

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0 2 2 2 / 2 0 2 3 / IV**

Datum:  
14.12.2023

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:  
Dezernat I, Rechtsamt  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Eventuelle Aufstockung des Gebäudes Rohrbacher Straße  
9**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	16.01.2024	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	01.02.2024	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Gemeinderat nimmt die Informationen der Verwaltung zu einer eventuellen Aufstockung des Gebäudes Rohrbacher Straße 9 zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Für die Aufstockung des Gebäudes Rohrbacher Straße 9 wurde bis dato kein Bauantrag gestellt. Es existiert ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan aus 2006. Derzeit besteht kein Bedarf, weitere städtebauliche Instrumente zu ergreifen.

## **Begründung:**

Die CDU-Fraktion hat mit Schreiben vom 30.10.2023 beantragt, die Stadtverwaltung möge in Hinblick auf das Gebäude Rohrbacher Straße 9 geeignete Maßnahmen ergreifen, um die Aufstockung und die damit einhergehende Überformung des Gebäudes zu verhindern.

Die Stadt kann als Trägerin der Planungshoheit die Bebaubarkeit von Grundstücken regeln. Mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans bestimmt sie dabei auch die Inhalte und Schranken des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums. Dabei ist zu berücksichtigen, dass jede planerische Festsetzung städtebaulich begründet sein muss, eine reine „Verhinderungsplanung“ ist unzulässig.

Im Jahr 2006 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bergheim – Bismarckplatz“ gefasst. Der Geltungsbereich von circa sieben Hektar reicht vom Neckarufer im Norden bis zur südlichen Bebauung am Adenauerplatz und beinhaltet auch das von Bismarckplatz, Sofienstraße, Adenauerplatz und Rohrbacher Straße umschlossene Quartier. Zielformulierungen dieses Bebauungsplanes waren die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt und das Entgegenwirken eines in Teilen bereits fortgeschrittenen Attraktivitätsverlustes des Bereichs um den Bismarckplatz durch geeignete bauplanungsrechtliche Nutzungsregelungen sowie die Festschreibung von Gestaltung und Funktion des Bismarckplatzes durch eine Neukonzeption der Straßenbahn- und Bushaltestellen. Aufgrund der dann folgenden Überlegungen zum Neckarufertunnel wurde das Bebauungsplanverfahren nicht weiterverfolgt.

Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, besteht für die Gemeinde grundsätzlich die Möglichkeit, zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre zu beschließen (§ 14 BauGB); die Baurechtsbehörde kann auf Grundlage eines Aufstellungsbeschlusses und auf Antrag der Gemeinde ein Baugesuch zurückzustellen (§ 15 BauGB). Dafür ist jedoch erforderlich, die dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2006 zugrundeliegenden Planungsziele gegebenenfalls zu ergänzen und zu konkretisieren. Ohne diese Konkretisierung wäre die Zurückstellung eines (derzeit noch nicht eingereichten) Bauantrags mangels Erforderlichkeit der Zurückstellung für die Sicherung der Planung rechtlich nicht möglich.

Der Eigentümer des Gebäudes Rohrbacher Straße 9 hat beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz informell nachgefragt, ob eine Aufstockung des Gebäudes Rohrbacher Straße 9 vorstellbar sei. Aufgrund der äußerst exponierten Lage gegenüber des Adenauerplatzes und des Carrés hat das Baudezernat entschieden, dass das Vorhaben zu einem frühen Zeitpunkt im Gestaltungsbeirat vorgestellt werden soll. In der Sitzung des Gestaltungsbeirats am 13.06.2023 haben die Gestaltungsbeiräte den Bauherrn gebeten, abzuwarten, bis der Wettbewerb zum Carré abgeschlossen ist. Daraufhin wurden die Planungen weiterentwickelt und im Gestaltungsbeirat am 10.10.2023 vorgestellt.

Der Gestaltungsbeirat äußerte sich dahingehend, die Höhenentwicklungen und auch die unterschiedlich geneigte Dachskulptur könnten nachvollzogen werden. Die konkreten Höhen für Fenster, Gesims, Decken und Brüstung müssten aber wesentlich detaillierter untersucht und dargestellt werden. Wichtig für die neue Gesamtproportion sei dabei, wie das Zwischengeschoss ausgebildet werde. Das neue Dach soll nicht aufgesetzt erscheinen, sondern sich angemessen mit dem Bestand verknüpfen.

Wesentlich ist, dass bis dato kein formelles Bauantragsverfahren gestartet wurde. Die Planungen befinden sich immer noch im Stadium einer informellen Anfrage beim Baurechtsamt. Die Verwaltung empfiehlt, die Überarbeitung der Planungen auf Basis der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats vom 10.10.2023 abzuwarten, um dann dieses Ergebnis zu bewerten.

## 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:
SL 2	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren <b>Begründung</b> Gebäude von Franz Sales Kuhn wurde 1927 bis 1930 als Amman-Haus errichtet und hat eine hohe architektonische Qualität. Gebäude besitzt allerdings aufgrund innerer Umbauten kein Kulturdenkmaleigenschaft.
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung <b>Begründung</b> Die geplante Aufstockung entspricht der Strategie Innen- vor Außenentwicklung.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck