alten roten Sandsteinmauern geschützt wurden. c) In 2. Reihe hinter einem Gebäude der Kategorie 2, aber von der Straße aus sichtbar, wird ein 3-stöckiger Neubau mit Flachdach genehmigt und gebaut.</p>
<p>Das Gebot der Vermeidung der Ortsbildbeeinträchtigung ist städtebaulicher Natur und somit vom Gestaltungsrecht der Landesbauordnungen zu unterscheiden. Maßstab ist das Ortsbild, also das Erscheinungsbild eines größeren Bereichs einer Gemeinde, allein unter städtebaulichen Gesichtspunkten. Entscheidend ist, ob sich das Vorhaben in die weitere Umgebung einpasst, wobei die Gestaltung des Bauwerks selbst kaum relevant ist. Bei der Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt es nicht wie beim Einfügegebot auf Übereinstimmung mit einzelnen Merkmalen der vorhandenen Bebauung an, sondern darauf, ob ein Gesamtbild, das durch unterschiedliche Elemente geprägt sein kann, gestört wird. Es muss insofern zunächst überhaupt ein schutzwürdiges Ortsbild vorhanden sein. Das Ortsbild muss, um schützenswert zu sein und die Bau- bzw. Gestaltungsfreiheit des Eigentümers einschränken zu können, eine gewisse Wertigkeit für die Allgemeinheit haben. Das ist im historischen Ortskern von Wieblingen der Fall. Das heißt ortsbildtypische Elemente, wie geneigte Dächer, können durch die Wiederholung einen städtebaulichen Charakter annehmen und daher bei der Genehmigung von Vorhaben in schützenswerten Ortskernen eine Rolle spielen. Daher kann die Genehmigungsbehörde auch durch die Vorgaben der Landesbauordnung, wenn auch in einem sehr beschränkten Maße, auf die Gestaltung der Baukörper im oben genannten Sinne Einfluss nehmen. Für den Erhalt des Ortsbildes und die ortsbildtypische Weiterentwicklung aber sind Satzungen nach der Landesbauordnung und dem Baugesetzbuch erforderlich.</p>
<b>Bebaubarkeit der Grundstücke</b>
<b>Sicherung der Parkanlage Hostig, Schreiben vom 27.10.2019 sowie vom 29.10.2019</b>
<p>Es wird angemerkt, dass nach § 5 Abs. 3 des Satzungsentwurfs das Ortsbild Wieblingen auch durch die Parkanlage Hostig wesentlich geprägt wird. Auf Seite 22 des Infoblatts Ortsbildanalyse wird die städtebauliche Bedeutung der Hostig ebenfalls ausdrücklich hervorgehoben. Die Erhaltung der Parkanlage in der Satzung soll verbindlich festgelegt und eine Bebauung damit ausdrücklich ausgeschlossen werden.</p>

Sanierungssatzung Wieblingen

Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

**Behandlung:** Die Parkanlage Hostig ist im Flächennutzungsplan als Parkanlage dargestellt. Zudem handelt es sich bei der Anlage um ein Kulturdenkmal. Bereits im Text der Satzung wird die ortsbildprägende Freifläche beschrieben. Der Anregung wird daher gefolgt. In der Ortsbildanalyse, in der die städtebauliche Bedeutung der Parkanlage beschrieben ist, wird folgender Text ergänzt: „Eine Bebauung der ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Parkanlage Hostig ist nicht zulässig.“

#### **Besonderer Schutz der Gärten, Schreiben vom 29.10.2019**

Der Verfasser fragt und erläutert Folgendes. Wie sind Grundstücke bebaubar (Nachverdichtung)? Besonderer Schutz der Gärten – Warum nur die Genannten in der Broschüre „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen“ aus dem Stadtteilrahmenplan zwischen Maaßstraße und Grenzhöfer Weg? Erwähnt wird die Problematik der Nachverdichtung. In den letzten Jahrzehnten hat sich eine Bebauung in 2. Reihe durchgesetzt, die in den meisten Fällen Scheunen, Schuppen, Queranbauten zum Vorderhaus etc. ersetzt hat. Dabei sind viele ortstypische Gebäude zerstört worden. An ihrer Stelle wurden meist 2-stöckige Häuser mit Satteldach gebaut, bei denen an den meisten Stellen keine ortsbildtypischen Elemente, (z.B. stehende, rechteckige Fensterformate) verwendet wurden. Oft war maßgeblich, dass diese Gebäude für den ursprünglichen Zweck eine Nutzung im Rahmen der Landwirtschaft, nicht mehr gebraucht und genutzt wurden. Die bisherige Praxis, keine Bauten in 3. Reihe zuzulassen, also die hinter den Gebäuden liegenden Gärten zu bebauen, sollte unbedingt beibehalten werden. Eine Beschränkung (wie in der Informationsbroschüre auf Seite 15 genannt) auf die Erhaltung der ehemaligen Wirtschaftsgärten nur im Bereich zwischen Maaßstraße und Grenzhöfer Weg bleibt ohne Begründung. Als genauso schützenswert gelten seines Erachtens die Bereiche

- zwischen Mannheimer Straße, Kreuzstraße, Falkengasse und Maltesergasse
- zwischen Falkengasse, Klappergasse, Neckarhamm und Schusterstraße
- zwischen Schusterstraße, Neckarhamm, Maltesergasse und Falkengasse
- zwischen Maltesergasse, Neckarhamm, Weidweg und Schwabenheimer Straße
- der Bereich hinter den südlichen Häusern der Maaßstraße, zwischen Dammweg und Adlerstraße

**Behandlung:** Zwischen Maaßstraße und Grenzhöfer Weg befinden sich ökologisch besonders wertvolle Bereiche, diese wurden im Rahmen der Untersuchungen zum Stadtteilrahmenplan kartiert. Die Untersuchungen sind aber nicht vollständig.

Der Stadtteilrahmenplan dient als Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen. Das Ziel aus dem Stadtteilrahmenplan lautet:

Die im alten Ortskern vorherrschenden Strukturen aus alten Bauerngehöften mit Haus bzw. Wohn-Stallhaus, Toreinfahrten, Scheune, Schopf und dazugehörigem Wirtschaftsgütern sollen in dieser Form erhalten bleiben. Bereiche, in denen das bauliche und gestalterische Gefüge bereits beeinträchtigt ist, sollen aufgewertet und weitgehend in ihrer Ursprünglichkeit wiederhergestellt werden.

Diese Ziele wurden in der Broschüre zum Sanierungsgebiet Wieblingen genauer erläutert. Dabei ist zu beachten, dass auch wenn in der Ortsbildanalyse die Bauerngärten als erhaltenswert eingestuft wurden und der § 34 BauGB schon viele Freibereiche bewahren kann, dies nicht pauschal durch die Sanierungsziele festgeschrieben werden kann, sondern im Einzelfall abgewogen werden muss, denn inwieweit es möglich ist eine Nachverdichtung zu verhindern, entscheidet sich im Genehmigungsverfahren, unter anderem auch anhand der §§ 30 und 34 Baugesetzbuch des Denkmalschutzgesetzes sowie der zukünftigen Sanierungsziele. Aufgrund der Hinweise, auch aus dem Bezirksbeirat, die Bauerngärten zu erhalten soll daher geprüft werden, inwieweit ein Grünordnungsplan in Auftrag gegeben werden kann.

