

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Weststadt,  
"Landhausstraße, Bahnhofstraße,  
Rohrbacher Straße, Blumenstraße"  
hier: Aufstellungsbeschluss**

# Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 20. Dezember 2011

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	20.10.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bauausschuss	15.11.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	15.12.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Weststadt / Südstadt und der Bauausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans Weststadt, „Landhausstraße, Bahnhofstraße, Rohrbacher Straße, Blumenstraße“ für den im Lageplan (Anlage 1 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan
A 02	Inhaltlicher Antrag von Herrn Dr. Weiler-Lorentz vom 15.12.2011 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 15.12.2011)</b>

**Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt vom  
20.10.2011**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## Sitzung des Bauausschusses vom 15.11.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 15.11.2011

### 5.1 **Bebauungsplan Weststadt. „Landhausstraße, Bahnhofstraße, Rohrbacher Straße, Blumenstraße“, hier: Aufstellungsbeschluss** Beschlussvorlage 0310/2011/BV

Zu diesem Tagesordnungspunkt hängen Pläne aus.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt die Frage nach der Befangenheit. Befangenheit wird nicht angezeigt.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Krczal, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Es müsse zusätzlich eine Veränderungssperre erlassen werden.
- Inwieweit ergeben sich Überschneidungen mit der Erhaltungssatzung Weststadt?
- Ein Bebauungsplan verbrauche Finanz- und Personalressourcen in erheblichem Umfang. Die knappen Ressourcen sollten anders eingesetzt werden.
- Der Bebauungsplan solle vorrangig unmittelbar die Möglichkeit eröffnen Veränderungen zu verhindern.

Frau Friedrich vom Stadtplanungsamt erläutert, dass eine Veränderungssperre auch zu einem späteren Zeitpunkt erlassen werden könne. Sie gelte ab Erlass für den Zeitraum von zwei Jahren und könne in der Regel nur einmal um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Herr Erster Bürgermeister Stadel bestätigt, dass der Aufstellungsbeschluss kurzfristig in der Lage sei, Veränderungen zu verhindern. Nach einem Aufstellungsbeschluss könnten Bauanträge zurück gestellt werden.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt den **Antrag**, den Beschlussvorschlag wie folgt zu ergänzen:

Es wird der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.
--

Herr Erster Bürgermeister Stadel stellt nunmehr zuerst den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans Weststadt, „Landhausstraße, Bahnhofstraße, Rohrbacher Straße, Blumenstraße“ für den im Lageplan (Anlage 1 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 06:06:01 Stimmen**

Da die Beschlussempfehlung abgelehnt wurde, wird der Ergänzungsantrag nicht mehr zur Abstimmung gestellt.

gezeichnet

Bernd Stadel  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** abgelehnt  
*Ja 06 Nein 06 Enthaltung 01*

## Sitzung des Gemeinderates vom 15.12.2011

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 15.12.2011:

- 10.1 **Bebauungsplan Weststadt, „Landhausstraße, Bahnhofstraße, Rohrbacher Straße, Blumenstraße“**  
**hier: Aufstellungsbeschluss**  
Beschlussvorlage 0310/2011/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Befangenheitsfrage. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Krczal, Stadtrat Lachenauer

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz bringt erneut seinen **Antrag** aus dem Bauausschuss ein:

Es wird der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

Hilfsweise stellt er den als Tischvorlage verteilten **Antrag** (Anlage 2 zur Drucksache) und begründet diesen:

Der Begründung wird angefügt: Beim Anwesen „Fuchssche Villa“ wird das Baufenster, die First- und Traufhöhe, sowie der Bestand der Nebengebäude festgeschrieben.

Nach kurzer Aussprache stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner den **Antrag** aus dem **Bauausschuss** zur Abstimmung:

Es wird der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:** mit 2 : 23 : 12 Stimmen **abgelehnt**

Da dieser abgelehnt wurde, stellt er den **Hilfsantrag** zur Abstimmung:

Der Begründung wird angefügt: Beim Anwesen „Fuchssche Villa“ wird das Baufenster, die First- und Traufhöhe, sowie der Bestand der Nebengebäude festgeschrieben.

