

## Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Bau Gesetzbuch (BauGB)

### Was ist eine Erhaltungssatzung?

Eine Erhaltungssatzung ist eine Satzung, die die Gemeinde für bestimmte schützenswerte Gebiete beschließen kann. Sie dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

### Was bewirkt eine Erhaltungssatzung?

Für den Bau, die Veränderung oder den Abriss von baulichen Anlagen (d.h. Gebäuden, aber zum Beispiel auch Mauerresten oder Brunnenanlagen) gibt es im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung besondere Regelungen. So kann der Abbruch einer baulichen Anlage untersagt werden, wenn diese entweder allein oder im Zusammenspiel mit anderen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt, oder wenn die Anlage sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Errichtung einer Anlage darf untersagt werden, wenn die Baumaßnahme die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigen würde. Maßgeblich für diese Beurteilungen sind die Ziele, die in der Erhaltungssatzung auf Grundlage einer Ortsbildanalyse genannt werden

### Wie kann eine Erhaltungssatzung aufgestellt werden?

Für den Erlass einer Erhaltungssatzung gibt es keine Verfahrensvorschriften. Das bedeutet, dass es ausreicht, wenn der Gemeinderat die Erhaltungssatzung beschließt. In Heidelberg ist das Verfahren an das Bebauungsplanverfahren angelehnt: Der Gemeinderat fasst sowohl einen Aufstellungs- als auch einen Offenlagebeschluss. Während der Offenlage des Entwurfes findet zusätzlich eine Informationsveranstaltung für interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat wird der Satzungsbeschluss gefasst.

### Was ist der Unterschied zwischen einer Veränderungssperre und einer Zurückstellung in Hinblick auf eine Erhaltungssatzung?

Die Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen zählen beide zu den sogenannten plansichernden Instrumenten (§ 14 und 15 BauGB). Sie finden Anwendung, wenn während der Aufstellung einer Erhaltungssatzung zu befürchten ist, dass ein Bauvorhaben im Geltungsbereich die Ziele der Erhaltungssatzung gefährdet.

Eine Veränderungssperre ist eine Satzung, die vom Gemeinderat zur Sicherung der Ziele einer Erhaltungssatzung beschlossen werden kann. Voraussetzung ist ein gefasster Aufstellungsbeschluss für eine Erhaltungssatzung. Sie gilt für die Dauer von zwei Jahren nach Bekanntmachung und kann, wenn nötig, um ein weiteres Jahr durch den Gemeinderat verlängert werden.

Für eine Zurückstellung ist ebenfalls ein Aufstellungsbeschluss für eine Erhaltungssatzung notwendig. Sie bezieht sich stets auf ein konkretes Vorhaben: Wenn ein Bauantrag die Ziele der Erhaltungssatzung wesentlich erschwert oder unmöglich macht, kann er für die Dauer von zwölf Monaten zurückgestellt werden. Das heißt der Bauantrag wird nicht abgelehnt, sondern seine Bescheidung wird für bis zu zwölf Monate ausgesetzt. Die Zwölf-Monate-Frist gilt ab Zustellung der Rückstellung. Nach Ablauf der Frist muss der Bauantrag beschieden werden: entweder gemäß einer dann rechtskräftigen Erhaltungssatzung, oder – falls noch keine rechtskräftige Satzung vorliegt – nach dem bisher gültigen Baurecht.

### Erhaltungssatzung Wieblingen

Der Gemeinderat hat am 9. Oktober 2014 für die „Erhaltungssatzung Wieblingen- zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße“ den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 22. Oktober 2014 im „stadtblatt“.

Der Entwurf der Erhaltungssatzung wird in der Zeit vom 16. Juli 2015 bis zum 31. August 2015 im technischen Bürgeramt (im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäude Prinz Carl, Kornmarkt 1 in der Altstadt, Telefon 06221 58-2500) und im Internet auf der Seite der Stadt Heidelberg offen gelegt.