Sanierungssatzung Wieblingen  
 Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und  
 Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

<b>Abbruch baulicher Anlagen</b>		
Es wird gefragt, wie verfahren wird, wenn ein Gebäude der Kategorien 1 oder 2 abgängig ist?		
<p><b>Behandlung:</b> Gemäß den Zielen der zukünftigen Satzung kann ein Gebäude soweit es nicht erhaltenswert ist abgebrochen werden. Die besonders erhaltenswerten Gebäude der Kategorien 1 und 2 sind zu erhalten. Zur Kategorie 1 gehören die Denkmale, die ohnehin zu erhalten sind. Die Kategorie 2 umfasst besonders erhaltenswerte Gebäude. Für deren Abbruch gibt es Ausnahmeregelungen, zum Beispiel, wenn ein Gebäude aus statischen Gründen nicht erhalten werden kann oder aus anderen Gründen wie zum Beispiel einem Befall durch einen Hauschwamm abgebrochen werden muss. Wirtschaftliche Gründe begründen keine Ausnahme. Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Die wirtschaftlichen Nachteile des Erhalts der Gebäude der Kategorien 1 und 2 sollen durch die Förderung der Sanierungen abgemildert werden. Die Erläuterung wird in der Broschüre ergänzt.</p>		
<b>Anhörung der Eigentümer bei der Einordnung der Gebäude in die fünf Kategorien</b>		
Es wird angemerkt, dass etliche Hauseigentümer in Wieblingen darüber erstaunt sind, in welche Kategorie ihr Haus eingeordnet worden ist. Der Vorschlag ist, bei der Einordnung - besonders in Zweifelsfällen - die Gebäudeeigentümer anzuhören. Es könnte ja sein, dass dadurch Aspekte deutlich werden, die das städtische Amt nicht berücksichtigt hat.		
<p><b>Behandlung:</b> Die Ortsbildanalyse und die Einordnung der Gebäude in Kategorien erfolgten im Jahr 2014. Insbesondere durch Umbauten in den letzten Jahren kann es vorkommen, dass die Kategorien nicht mehr aktuell sind oder im Einzelfall aus sonstigen Gründen nicht zutreffen. Die Satzung sieht vor, dass in Ausnahmefällen im Rahmen der Einzelfallprüfung eine abweichende Einordnung vorgenommen werden kann. Damit ist den Bedenken des Eigentümers ausreichend Rechnung getragen.</p>		
<b>Vorgeschlagene Änderungen der Gebietsgrenzen, Einbeziehung der Maaßstraße, Schreiben vom 27.10.2019</b>		
Es wird angemerkt, dass die Maaßstraße in das zukünftige Sanierungsgebiet aufgenommen werden soll. Denn die Maaßstraße bildet eine bauliche Einheit im historischen Ortskern zusammen mit der Mannheimer Straße, der alten katholischen Kirche und der Wallstraße. Auch die anderen Straßenzüge im Ortskern hätten teilweise ausreichend Häuser, welche nicht mehr erhaltenswert sind.		
		
Lageplan: Maaßstraße	Foto: Maaßstraße	Foto: Maaßstraße

Sanierungssatzung Wieblingen

Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

**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. Der nördliche gegenüberliegende Straßenabschnitt ist bereits mit Reihenhäusern neuerer Zeit bebaut. Daher wurde die Maaßstraße bis auf die Grundstücke angrenzend an die Wallstraße aus dem Gebiet herausgenommen. Der Anregung die Maaßstraße in das geplante Sanierungsgebiet Wieblingen aufzunehmen, kann daher nicht gefolgt werden.

**Vorgeschlagene Änderungen zu den Gebietsgrenzen, hier Einbeziehung der Häuser am Neckarhamm, Schreiben vom 27.10.2019 und Fragen aus der Versammlung**

Es wird angemerkt, dass der Gebietsbereich des geplanten Sanierungsgebietes Wieblingen um den Teil der Häuser am "Neckarhamm" zwischen Klostergasse und Ferdinandstraße erweitert werden soll. Bereits in der historischen Stadtkarte von Wieblingen um 1870 war der Neckarhamm als Bestand eingezeichnet. Aus diesem Grund sollte man ihn auch in das Sanierungsgebiet miteinbeziehen. Es sei richtig, dass auch Neubauten hier entstanden sind, jedoch wurden auch einige Häuser nur teilweise verändert, z.B. das Haus „Neckarhamm 5". Die Eckhäuser Ferdinandstraße/ Neckarhamm und Schusterstraße/ Neckarhamm am Neckar seien ja auch in den Gebietsbereich aufgenommen worden. Gerade dieser Teil des Neckarhamm's gehört ebenfalls zum historischen Ortskern.

<p>Gebäude Neckarhamm Nr.5</p>	<p>Gebäude Neckarhamm Nr.5/2</p>	<p>Gebäude Neckarhamm Nr.7</p>
<p>Gebäude Neckarhamm Nr.9</p>	<p>Gebäude Neckarhamm Nrn.12-13</p>	<p>Gebäude Neckarhamm Nr. 27 bis Nr.29 „die Villen“</p>

**Behandlung:** 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 ist. Es ist zutreffend, dass noch einige Gebäude am Neckarhamm die ortsbildtypischen Merkmale des historischen Ortskernes aufweisen.

## Sanierungssatzung Wieblingen

Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

Die Gebäude im Bereich Neckarhamm sind aber hauptsächlich nach 1920 entstanden. Es handelt sich hier meist um freistehende Gebäude mit unterschiedlichen Architekturmerkmalen in einem anderen Stadtraum am Neckar als der historische Stadtkern aufweist. Im Bereich Neckarhamm können auch aufgrund der freistehenden Häuser mit größeren Grundstücken daher eher unterschiedliche Gebäudetypen entstehen, ohne dass das Stadtbild beeinträchtigt wird. Die Eckhäuser Ferdinandstraße und Neckarhamm sowie Schusterstraße und Neckarhamm sind erhaltenswert und dem Stadtraum der erhaltenswerten Straßenzüge Ferdinandstraße und Schusterstraße zugeordnet und wurden daher in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Das Gebäude Neckarhamm 5 grenzt unmittelbar an die geplanten Gebietsgrenzen an. Es ist erhaltenswert. Das Gebäude weist aber keinen städtebaulichen Missstand bezüglich der Gestaltung auf. Das Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Zustand und weist keinen erhöhten Sanierungsbedarf auf. Der Bereich Neckarhamm wird daher nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Die Begründung zu den Gebietsgrenzen wird genauer in der Broschüre zum Sanierungsgebiet erläutert.