**Abstimmungsergebnis:** mit 3 : 25 : 9 Stimmen **abgelehnt**

Somit wird der Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung gestellt:

**Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans Weststadt, „Landhausstraße, Bahnhofstraße, Rohrbacher Straße, Blumenstraße“ für den im Lageplan (Anlage 1 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen

*Ja 20 Nein 15 Enthaltung 2*

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL1	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadtteile bewahren Begründung: Die gründerzeitlichen städtebaulichen Strukturen sollen planungsrechtlich gesichert werden.
DW8	+	Flexibel und qualitativ voll bauen und soziale Belange berücksichtigen Begründung:

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## B. Begründung:

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst ein in der Heidelberger Weststadt gelegenes Quartier, welches durch die Straßen Landhausstraße, Bahnhofstraße, Rohrbacher Straße und Blumenstraße begrenzt wird. Die Fläche im Geltungsbereich umfasst ca. 4,8 ha.

### 2. Planungsanlass und Planungsziele

Die Weststadt ist überwiegend durch Bauten der Gründerzeit geprägt. Der Umstand, dass die Weststadt von Kriegszerstörungen verschont wurde und Neubaumaßnahmen in den letzten Jahren nur vereinzelt durchgeführt wurden, macht sie in ihrer Ensemblewirkung einzigartig. Die Qualität des Ortsbilds wird nicht nur bestimmt durch die reich gegliederten Fassaden und Schmuckelemente der Wohngebäude, die überwiegend unter Denkmalschutz stehen. Typisch für die Entstehungszeit war ein ganzheitlicher Gestaltungsanspruch, bei dem neben der Hauptanlage auch die Nebenanlagen wie Einfriedungen, Einfahrten, Wegebeläge und ähnliches sowie die Freianlagen mit ihren Bepflanzungen in die Gestaltung mit einbezogen wurden. Dies führte zu Gesamtkompositionen der einzelnen Baugrundstücke, die über den einzelnen Baukörper hinaus gehen und auch die für die jeweilige Zeit typische Gartenbaukunst mit beinhalten. Die Stadtgestalt der Weststadt ist ein herausragendes Zeugnis der gründerzeitlichen Epoche in Heidelberg und geht somit über den lediglich optisch-visuellen Ortsbildbegriff hinaus und beinhaltet auch baugeschichtliche und städtebauliche - künstlerische Aspekte.



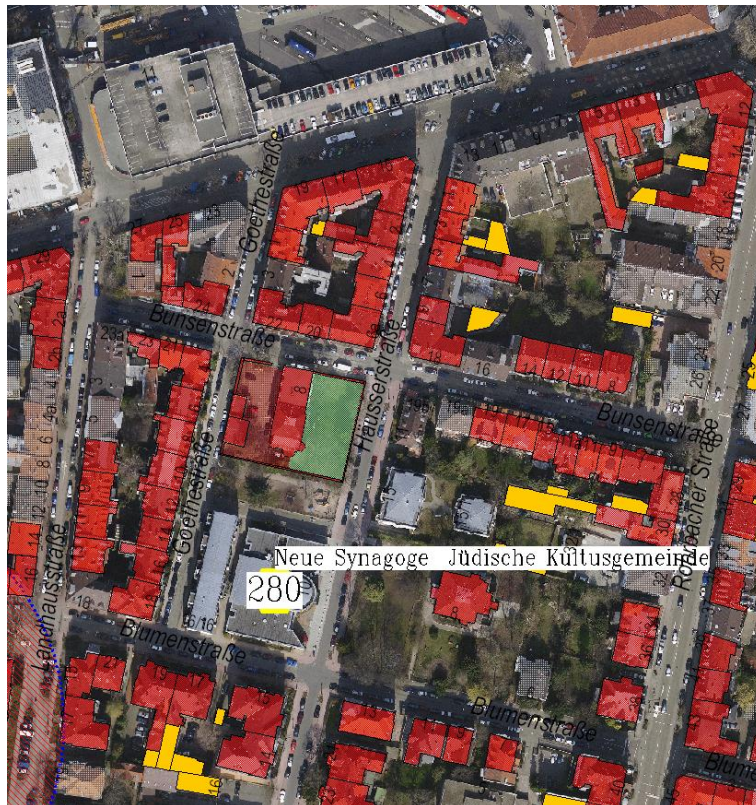


Abb.: Auszug aus dem Denkmalkataster der Stadt Heidelberg

Das historisch gewachsene Ensemble wurde in den letzten Jahren nur durch vereinzelte Neubauten unterschiedlicher Qualität verändert.

