

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Aufstellung von Bebauungsplänen für  
Bereiche östlich und westlich der  
Brückenstraße**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Bezirksbeirat Neuenheim	14.02.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Bauausschuss	21.02.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	30.03.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

**Inhalt der Information:**

*Der Bezirksbeirat Neuenheim, der Bauausschuss und der Gemeinderat nehmen die folgende Information zur Kenntnis.*

## **Begründung:**

### **1. Antrag**

Der Verwaltung liegen zwei Anträge vor, die für Teilbereiche östlich und westlich der Brückenstraße die Aufstellung eines Bebauungsplans und den Erlass einer Veränderungssperre zum Inhalt haben.

Die Anträge lauten im Einzelnen:

Antrag: 0061/2005/AN  
Antragsteller: BL, GAL-Grüne, SPD  
Antragsdatum: 06.12.2005

Bebauungsplan für den Bereich, der von Brückenkopfstraße, Lutherstraße, Rahmengasse und Brückenstraße eingeschlossen wird

Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre

---

Antrag: 0076/2005/AN  
Antragsteller: BL, GAL-Grüne, SPD  
Antragsdatum: 06.12.2005

Bebauungsplan für den Bereich, der von Rahmengasse, Brückenstraße, Schröderstraße, und Bergstraße eingeschlossen wird

Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre

---

Eine nähere Begründung liegt nicht vor. Die Verwaltung geht davon aus, dass das Bauvorhaben Rahmengasse 4-12 Anlass für die Anträge ist und dass die Antragsteller einer möglichen baulichen Verdichtung in diesen Bereichen vorgehen wollen.

### **2. Aktuelle Bauvorhaben in den beantragten Bereichen**

#### Rahmengasse 4-12

Die Firma PCC GmbH stellte am 03.11.2003 eine Bauvoranfrage für den Abbruch der Gebäude sowie den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, eines Einfamilienwohnhauses und einer Tiefgarage. Der Bauvorbescheid wurde am 10.05.2004 erteilt. Über die Anfechtungsklage des östlich angrenzenden Nachbarn hat das Verwaltungsgericht Karlsruhe noch nicht entschieden.

Weiterhin reicht die Firma PCC GmbH am 17.12.2003 den Antrag auf Abbruchgenehmigung für die Gebäude Rahmengasse 10 und 12 ein. Der Antrag ruht bis Ende April 2006 auf Wunsch des Bauherrn.

#### Rahmengasse 30

Am 02.08.2004 wurde ein Antrag auf Umbau und Modernisierung des Pensionsgebäudes gestellt. Die Baugenehmigung wurde am 04.10.2004 erteilt und ist rechtsbeständig. Die Baufreigabe erfolgte am 23.11.2004.

#### Ecke Rahmengasse / Lutherstraße

Auf dem Grundstück Lutherstraße 18 ist ein Bürgersaal für ca. 50 - 60 Personen geplant. Dafür ist der Abbruch der vorhandenen Lagerschuppen entlang der Rahmengasse und der Garage für die Feuerwehr erforderlich. Die Stadt Heidelberg hat am 20.07.2005 für das Anwesen Lutherstraße 18 einen Antrag auf Abbruchgenehmigung der Feuerwehrgarage und des Verbindungsbaus eingereicht. Die Abbruchgenehmigung wurde am 20.10.2005 erteilt.

Es ist beabsichtigt, einen Architektenwettbewerb für die Architekten aus Heidelberg und dem Rhein-Neckar-Kreis durchzuführen. Die Büros mit den 5 besten Entwürfen sollen mit einem Vorentwurf beauftragt werden. Die Veröffentlichung der Wettbewerbsausschreibung soll Ende Januar erfolgen.

#### Brückenstraße 13

Auf dem Grundstück Brückenstraße 13 ist ein Umbau und eine Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses geplant.

#### Schulzengasse 8

Auf dem Grundstück Schulzengasse 8 ist ein Umbau des Gebäudes sowie eine Nutzungsänderung von Werkstatt in Wohnraum geplant.

#### Brückenkopfstraße 16

Für das Grundstück Brückenkopfstraße 16 wurde eine Bauvoranfrage für eine Aufstockung und einen Ausbau des Dachgeschosses im Rückgebäude sowie eine Erweiterung der Garage gestellt.

### **3. Vorhandenes Planungsrecht**

In oben benannten Bereichen liegen Bauflichtenpläne aus dem Jahr 1907 vor. Es handelt sich dabei um keine qualifizierten Bebauungspläne, so dass Bauvorhaben in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden. Das heißt, ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Quartiere beiderseits der Brückenstraße sind gekennzeichnet durch überwiegend 4-geschossige gründerzeitliche Bebauung in Blockrandbauweise. An wenigen Stellen wurde diese geschlossene Bebauung nicht konsequent umgesetzt, es sind noch Relikte der ehemals dörflichen Bebauung übrig geblieben, ohne dass diese jedoch von herausragender Bedeutung für das Ortsbild sind. Dazu zählt zweifellos die kleinteiligere Bebauung im Bereich Rahmengasse 4-12.

Der Stadtgrundriss beziehungsweise die Quartierstypologie lässt aus städtebaulicher Sicht Lückenschließungen zu, die von der Höhenentwicklung auch über den im Einzelfall niedrigeren Bestand hinausgehen, sich aber insgesamt in das Quartier einfügen und damit an die gründerzeitliche Typologie anknüpfen; eine Typologie die ihre städtebaulichen Qualitäten gerade mit Dichte und Urbanität begründet.

Ein Bebauungsplan würde lediglich das festschreiben, was bei Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch ohnehin zulässig wäre. Anderenfalls ist mit Entschädigungsansprüchen zu rechnen, wobei eine reine Verhinderungsplanung rechtlich ohnehin nicht zulässig wäre. Besondere städtebauliche Gründe, die gegen Lückenschließungen dieser Art sprechen, sind nicht erkennbar. Aus städtebaulicher Sicht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht geeignet, eine andere städtebauliche Ordnung als die der Umgebungsbebauung herbeizuführen.

Damit stellt sich die Frage nach der Verhältnismäßigkeit beim Personaleinsatz und der Nachhaltigkeit anderer sich aufdrängender städtebaulicher Aufgaben in der Stadt.

gez.

Beate W e b e r