#### **Verkleinerung der Gebietsgrenzen im Bereich der Wallstraße**

Im Schriftsatz wird darum gebeten den Gebietsbereich im Bereich der Einmündung der Maaßstraße und der Wundstraße nicht in den Bereich mit einzubeziehen. Der Schriftführer ist Miteigentümer der Nrn. 15 und 17 in der Wallstraße.

**Behandlung:** Die Wallstraße befindet sich im Bereich des historischen Ortskerns. Der Bereich ist nach der Ortsbildanalyse von städtebaulicher Bedeutung. Die Grundstücke Nrn. 15 und Nr. 17 der Wallstraße befinden sich am Rand des Gebietsbereichs des historischen Ortskerns und damit am Rand des geplanten Sanierungsgebiets.

Nach § 136 Abs. 4 Satz 3 sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese Festlegung bezieht sich auf die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahme berührten öffentlichen und privaten Belange. Private Eigentümer haben das Interesse, ihr Eigentum ohne Einschränkung in Form von Beachtung von Sanierungszielen nutzen zu können.

In der öffentlichen Veranstaltung wurden die möglichen Förderungen für die Gebäudesanierung angesprochen. Der Miteigentümer, der an der Versammlung teilnahm, wird von diesen Angeboten keinen Gebrauch machen wollen.

Die Wallstraße ist von städtebaulicher Bedeutung und es ist daher grundsätzlich im öffentlichen Interesse, sie nicht insgesamt aus dem Gebietsbereich auszuschließen. Die Gebäude der Hausnummern 15 und 17 gehören aber nicht der besonders erhaltenswerten Kategorie an und können daher aus der geplanten Gebietsumgrenzung herausgenommen werden, ohne die öffentlichen Interessen zu beeinträchtigen. Der Anregung wird daher teilweise gefolgt.

Zwei weitere, nicht erhaltenswerte Gebäude mit den Hausnummern 13 und 11 werden aus Gleichbehandlungsgründen ebenfalls aus den Gebietsgrenzen des geplanten Sanierungsgebietes herausgenommen. Auch hier überwiegen die öffentlichen Interessen an der Aufnahme in den Geltungsbereich die privaten Interessen an der Herausnahme nicht. Die Begründung zu den vorgesehenen Gebietsgrenzen wird genauer in der Broschüre zum Sanierungsgebiet Wieblingen erläutert.

#### **Anfrage, warum der Bereich Hermann-Treiber-Straße Nrn. 11 - 30 ausgenommen wurde, Schreiben vom 12.11.2019**

Es wird dargelegt, dass die Hermann-Treiber-Straße - westlicher Abschnitt - in den Gebietsbereich hätte mitaufgenommen werden sollen. Das Areal wird als Ensemble gesehen. Es wird gefragt, warum die Gebäude nicht in das geplante Sanierungsgebiet aufgenommen werden.

Sanierungssatzung Wieblingen  
 Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und  
 Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße



Lageplan und Foto: Hermann-Treiber-Straße Nr.11-30

**Behandlung:** Die eingeschossigen Arbeiterreihen Häuser mit Ställen wurden zwischen 1921 bis 1923 gemeinsam mit angrenzend weiteren Quartieren errichtet. Die angrenzenden Quartiere wurden mittlerweile neu bebaut. Wenn auch die Architekturelemente der Gebäude der Hermann-Treiber-Straße Nrn. 11 - 30 ortsbildtypisch sind, entspricht der Städtebau nicht vollständig den typischen Gehöften und der hofartigen Stellung der Baukörper im historischen Ortskern. Auch aufgrund der Lage zwischen den Neubauquartieren konnten die Gebäude dem Zusammenhang des historischen Ortskerns nicht zugeordnet werden.

Daher wurde der Bereich nicht in das geplante Sanierungsgebiet aufgenommen.

Die Begründung zu den Gebietsgrenzen wird genauer in der Broschüre zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen erläutert.

#### **Anfrage zu Fördermitteln, Schreiben vom 31.10.2019**

Es wird gefragt wie hoch die Förderung pro Sanierungsmaßnahme ist. Die Förderhöhe wird, verteilt auf die erhaltenswerten Gebäude im Gebietsbereich, als zu gering angesehen. Fördergeld ist an eine wesentliche zu hohe Forderung gebunden: „Mit der Sanierung werden sämtliche Missstände am Gebäude behoben“. Zudem wird gefragt, inwieweit die GGH als Sanierungs-Treuhändergesellschaft, die sanierungswilligen Hausbesitzer umfassend darüber informieren kann, wie alle Möglichkeiten der Förderung, z.B. im neuen Klimapaket vorgesehene Steuerabschreibungen, genutzt werden können? Oder ob man auch noch bei der Klimaschutz- und Energie-Beratungsagentur vorbeigehen könnte. Wie sieht die Aufgabenteilung zwischen diesen beiden Bürgerberatungsstellen der GGH und der KLIBA Rhein-Neckar und der GGH aus?

Sanierungssatzung Wieblingen

Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

**Behandlung:** Die Höhe der Förderung ist grundsätzlich abhängig von den Förderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg. Diese geben den Rahmen vor. Die Kommunen können in diesem Rahmen die genauen Bedingungen für ihre Sanierungsgebiete konkretisieren. Diese städtischen Richtlinien werden derzeit gerade überarbeitet und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Erst danach kann eine endgültige Aussage über die Förderhöhe getroffen werden. Zuschüsse beziehen sich nicht nur auf energetische Maßnahmen, sondern z.B. auch auf stadtbildwirksame Verbesserungen und Modernisierungen innerhalb des Gebäudes (aber nur in Verbindung mit Verbesserungen an der Außenhülle). Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht grundsätzlich nicht. Voraussetzung ist in jedem Fall die ausreichende Mittelbereitstellung der Fördergeber. Die GGH wird ausschließlich zuständig sein für die Förderung im Rahmen der Städtebauförderung und die Bescheinigung für die Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h und 10f EStG. Eine Doppelförderung ist grundsätzlich nicht möglich. Die Klimaschutz- und Energie-Beratungsagentur Heidelberg in Wieblingen berät zudem zu allen Fragen rund um den effizienten und umweltschonenden Energieeinsatz kostenfrei Bürger aus Heidelberg und dem Rhein-Neckar-Kreis. Die Passage in der Broschüre, kann nicht gestrichen werden. Die Vorgabe kommt von der Förderbehörde. „Grobe“ Missstände müssen komplett behoben werden, eine Einstufung welche Maßnahmen für eine Förderung behoben werden müssen, wird im Einzelfall festgelegt. Bei „groben“ Missständen handelt es sich z.B. um den Austausch von einfach verglasten Fenstern, die Dämmung oberster Geschossdecken oder von Dachschrägen, die Umstellung von Einzelöfen auf eine Zentralheizung, der Sicherstellung, dass jede Wohnung über ein Bad und eine Kochgelegenheit verfügt, die innerhalb des Abschlusses liegen müssen. Teilweise ist die Modernisierung ohnehin auf Grundlage von Gesetzen und Verordnungen erforderlich (z.B. der Energieeinsparverordnung). In jedem Fall dürfen nach einer Sanierung keine groben Missstände am Gebäude mehr vorliegen. Eine Realisierung in Bauabschnitten ist aber unter Umständen möglich.