In der Sitzung des Gemeinderats am 27.07.2011 wurde der Antrag eingebracht, für das Areal, welches durch Landhausstraße, Blumenstraße, Rohrbacher Straße und Bahnhofstraße begrenzt wird, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen und eine Veränderungssperre zu erlassen, Antrag Nr.: 0049/2011/AN. Der Antrag ist wie folgt begründet:

„Mit dem Bau des Justizzentrums, den weiteren Planungen in der Bahnhofstraße und der damit einhergehenden Intensivierung der Nutzung wird ein erheblicher Veränderungsdruck auch auf die angrenzenden Bereiche der Weststadt ausgehen. Insbesondere wird ein Druck zur Nachverdichtung in den Bereichen entstehen, in denen das noch möglich erscheint. Negative Auswirkungen können sich auch durch einen Anstieg der Boden- und Immobilienpreise ergeben, die zu einer Verdrängung der ansässigen Geschäfte führen könnten. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die bestehenden städtebaulichen, sozialen und gewerblichen Strukturen zu ordnen und zu erhalten.“

Für das im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans gelegene Gebiet besteht die Befürchtung, dass durch unmaßstäbliche Ergänzungsbauten oder Nachverdichtungen das Ensemble der Weststadt in seiner städtebaulichen Qualität beeinträchtigt wird. Aktuelle Diskussionen im Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf der geschichtsträchtigen „Villa Fuchs“ in der Häusserstraße 8 zeigten, dass die Öffentlichkeit auf eventuelle Veränderungen des Ortsbildes sehr sensibel reagiert.

Diese Befürchtungen sind nicht unbegründet auf Grund der Unterschiedlichkeit der vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Nördlich der Bahnhofstraße wird ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt, um dort zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gelangen. Für den Bereich südlich der Bahnhofstraße gibt es noch keine Bebauungspläne.

Auf Grund der aus baurechtlicher Sicht teils heterogenen Strukturen,

- der Bereich nördlich der Bunsenstraße und westlich der Goethestraße ist durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt, in den Innenbereichen ist eine städtebauliche Ordnung teils nicht erkennbar,
- der Bereich südlich der Bunsenstraße, östlich der Goethestraße ist sowohl durch eine Villenbebauung in offener Bauweise, wie auch teils durch geschlossene Hausreihen geprägt,

fehlen eindeutige Kriterien für die baurechtliche Beurteilung von Baugesuchen nach Paragraph 34 Baugesetzbuch (BauGB) bezüglich des Gebots des Einfügens.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans überlagert teilweise den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Weststadt, die zum Zweck der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt im Jahr 2009 erlassen wurde. In den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Weststadt ist nicht das gesamte Gebiet der Weststadt einbezogen. Der Geltungsbereich war so gewählt worden, dass insbesondere die großen Villengrundstücke mit den großen Hausgärten und die Bereiche mit bedeutsamen Vorgartenstrukturen den Erhaltungszielen unterstellt wurden.

Die im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans gelegenen Grundstücke Häusserstraße 8, Häusserstraße 10, Blumenstraße 8, Blumenstraße 16 und Blumenstraße 16/1 liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung.

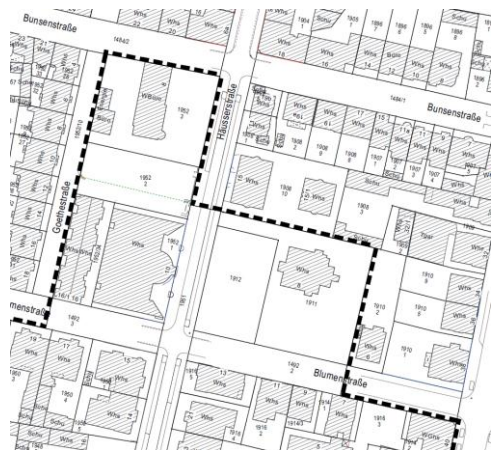


Abb.: Auszug aus der Abgrenzung der erlassenen Erhaltungssatzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan nach Paragraph 34 Baugesetzbuch (BauGB) und vorhandenen Bauflichtplänen.