Am 27. Juli 2015 findet im Gemeindehaus in Wieblingen, Mannheimer Straße 252 eine Informationsveranstaltung statt. In diesem Zeitraum können sich die Bürgerinnen und Bürger über die Erhaltungsziele der Satzung informieren und Stellungnahmen abgeben. Diese werden durch den Gemeinderat abgewogen, bevor die Satzung vermutlich im ersten Quartal 2016 beschlossen wird. Ab dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses werden Bauvorhaben im Geltungsbereich auf Grundlage der Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB beschieden.

**Zeitraum der Einsichtnahme:**  
**Im Technischen Bürgeramt und Internet**  
**16. Juli 2015 bis 31. August 2015**  
**Informationsveranstaltung 27. Juli 2015,**  
**18.00 Uhr Gemeindehaus Wieblingen,**  
**Mannheimer Straße 252**

### Für weitere Informationen:

Stadtplanungsamt Heidelberg  
Sachbearbeiterin  
Cornelia Baier  
Telefon:06221-5823190  
E-Mail: [stadtplanung@heidelberg.de](mailto:stadtplanung@heidelberg.de)

# Bürgerinformation der Stadt Heidelberg zur Erhaltungssatzung Wieblingen

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

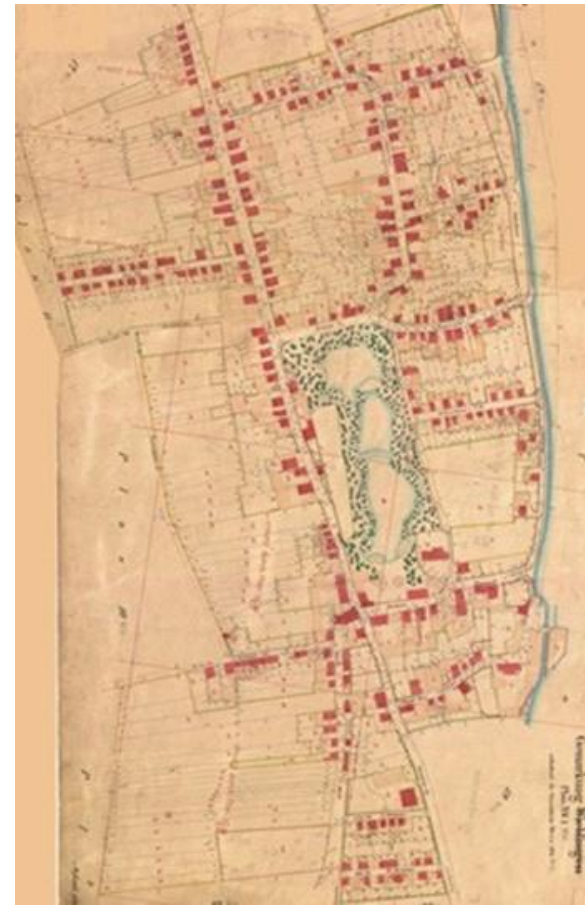




## Geltungsbereich



## Katasterplan um 1874



## Ziele der Erhaltungssatzung

Zielsetzung der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die städtebauliche Eigenart des alten Dorfkerns von Wieblingen zu erhalten.

Der Stadtteil Wieblingen unterliegt aufgrund seiner hohen Beliebtheit einem dauerhaft latenten Veränderungs- und vor allem Nachverdichtungsdruck bei hoher Grundstücksausnutzung. Mit dieser Satzung soll das historische Stadtbild in Wieblingen in seiner städtebaulichen Eigenart und städtebaulichen Gestalt erhalten bleiben. **Die prägenden Merkmale der städtischen Raumbildung, das stadtgestalterische Zusammenwirken von Einfriedungen, Hausgruppen und Hofflächen gilt es zu erhalten.** Dies gilt insbesondere bei Änderungen von Fassaden und Dachgliederungen, Materialwahl und Farbgestaltung, auch vor dem Hintergrund notwendiger energieeffizienter Modernisierungsmaßnahmen. Bei Umbaumaßnahmen soll das historische Erscheinungsbild erhalten oder wiederhergestellt werden.