Erfahrungsgemäß wird nur ein gewisser Anteil an den Gebäuden während der Dauer der Sanierungssatzung umgebaut oder modernisiert. Allein aus diesem Grund wird sich pro Sanierungsvereinbarung voraussichtlich ein höherer Betrag ergeben, als der genannte Betrag.

#### **Einführung eines „runden Tisches“ um die Bauvorhaben zu besprechen, Schreiben vom 21.10.2019**

Zu Einrichtung eines "runden Tisches" als Gesprächsgremium bei Sanierungsvorhaben In der Drucksache 0230/2017/IV des Stadtplanungsamtes vom 21.11.2017 war unter Nr. 4 der „weiteren Vorgehensweise“ ein „Runder Tisch“ zur Abstimmung des Sanierungskonzeptes und der Sanierungsziele vorgesehen. Dieser kam aber nicht zustande. Es könnte ein stadtteilbezogener „Runder Tisch“ mit anderer Zielsetzung eingerichtet werden, da Bau- und Sanierungsvorhaben im Sanierungsgebiet zu Meinungsverschiedenheiten und Unzufriedenheit führen können. Dieser Runde Tisch - vergleichbar etwa dem städtischen Gestaltungsbeirat - könnte sich aus dem jeweiligen Eigentümer, Vertretern der Stadtverwaltung, des Bezirksbeirates und des Stadtteilvereins zusammensetzen. Meinungsverschiedenheiten könnten dadurch leichter ausgeräumt oder Kompromisse gefunden werden.

**Behandlung:** Es liegt in der Natur von Bauvorhaben, dass es bei deren Realisierung unterschiedliche Interessen, bspw. zwischen Bauherrn und Nachbarn und verschiedene Belange (wie Brandschutz, Abstandsflächen, Immissionen etc.) gibt, die zu berücksichtigen sind. All dies hat die untere Baurechtsbehörde in den einzelnen Verfahren zu beachten. Die notwendigen Informationen erhält die untere Baurechtsbehörde über die Fachstellenbeteiligung und die Anhörung der Nachbarn.



Sanierungssatzung Wieblingen

Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

Der Gesetzgeber hat die Entscheidung über Bauanträge der unteren Baurechtsbehörde zugewiesen, da es sich um Aufgaben des sogenannten „übertragenen Wirkungskreises“ handelt (im Gegensatz dazu fällt bspw. die Bauleitplanung in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden).

Es handelt sich somit um eine Pflichtaufgabe nach Weisung (des Landes), die grundsätzlich in ganz Baden-Württemberg gleich zu erfüllen ist. Das Verfahren ist landesweit in der Landesbauordnung geregelt. Die Landesbauordnung sieht das vorgeschlagene Gremium „Runder Tisch“ nicht vor.

Der neue Gestaltungsbeirat wurde so konzipiert, dass dieser für Bauvorhaben von besonderer städtebaulicher Relevanz im gesamten Stadtgebiet Empfehlungen aussprechen kann. Dies gilt auch für Bauvorhaben innerhalb des Gebiets der geplanten Sanierungssatzung Wieblingen. Einen Bedarf für ein weiteres Gremium sehen wir nicht. Hierfür stünden auch keine personellen Kapazitäten zur Verfügung. Die Sanierungssatzung setzt mit ihren planungsrechtlichen Regelungen innerhalb ihres Geltungsbereiches bereits die Rahmenbedingungen für jedes Bauvorhaben. Innerhalb dieser Grenzen besteht ein gewisser Gestaltungsspielraum für den Antragsteller, der diesem auch erhalten bleiben soll.

Der Anregung wird daher teilweise gefolgt. Bauvorhaben von besonderer städtebaulicher Relevanz im Gebiet der geplanten Sanierungssatzung Wieblingen werden im Gestaltungsbeirat beraten.

**Themenschwerpunkt Rechtmäßigkeit der Satzung, Umgang mit anderen Planungsinstrumenten (Bebauungsplan und Gestaltungssatzung), Funktionsschwäche, Ordnungsmaßnahmen, Anmerkungen und Fragen aus der Versammlung am 17.10.2019**

Ein Teilnehmer übt Kritik an der Rechtmäßigkeit der geplanten Sanierungssatzung. Er merkt an, dass es sich bei der Sanierungssatzung um einen Etikettenschwindel handelt, da es bei der Sanierungssatzung nur um den Erhalt der Gebäude gehen würde. Die notwendige Auf- führung städtebaulicher Missstände und deren notwendige Beseitigung hat er in der Bro- schüre nicht gefunden. Er fragt an, warum keine Ortsbausatzung (Gestaltungssatzung) oder ein Bebauungsplan als besseres Instrument angewendet wurde, dann seien ganz genau festgelegte Kriterien benannt, die beim Bauen eingehalten werden müssen. Eine Sanie- rungssatzung so merkt er an, heißt Beseitigung baulicher Missstände. Der Stau entlang der Mannheimer Straße wird als Funktionsschwäche gesehen. Er fragt zudem an, welche Ord- nungsmaßnahmen vorgesehen sind. Anmerkungen hierzu hat er nicht in der Broschüre zum Sanierungsgebiet gefunden.

**Behandlung:**

**Zu sonstigen Satzungen:**

Eine Gestaltungssatzung nach § 74 LBO beinhaltet nur Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen. Diese bewirkt keine Verbesserung der energetischen Missstände. Zudem ermöglicht sie ebenso wenig, wie ein Bebauungsplan, die Vergabe von Fördermitteln.

Diese Satzungen enthalten aber ebenso wie die geplante Sanierungssatzung Vorgaben nach denen sich die Bauherren im Genehmigungsverfahren zu richten haben.

Mit einer anderen Satzung hätte dem Auftrag aus der Bürgerversammlung zur vorher geplan- ten Erhaltungssatzung, Fördermittel zur Abmilderung der Vorgaben für die Bewahrung des Ortsbildes zur Verfügung zu stellen, nicht entsprochen werden können.

**Zur Rechtmäßigkeit der geplanten Sanierungssatzung:**

Die geplante Sanierungssatzung ist aus folgenden Gründen rechtmäßig.

## Sanierungssatzung Wieblingen

Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 Abs. 2 BauGB Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Die Missstände müssen sich auf Grundlage einer Voruntersuchung ergeben.

Den allgemeinen Sanierungszielen aus der Satzung sind die wesentliche Verbesserung und Umgestaltung städtebaulicher Missstände im Sanierungsgebiet.

Fördermittel werden nur gewährt und eine sanierungsrechtliche Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn den Sanierungszielen Rechnung getragen wird. Die Sanierungsziele enthalten auch Anforderungen an die energetische Sanierung. Das heißt, nach den Sanierungszielen müssen nicht nur die gestalterischen Missstände, sondern auch die energetischen Missstände an den Gebäuden behoben werden. Die Wärmekarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg zeigt den hohen Wärmebedarf auf, weitere städtebauliche Missstände sind in der Nr. 3 der Broschüre dargestellt.