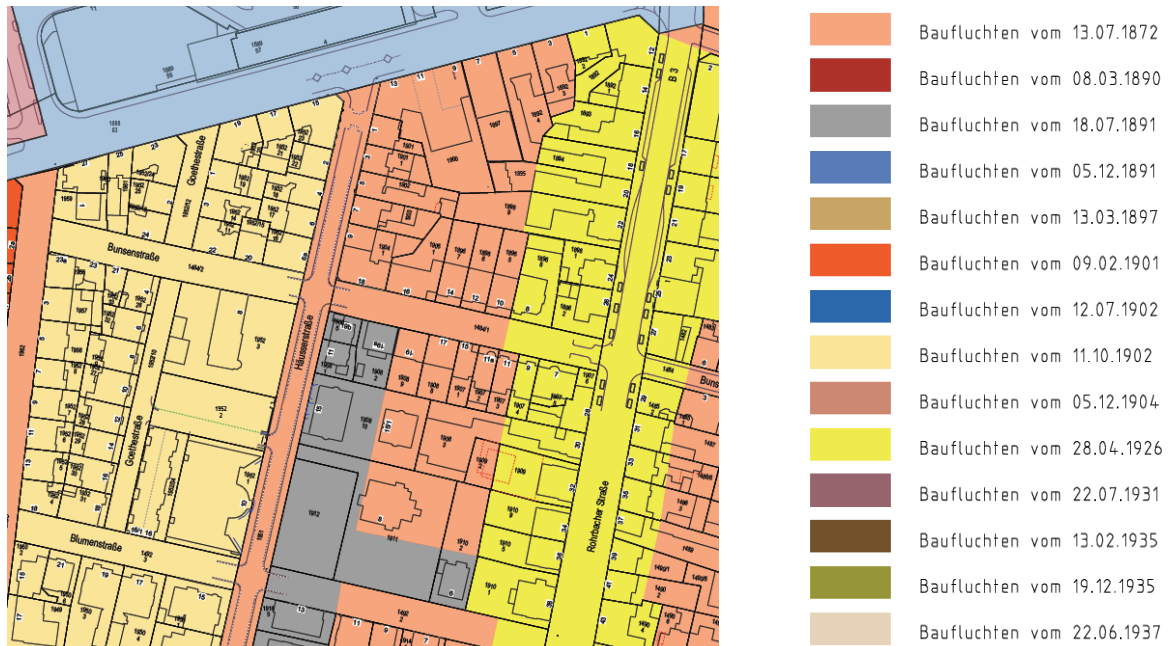


Abb.: Übersicht der gültigen Baufuchtenpläne für den Plangeltungsbereich

Die Notwendigkeit, eine Veränderungssperre zu erlassen, wird nicht gesehen. Zuerst sind die Möglichkeiten des Baugesetzbuches auszuschöpfen, in Anwendung des Paragraphen 15 BauGB auf Antrag der Gemeinde Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

#### **4. Kosten, die der Stadt entstehen**

Personelle Kapazitäten zur Eigenbearbeitung des Bebauungsplans stehen im Stadtplanungsamt nicht zur Verfügung. Die Bearbeitung müsste an ein externes Planungsbüro vergeben werden. Es ist mit einem Kostenbedarf für die Bearbeitung durch ein externes Planungsbüro von circa.

30.000 € zuzüglich Mehrwertsteuer zu rechnen. Hinzu kämen gegebenenfalls Kosten für Gutachten, soweit sich im Laufe des Verfahrens die Notwendigkeit ergibt. Diese können im Rahmen der im Teilhaushalt für das Stadtplanungsamt zur Verfügung stehenden Mittel (Budgetüberhang aus 2010 und Planansätze 2011) bestritten werden.

gezeichnet

Bernd Stadel