Zu erhalten sind insbesondere:

- die Areale der Elisabeth-von-Thadden-Schule mit den denkmalgeschützten Gebäuden und Freiflächen,
- die Parkanlage Hostig,
- die Fröbelschule, der Freibereich der Fröbelschule und seine denkmalgeschützten Gebäude,
- der Thadden-Platz mit der denkmalgeschützten alten katholischen Kirche St. Bartholomäus und dem Natursteinbelag der Platzfläche,

- die Gebäude in der Johannerstraße wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung, insbesondere der Wechsel zwischen eingeschossigen Gebäuden mit Zwerggiebel und zweigeschossigen Gebäuden mit Giebelgauben, ihrer schmalen Gebäudebreiten und den getreppten Zierelementen an der Fassade sowie der Sichtachse Richtung Pfälzer Straße
- die denkmalgeschützte Mühle mit der angrenzenden südlichen Freifläche,
- die historische, das Stadtbild prägende Bebauungsstruktur mit ihrem System der charakteristischen Hofanlagen und den dazugehörigen Gärten und dem Gelände,
- die im alten Ortskern vorherrschenden erhaltenswerten Architekturmerkmale.

Bauliche Veränderungen, welche die städtebauliche Eigenart des Gebietes nachhaltig verändern, gilt es zu verhindern.

Dazu zählen:

- ortsbilduntypische Veränderungen bei Umbauten,
- der Abriss von Gebäuden, welche die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, sowie
- Neubauten, welche sich den benachbarten ein- und zweigeschossigen Gebäuden in Form und Größe nicht anpassen.