Aus dem Stadtteilrahmenplan Wieblingen, der mit eine Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen ist, wurde das Ziel den Ortskern zu erhalten und fortzuentwickeln, in die geplante Sanierungssatzung und in die Sanierungsziele übernommen. Einige Ziele aus dem Stadtteilrahmenplan, wie zum Beispiel die Sanierung der Mannheimer Straße und die Sanierung des Thaddenplatzes, sind in weiten Teilen bereits umgesetzt worden. Aufgrund von größeren geplanten Maßnahmen der Stadtwerke erfolgen in den noch unsanierten Gehwegbereichen der Mannheimer Straße und wegen des geplanten barrierefreien Ausbaus der Bushaltestellen weitere Sanierungen.

(Siehe auch Stellungnahme der Stadt Heidelberg, Amt 81 - Amt für Verkehrsmanagement, Abt. 81.3 – Abteilung Entwurf Verkehrsanlagen, Schreiben vom 21.11.2019.

Als Funktionsschwäche wird die im Stadtteilrahmenplan erwähnte Lärmbelästigung entlang der Mannheimer Straße gesehen. Entlang der Mannheimer Straße soll daher eine Lärmsanierung durch Schallschutzfenster erfolgen.

Als Funktionsschwächenanierung wird zudem die vorgesehene Verbesserung der Gestaltung des Ortsbildes, z.B. durch die Rekonstruktion historischer Bauten oder von Bauten an dem vorhandenen Ortsbild, angesehen.

Zudem ist die teilweise Entsiegelung der Hofflächen geplant.

Schwerpunkt der Sanierung wird aber die Förderung der Sanierung der Gebäude sein.

### **Zu Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB sind Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände**

Ordnungsmaßnahmen sind im geplanten Sanierungsgebiet nur teilweise erforderlich. Die notwendigen Ordnungsmaßnahmen sind förderfähig.

Zu Ordnungsmaßnahmen gehört die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken.

Eine Bodenordnung ist in der Regel in dem vorgesehenen Gebietsbereich nicht erforderlich, da durch Baulasten auch rückwärtige Gebäude gut erschlossen sind.

Zur Bodenordnung gehört auch die Prüfung, inwieweit ein Umzug von Bewohnern und Betrieben notwendig und ein Sozialplan erforderlich ist. Inwieweit ein Umzug von Bewohnern durch die Sanierung erforderlich wird, ergibt sich erst im Laufe des Sanierungsverfahrens.

Des Weiteren gehört zu den Ordnungsmaßnahmen die Freilegung von Grundstücken.

Zur Freilegung von Grundstücken gehören der Abbruch von nicht mehr nutzbaren Gebäuden und Gebäudeteilen. Die Entsiegelung von Hofflächen und die Verlagerung von störenden Betrieben.

Der Abbruch von nicht erhaltenswerten Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Entsiegelung kann können erforderlich sein, wenn das Stadtbild dadurch verbessert und die Ortsbildtypik

Sanierungssatzung Wieblingen

Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

wiederhergestellt wird oder die Wohnverhältnisse verbessert werden. Insbesondere die Teilsiegelung von Flächen und der Abbruch von nicht erhaltenswerten Gebäudeteilen werden im zukünftigen Sanierungsgebiet relevant sein. Inwieweit Entsiegelung und Abbrucharbeiten notwendig sind, wird im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft.

Zudem gehören zu den Ordnungsmaßnahmen die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB.

Das Gebiet ist gut erschlossen, weitere Erschließungsanlagen im Gebietsbereich sind nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB sind nicht erforderlich, da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist und die größeren Freiflächen baurechtlich nicht bebaut werden können. Daher sind keine Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten.

Die oben genannten Punkte werden in die Broschüre „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet“ aufgenommen.

#### **1.4 Behandlung der planungsrelevanten Themen der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §139 Bau-gesetzbuch (BauGB)**

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

<b>Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Mannheim, Schreiben vom 27.11.2019</b>
Durch das Verfahren sind keine landeseigenen Grundstücke der Vermögen und Bau Baden-Württemberg betroffen und es bestehen keine Bedenken bezüglich der Sanierungssatzung. Eine weitere Beteiligung der Dienststelle am Verfahren wird von ihnen als nicht mehr erforderlich angesehen.
<b>Behandlung:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 25.11.2019</b>
Das LGRB weist auf folgenden Sachverhalt hin:
Es bestehen keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Es bestehen keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.
Im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange erfolgt keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.
Die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan wird empfohlen:
Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet feinkörnige quartäre Lockergesteine (Auenlehm) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

## Sanierungssatzung Wieblingen

Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf ein Geotop-Kataster, welches im Internet unter der

Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

**Behandlung:** Die empfohlenen Hinweise werden nicht in die Sanierungssatzung aufgenommen. Die Hinweise werden aber in der Broschüre zum Sanierungsgebiet aufgeführt und dienen somit als Information im Baugenehmigungsverfahren.

**Stadt Heidelberg, Amt 31 - Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie,**  
Schreiben vom 29.11.2019 sowie ergänzende Mail vom 16.12.2019

Folgendes wird von Amt 31 angemerkt:

1. In Kapitel 4.4.8. (Umgang mit Pflanzungen und Baumfällungen) wird geschrieben, dass die Kenntnis über das Vorkommen von Pflanzenarten keinen Einfluss auf die Pflege und Gestaltung von Flächen hat. Dies kann nur für bereits durch das Landschaftsamt regelmäßig gepflegte und gestaltete Grünflächen mit Zierpflanzen gelten.

2. Weitere Frei- bzw. Brachflächen sind im Rahmen von artenschutzrechtlichen Prüfungen auf das Vorkommen von geschützten Pflanzen zu untersuchen.

3. Des Weiteren ist zu bedenken, dass Bäume in Zeiten des Klimawandels und des Insektensterbens wichtige Ökosystemleistungen erfüllen, somit sind großkronige Bäume prioritär zu erhalten. Bei der Auswahl von Neupflanzungen ist neben der Klima- und Standortverträglichkeit auch darauf zu achten, dass ein Baum nachweislich als Nahrungsgrundlage und Fortpflanzungsstätte für einheimische Insekten geeignet sein muss. Daher sollte bei der Auswahl von gebietsfremden Bäumen die Priorität auf europäische Arten gelegt werden, die unter ähnlichen klimatischen Bedingungen wachsen.

## Sanierungssatzung Wieblingen

Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

4. Im Satzungsgebiet befindet sich auf dem Gelände des Neckarhamm Parks ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz nach § 30 BNatSchG, das zu erhalten ist. Auf dem Gelände des Schlossparks Wieblingen befinden sich 49 Bäume, die als Naturdenkmal ausgewiesen wurden und somit zu schützen sind.

## 5. § 44 BNatSchG-Artenschutz

Bei sämtlichen Maßnahmen an Bestandsgebäuden sind die Belange des Artenschutzes auf Basis des § 44 BNatSchG im Rahmen der Bauanträge zu prüfen und zu berücksichtigen. Im Satzungsgebiet ist mit dem Vorkommen von an den Gebäuden brütenden, gesetzlich geschützten Vogelarten sowie dem Vorkommen von Fledermausquartieren zu rechnen bzw. diese sind in Teilen bekannt (z.B. Mauerseglernistplätze). Die Lebensstätten dieser Arten müssen erhalten oder ersetzt werden. Aus diesem Grund sind frühzeitige Vorabkontrollen zum Schutz und zur Ausgleichsbedarfsermittlung sowie Bauzeitenplanung durchzuführen. Die Belange des § 44 BNatSchG sind genauso vor Baumfällungen für Höhlenbrüter bzw. potenzielle Quartierbäume von Fledermäusen zu berücksichtigen. Hierbei ist zu bedenken, dass versäumte Vorabkontrollen und nicht getroffene Minimierungsmaßnahmen zu erheblichen Verzögerungen bei den geplanten Maßnahmen führen können.

## 6. Verbot von Schottergärten - Aufnahme in Satzung

In die Sanierungssatzung sollte ein Passus zur Gestaltung von Vorgärten und zum Verbot von Schottergärten aufgenommen werden. Die Rechtsgrundlage dafür wird durch den § 74 Abs. 1 Nr. 3 bzw. § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg geschaffen. Schottergärten wirken sich negativ auf die Biodiversität, das Stadt- und Landschaftsbild sowie den Wasserhaushalt und das Mikroklima aus und widersprechen zudem dem Grünflächengebot der Landesbauordnung (LBO).

6a. Das neue Eckpunktpapier der Landesregierung vom 15.10.2019 zum Schutz der Insekten in Baden-Württemberg als Weiterentwicklung des Gesetzesentwurfs „Rettet die Bienen“ sieht unter (9) „Artenschutz in Städten und Siedlungsbereichen“ Abs. b vor, dass jeder Privatgarten bienen- und insektenfreundlich gestaltet werden soll. Bestehende Verbote zur Versiegelung (Schottergärten) und die Möglichkeit, Gestaltungsvorgaben in Bebauungsplänen umzusetzen (z.B. die Pflicht zur Anpflanzung heimischer Pflanzen), sollen ausgebaut werden. Eine generelle Informationsvorlage zur Förderung vegetationsreicher Gärten in Heidelberg wird aktuell durch den Bau- und Umweltausschuss und den Gemeinderat geprüft. Das Verbot von Schottergärten und die Förderung vegetationsreicher Gärten sollen daher unbedingt in die geplante Sanierungssatzung aufgenommen werden.

## 7. Energie und Klimaschutz

Unter 3.1 findet sich eine Abbildung zur Übersicht des spezifischen Wärmebedarfs, wir schlagen vor, unter Punkt 18 Verzeichnis unter Quellenverzeichnis den genauen Link mit anzugeben. ([https://www.energieatlas-bw.de/waerme/waermebedarf\\_wohnen/waermebedarf\\_von\\_wohngebaeuden](https://www.energieatlas-bw.de/waerme/waermebedarf_wohnen/waermebedarf_von_wohngebaeuden))

Das Thema Klimaschutz wird unter Kapitel 10 berücksichtigt, wie verwaltungsintern abgestimmt, soll hier ein praxisorientiertes Handbuch für eine energetisch hochwertige Sanierung im Sinne des Klimaschutzes bei gleichzeitiger Beibehaltung der ortsbildtypischen Belange erarbeitet werden. Das Handbuch soll später in die Broschüre unter dem Punkt Nr. 10 übernommen werden.

Die Beauftragung erfolgt zeitnah durch das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie; Kostenträger ist die GGH.

Sanierungssatzung Wieblingen

Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

8. Eine Änderung des Textbausteins aus der Satzung ist nach Auffassung des Amtes 31 erforderlich:

Das Wort „Naturschutzrecht“ anstelle des Begriffs „Umweltschutz“ wird präferiert, weil dieser auch den Klimaschutz beinhaltet. Das „Naturschutzrecht“ beinhaltet die rechtlichen Anforderungen, die erfüllt werden müssen.

Der Textbaustein würde auf Vorschlag des Amtes 31 dann wie folgt aussehen:

„Die bauliche Struktur soll nach den allgemeinen Anforderungen an das Ortsbild, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, an das Naturschutzrecht sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt werden“.

**Behandlung:**

**Zu 1.** Der entsprechende Text wird in der Broschüre „Informationen zum Sanierungsgebiet Wieblingen“ gestrichen.

**Zu 2.** Siehe folgende Nr. 5

**Zu 3.** In der Satzung sind entsprechende übergeordnete Sanierungsziele dargestellt. Diese lauten wie folgt: „Die bauliche Struktur soll nach den allgemeinen Anforderungen an das Ortsbild, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, an das Naturschutzrecht sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt werden. Konkretisierte Sanierungsziele der Hauptziele werden in der Broschüre zum Sanierungsgebiet Wieblingen aufgeführt und dienen mit den Hauptzielen der Beurteilung von Bauvorhaben. Als wertsteigernde Veränderung von Grundstücken ist auch die Gestaltung von Freiflächen nach §§ 144 und 145 BauGB genehmigungspflichtig.

Durch das oben aufgeführte Sanierungsziel kann im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren Einfluss auf die Auswahl von Neupflanzungen genommen werden. Neben der Klima- und Standortverträglichkeit kann darauf geachtet werden, dass ein Baum als Nahrungsgrundlage und Fortpflanzungsstätte für einheimische Insekten geeignet sein muss. Eine Liste von geeigneten Pflanzen wird in die Broschüre „Informationen zum Sanierungsgebiet Wieblingen“ integriert, damit bei Sanierungen der Freiflächen der Bauherr entsprechend beraten werden kann. Dabei soll bei der Auswahl von gebietsfremden Bäumen die Priorität auf europäische Arten gelegt werden, die unter ähnlichen klimatischen Bedingungen wachsen.

**Zu 4.** Folgende Anmerkungen werden im Abschnitt der Broschüre „Informationen zum Sanierungsgebiet Wieblingen“ unter dem Abschnitt: Bereich zwischen Elisabeth-von Thadden-Schule und Parkanlage Hostig wie folgt ergänzt. Im Satzungsgebiet befindet sich auf dem Gelände des Neckarhamm Parks ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz nach § 30 BNatSchG, das zu erhalten ist. Auf dem Gelände des Schlossparks Wieblingen befinden sich 49 Bäume, die als Naturdenkmal ausgewiesen wurden und somit zu schützen sind.

**Zu 5 und 2. § 44 BNatSchG-Artenschutz und Bebauung von Frei- und Brachflächen**

Folgende Anmerkungen werden in der Broschüre „Informationen zum Sanierungsgebiet Wieblingen“ ergänzt. Im Baugenehmigungsverfahren bei der Bebauung von Frei- und Brachflächen sind die Zugriffsverbote zu beachten. Bei Bauvorhaben mit entsprechender Relevanz und dem Vorkommen von „planungsrelevanten Arten „ist eine vertiefende Prüfung der Bestände erforderlich (Artenschutzprüfung)“.