## Liste der Flurstücke im Geltungsbereich

30001 (teilweise), 30001/1, 30002 (teilweise), 30002/1, 30004, 30005, 30006, 30007, 30008, 30010, 30011, 30012, 30013, 30013/1, 30014, 30015, 30016, 30017, 30018, 30019, 30019/1, 30020, 30021, 30023 (teilweise), 30024, 30025, 30026, 30027, 30028, 30029, 30030, 30031, 30032, 30033, 30041, 30041/1, 30041/2, 30041/3, 30041/4, 30042, 30044, 30044/1, 30044/2, 30044/4, 30044/5, 30047, 30048, 30049, 30052, 30053, 30054, 30055, 30056, 30057, 30058, 30058/1, 30059, 30059/1, 30060, 30061, 30062, 30063, 30064, 30064/1, 30064/2, 30065, 30066, 30067, 30068, 30068/1, 30070, 30070/1, 30071, 30071/1, 30072, 30073, 30074, 30075/1 (teilweise), 30075/3 (teilweise), 30076, 30077, 30078, 30079, 30080, 30081, 30081/1, 30082, 30082/1, 30083, 30084, 30084/1, 30085, 30086, 30087, 30088, 30089, 30089/1, 30089/2, 30090, 30090/1, 30091, 30092, 30093, 30094, 30095, 30096, 30097, 30097/1, 30098, 30099, 30107, 30108, 30109, 30109/2, 30111, 30111/1, 30112, 30113, 30113/1, 30113/2, 30115, 30119, 30120, 30121, 30122, 30123 (teilweise), 30124, 30125, 30125/1, 30129, 30130, 30130/1, 30134, 30135, 30137, 30138, 30139, 30140, 30141, 30144, 30147, 30148, 30149, 30149/12, 30153, 30154, 30155 (teilweise), 30156, 30156/1, 30158, 30159, 30159/1, 30160, 30160/1, 30161, 30161/1, 30162, 30163, 30164, 30166, 30167, 30168, 30168/1, 30169, 30169/2, 30169/3, 30169/6, 30169/8, 30170, 30173, 30174, 30174/1, 30174/2, 30175, 30196, 30196/1, 30197, 30198, 30199, 30200, 30201, 30202, 30203, 30204, 30204/1, 30204/2, 30204/3, 30204/4, 30205, 30206, 30207, 30208, 30209, 30210, 30210/2, 30211, 30212, 30216, 30217, 30218, 30220, 30221, 30222, 30223, 30224, 30225, 30225/1, 30226, 30227, 30229, 30230, 30231, 30232, 30233, 30235, 30235/1, 30236, 30238, 30238/1, 30240, 30241, 30241/1, 30242, 30242/2, 30243, 30244, 30246, 30246/2, 30247, 30248, 30249, 30250, 30250/1, 30251, 30254/2, 30257, 30258, 30258/1, 30259, 30259/1, 30259/2, 30260, 30261, 30262, 30263, 30264, 30265, 30266, 30267, 30268, 30269, 30270, 30271, 30272, 30273, 30274, 30275, 30276, 30277, 30278, 30279, 30280, 30280/1, 30281, 30282, 30283, 30284, 30285, 30286, 30287, 30288, 30289, 30289/1, 30289/2, 30290, 30291, 30292, 30293, 30294, 30294/1, 30294/2, 30294/3, 30295, 30295/1, 30295/2, 30296, 30302, 30303, 30304, 30305, 30306, 30307, 30308, 30309, 30310, 30311, 30312, 30312/1, 30313, 30314, 30315, 30316, 30317, 30318, 30319, 30320, 30320/1, 30321, 30324, 30324/1, 30325, 30325/1, 30325/2, 30326, 30326/1, 30326/2, 30327, 30327/13 (teilweise), 30328, 30329, 30329/1, 30330, 30331, 30332, 30333, 30334, 30335, 30336, 30337, 30338, 30339, 30340, 30341, 30342, 30343, 30344, 30346, 30347, 30348, 30349, 30350, 30351, 30352, 30353, 30354, 30355 (teilweise), 30356, 30356/1, 30356/2, 30357, 30357/1, 30358, 30359, 30359/1, 30359/2, 30362, 30363, 30364, 30368, 30368/7, 30369, 30370, 30371, 30372, 30373, 30374, 30375, 30376/1 (teilweise), 30377, 30378, 30385, 30385/1, 30387, 30388 (teilweise), 30389 (teilweise), 30390 (teilweise), 30391, 30392, 30393, 30394, 30395, 30395/1, 30395/2, 30395/3, 30395/4, 30395/5, 30395/6, 30395/7, 30395/8, 30395/9, 30395/17, 30415 (teilweise), 30437, 30437/1, 30437/2, 30437/3, 30437/4, 30437/5, 30437/7, 30438, 30438/1, 30438/2, 30439, 30439/1, 30439/2, 30439/4, 30439/5, 30439/7, 30439/8, 30439/9, 30440/1, 30440/3, 30440/4, 30577, 30578, 30579, 30580, 30581, 30582, 30583, 30586, 30587, 30596/1 (teilweise), 30597, 30598, 30599, 30600, 30601, 30602, 30603, 30604, 30605, 30606, 30607, 30607/1, 30608, 30609, 30610, 30611, 30612, 30613, 30614, 30615, 30616, 30617, 30618, 30619, 30620, 30621, 30621/1, 30621/2, 30622, 30622/1, 30623, 30624, 30625, 30626, 30627, 30628, 30629, 30630, 30631, 30632, 30633, 30634, 30635, 30636, 30637, 30644, 30645, 30646, 30647, 30648, 30649, 30650, 30651, 30652, 30653, 30654, 30655, 30656, 30665, 30666, 30667, 30668 (teilweise), 30673 (teilweise).

## Ortsbildtypische Straßenansichten im Geltungsbereich



Klostergasse



Klostergasse



Mannheimer Strasse



Wundtstrasse