Als konkretisiertes Sanierungsziel zum übergeordnetem Sanierungsziel Naturschutz wird zudem formuliert, dass bei der Bebauung von Frei- bzw. Brachflächen im Rahmen von artenschutzrechtlichen Prüfungen das Vorkommen von geschützten Pflanzen zu untersuchen ist.

Sanierungssatzung Wieblingen

Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

**Zu 6. Zu dem vorgeschlagenen Verbot von Schottergärten - Aufnahme in Satzung**

Das Sanierungsziel, keine Schottergärten zuzulassen und die Gärten bienen- und insektenfreundlich zu gestalten wird als konkretisiertes Sanierungsziel in die Broschüre „Informationen zum Sanierungsgebiet Wieblingen“ aufgenommen.

Vegetationsreiche Gärten aber können nicht gefördert werden. Dies entspricht nicht den Voraussetzungen der Förderungsrichtlinien. Durch eine Förderung der Entsiegelung von Flächen kann aber Einfluss auf die zukünftige Bepflanzung durch eine Bauberatung genommen werden.

**Zu 6a. Zu dem Eckpunktepapier der Landesregierung (Nr. 9).** Dies wird als Hinweis in die Broschüre „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen“ aufgenommen.

**Zu 7. Zu Energie und Klimaschutz:**

Der genaue Link ([https://www.energieatlas-bw.de/waerme/waermebedarf\\_wohnen/waermebedarf\\_von\\_wohngebaeuden](https://www.energieatlas-bw.de/waerme/waermebedarf_wohnen/waermebedarf_von_wohngebaeuden)) wird in die Broschüre aufgenommen.

**Zu 8. Zu Änderung des Sanierungsziels aus der Satzung:**

Das Sanierungsziel aus der Satzung wird entsprechend angepasst. Das Sanierungsziel lautet dann wie folgt:

Die bauliche Struktur soll nach den allgemeinen Anforderungen an das Ortsbild, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, an das Naturschutzrecht sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt werden.

Der Hinweis mit dem Handbuch, für ein praxisorientiertes Handbuch für eine energetisch hochwertige Sanierung im Sinne des Klimaschutzes bei gleichzeitiger Beibehaltung der ortstypischen Belange, wird zur Kenntnis genommen.

**Stadt Heidelberg, Amt 63 - Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 02.12.2019**

Es werden keine Einwände geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vereinzelt Bauanträge von Privatpersonen gestellt wurden, welche nicht den Festsetzungen der künftigen Sanierungssatzung entsprechen. Da die Satzung noch nicht rechtskräftig ist, sind bei solchen Vorhaben Baugenehmigungen nicht zu versagen. Deshalb wird geraten die Sanierungssatzung zügig in Kraft treten zu lassen.

**Behandlung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Stadt Heidelberg, Amt 81 - Amt für Verkehrsmanagement, Abt. 81.3 - Abteilung Entwurf Verkehrsanlagen, Schreiben vom 21.11.2019**

Es wird angemerkt, dass in dem Entwurf der Sanierungssatzung ausschließlich Regelungen zur Bestandsbebauung getroffen werden und der öffentliche Straßenraum nicht erfasst wird. Des Weiteren werden folgende Planungstätigkeiten im Bereich des Verkehrs angemerkt: Radschnellweg Mannheim – Heidelberg (Eine regionale Radschnellwegverbindung zwischen Mannheim und Heidelberg wird vom Land Baden-Württemberg mit den Kommunen geprüft. Der Weg soll in Heidelberg von Norden kommend westlich des Neckars geführt werden. In Wieblingen werden u.a. folgende Achsen geprüft: Neckarufer, Mannheimer Straße und die OEG-Achse entlang der Neckarhäuser Straße.)

**Neckarquerung** (Die Freihaltezone einer möglichen 5. Neckarquerung befindet sich in der Nähe des Sanierungsgebiets. Eine 5. Neckarquerung ist durch das Masterplanverfahren des Neuenheimer Felds derzeit wieder in der Diskussion.)

Sanierungssatzung Wieblingen

Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

<p><b>Bushaltestellen</b> (Im Stadtgebiet werden Bushaltestellen barrierefrei umgebaut. In der Mannheimer Straße sind die Bushaltestellen bisher nicht barrierefrei. Im Sanierungsgebiet liegen hierbei folgende Haltestellen: Elisabeth-von Thadden-Platz, Wieblingen evangelische Kirche und Maltesergasse.)</p>
<p><b>Behandlung:</b> Die Hinweise von Amt 81 zu den geplanten Maßnahmen werden in der Broschüre „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen“ ergänzt. Zudem werden die in Folge beschriebenen größeren geplanten Maßnahmen der Stadtwerke in der Broschüre ergänzt.</p> <p>Aus dem Stadtteilrahmenplan Wieblingen, der mit eine Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen ist, wurde das Ziel den Ortskern zu erhalten und fortzuentwickeln in die geplante Sanierungssatzung und in die Sanierungsziele übernommen. Einige Ziele aus dem Stadtteilrahmenplan, wie zum Beispiel die Sanierung der Mannheimer Straße und die Sanierung des Thadden-Platzes, wurden in weiten Teilen bereits umgesetzt. Dieser Hinweis wurde bereits in die Broschüre aufgenommen.</p> <p>Die Stadtwerke planen im Bereich der Mannheimer Straße größere Maßnahmen im Gehwegbereich. Die Haltestellen Elisabeth-von Thadden-Platz und der Bereich der evangelischen Kirche grenzen daran an oder befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Maßnahmen sollten aufeinander abgestimmt werden.</p> <p>Eine dem besonderen Ort des historischen Ortskerns entsprechende Gestaltung der Gehwege ist zu planen. Die barrierefreie Gestaltung der Haltestellen, darf nicht dazu führen, dass Barrieren bei der Straßenquerung entstehen. Der Bereich des Thadden-Platzes ist der Haupteinfahrtsweg der Thadden-Schüler.</p>
<p><b>Amprion GmbH</b>, Schreiben vom 05.11.2019</p>
<p>Amprion beschreibt, dass im Planbereich der Maßnahme keine Höchstspannungsleitungen der Amprion verlaufen und dass aus heutiger Sicht auch keine Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich vorliegen. Außerdem geht Amprion davon aus, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.</p>
<p><b>Behandlung:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die weiteren Unternehmen wurden beteiligt.</p>
<p><b>GASCADE Gastransport GmbH</b>, Schreiben vom 07.11.2019</p>
<p>Die GASCADE Gastransport GmbH teilen nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung der Anlagen im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG mit, dass die Anlagen der v. g. Betreiber zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Sie weisen darauf hin, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können und dass die genaue Lage der Anlagen sowie eventuelle Auflagen gesondert bei diesen anzufragen wären.</p>
<p><b>Behandlung:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die weiteren Unternehmen wurden beteiligt.</p>
<p><b>Terranets bw GmbH</b>, Schreiben vom 05.11.2019</p>
<p>Im Geltungsbereich des dargestellten Plangebietes liegen keine Anlagen der Terranets bw GmbH, sodass diese von dieser Maßnahme nicht betroffen sind und eine weitere Beteiligung am Verfahren von ihnen als nicht mehr erforderlich angesehen wird.</p>
<p><b>Behandlung:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Sanierungssatzung Wieblingen  
Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und  
Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

<b>Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Schreiben vom 03.12.2019</b>
Es werden keine Einwände gegen das geplante Sanierungsgebiet Wieblingen geäußert, insofern die gegebenen Vorgaben der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH eingehalten werden.
Hierzu wurden Planunterlagen und Zeichnungen vorgelegt, für deren Richtigkeit, Übereinstimmung mit der Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernommen wird. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine eigenständigen Maßnahmen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH vorgesehen. Sollten im Sanierungsverfahren infrastrukturelle Baumaßnahmen durchgeführt werden, wird um Beteiligung am Planungsprozess gebeten. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.
<b>Behandlung:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Baumaßnahmen werden die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH routinemäßig nochmals angehört.
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 21.11.2019</b>
Die Deutsche Telekom Technik GmbH äußert keine Einwände und weist darauf hin, dass in dem Untersuchungsgebiet zurzeit keine Maßnahmen geplant oder eingeleitet sind, welche für die Sanierung relevant sein könnten.
Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich Telekommunikationsanlagen der Telekom in dem Planbereich befinden und dass diese bei Bauarbeiten zu sichern sind. Hierbei sollen sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom zum Zeitpunkt der Bauausführung informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zudem zu beachten.
Außerdem wird darauf aufmerksam gemacht, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §139 Abs. 3 BauGB mit der Deutschen Telekom Technik GmbH als ein Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.
<b>Behandlung:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Baumaßnahmen wird die Deutsche Telekom Technik GmbH routinemäßig nochmals angehört.
<b>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv), Schreiben vom 29.11.2019</b>
Es wird darauf hingewiesen, dass die Eisenbahnstrecke 9402 von Mannheim Kurpfalzbrücke zum Heidelberger Hauptbahnhof in der Umgebung des Sanierungsgebiets verläuft. Daher ist mit Begleiterscheinungen des Bahnbetriebs, wie z.B. durch Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Lätewerke bzw. Pfeifen, Weichen, insbesondere Herzstücküberfahrten- und Kurvenquietschen zu rechnen. Nachträgliche Einschränkungen in Bezug auf den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar und es ist in Zukunft damit zu rechnen, dass der Bahnverkehr zu jeder Tages- und Nachtzeit zunimmt. Es bestehen seitens der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH grundsätzlich keine Einwände. Sollte bei Sanierungsarbeiten jedoch ein Kran genutzt werden, welcher über deren Gleis- bzw. Fahrleitungsanlagen schwenken kann, ist eine Drehbegrenzung einzusetzen. Diese ist vor Inbetriebnahme des Krans von der rnv abzunehmen.
<b>Behandlung:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
<b>BUND-Ortsgruppe Heidelberg-Wieblingen, Schreiben vom 30.10.2019</b>
Die BUND Ortsgruppe Heidelberg-Wieblingen beantragt, dass folgender Text der Sanierungssatzung „Hier sind das Interesse des Bauherrn auf Ausnutzung des bestehenden Baurechts (als Ausprägung des Grundrechts auf Eigentum) mit dem

## Sanierungssatzung Wieblingen

Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

öffentlichen Interesse, möglichst viele Ortsbildprägende Grünflächen zu erhalten, gegeneinander abzuwägen.“

(4. 3, Seite 16) geändert und dafür folgende Formulierung in die Sanierungssatzung Wieblingen aufgenommen werde: Alle Grünflächen und unversiegelten Freiflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung Wieblingen liegen, sollen erhalten bleiben, denn sie prägen das Ortsbild ebenso wie die Gebäude.

Des Weiteren soll in die Sanierungssatzung Wieblingen folgendes aufgenommen werden: Vorhandene Fledermausquartiere sowie Niststätten von Gebäudebrütern sind ebenfalls zu erhalten. Zu nennen sind hierbei u.a. besonders Mauersegler, Mehl- und Rauchschnalben sowie Dohlen und Turmfalken. Etwaige durch Gebäudesanierungen außerhalb der Brutperiode entstehende Verluste sind durch Ersatzmaßnahmen (z.B. Einbau von Niststeinen oder Anbringung von Nistkästen) auszugleichen.

**Behandlung:** Auch wenn in der Ortsbildanalyse die Bauerngärten als erhaltenswert eingestuft wurden und der § 34 BauGB schon viele Freibereiche bewahren kann, kann dies nicht pauschal durch die Sanierungsziele festgeschrieben werden, sondern muss abgewogen werden, denn inwieweit eine Nachverdichtung und eine Versiegelung verhindert werden kann, entscheidet sich im Genehmigungsverfahren, unter anderem auch anhand der §§ 30 und 34 Baugesetzbuch, des Denkmalschutzgesetzes sowie der zukünftigen Sanierungsziele.

Auch aufgrund der Hinweise aus dem Bezirksbeirat die Bauerngärten zu erhalten, soll geprüft werden, inwieweit ein Grünordnungsplan auch vor dem Hintergrund des Förderrahmens in Auftrag gegeben werden kann.

Für einen Grünordnungsplan dienen unter anderem eine Bestandsaufnahme der Gärten, eine Ökobilanzierung sowie eine städtebauliche wie auch gartenhistorische Bewertung als Grundlage. Vorschläge zur Entsiegelung und Begrünung der Flächen mit heimischen Pflanzarten (Pflanzliste) können integriert werden.

Der Grünordnungsplan würde dann im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine Entscheidungsgrundlage bilden.

Diese Aussage wird in der Broschüre „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen“ ergänzt.

Sanierungssatzung Wieblingen

Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

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

- Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 45 - Straßenbetrieb und Verkehrstechnik
- Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 83 - Landesamt für Denkmalpflege

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

- Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 - Denkmalpflege
- Kurpfälzisches Museum - untere Denkmalschutzbehörde/Archäologie –
- Landschafts- und Forstamt
- Landschafts- und Forstamt - untere Landwirtschaftsbehörde –
- Amt für Liegenschaften und Konversion
- Verband Region Rhein-Neckar, M 1, 4-5
- Abwasserzweckverband Heidelberg
- Naturschutzbeauftragte (über Amt 31) - Sigrid Ruder
- Landesnaturschutzverband, Arbeitskreis Heidelberg
- NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.) Naturschutzzentrum Heidelberg
- Netze BW GmbH
- MVV Energie AG
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN)
- VCD Rhein-Neckar
- Evangelische Stiftung- Pflege Schönau
- Pfälzer Katholische- Kirchenschaffnei Heidelberg

Sanierungssatzung Wieblingen

Bereich zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße

- Erzbischöfliches Bauamt