

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

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Bergheim Bismarckplatz
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	19.09.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	20.09.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplans für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich zwischen Adenauerplatz, Sofienstraße, Neckar, Bismarckstraße und Rohrbacher Straße.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Planbereich

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:
SL4	+	Ziel/e: City als übergeordnetes Zentrum sichern Begründung: Mit dem Bebauungsplan soll der Bismarckplatz als zentraler Platz entsprechend seiner Funktion gesichert und entwickelt werden
SL 11	+	Ziel/e: Straßen und Plätze als Aufenthaltsraum zurückgewinnen. Aufenthaltsqualitäten sichern Begründung: Der Bismarckplatz soll entsprechend diesen Zielen neu geordnet werden
AB 5	+	Ziel/e: Erhalt der Einzelhandelsstruktur Begründung: Die Einzelhandelsstruktur soll optimiert werden.
MO 4 Mo 5		Ziel/e: Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur Erreichbarkeit der Innenstadt gewährleisten Begründung: Der Bismarckplatz soll entsprechend diesen Zielen neu geordnet und ausgebaut werden

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)

Begründung:

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage der Stadt Heidelberg zwischen der Altstadt und dem Stadtteil Bergheim. Es gehört zum Stadtteil Bergheim, der sich durch eine große Vielfalt in Bezug auf die Bebauung und die Nutzung auszeichnet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von zirka 7 ha.

Innerhalb des Planbereichs liegen neben verschiedenen Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen auch ein Kaufhaus sowie die Hauptpost.

Die heute vorhandene Bebauung im Plangebiet reicht im Bereich des Adenauerplatzes bis ins 19. Jahrhundert zurück, während am Bismarckplatz erst ab 1958 die Entwicklung mit Neubau des damaligen Horten-Warenhauses (heute Kaufhof) eingeleitet wurde.

2. Anlass und Ziel der Planung

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, die Attraktivität der Innenstadt auch durch geeignete bauplanungsrechtliche Nutzungsregelungen zu erhöhen sowie einem in Teilen bereits fortgeschrittenen Attraktivitätsverlust des Bereichs um den Bismarckplatz entgegenzuwirken.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Planbereichs planungsrechtlich gesichert werden. Die Ansiedlung von Nutzungen, die nicht den städtebaulichen Zielen entsprechen, soll verhindert werden. Hierzu gehören auch Vergnügungsstätten wie beispielsweise die am Bereich des Telekom-Gebäudes beantragten Spielhallen. Die Planungsziele sollen bis zur Fertigstellung des Bebauungsplans über eine Veränderungssperre gesichert werden.

Die Verwaltung prüft derzeit verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt. Bereiche, die hier im besonderen Maß im Fokus stehen, sind der Bismarckplatz und die angrenzenden Quartiere. Hier geht es sowohl um eine städtebauliche Ergänzung als auch um die Gestaltung und Funktion des Bismarckplatzes durch eine Neukonzeption der Straßenbahn- und Bushaltestellen unter dem Aspekt der geplanten und im Bau befindlichen Straßenbahnlinien.

Der Bezirksbeirat Bergheim konnte auf Grund der Dringlichkeit der Vorlage nicht beteiligt werden.

3. Planungsrechtliche Situation und Vorgaben

Teilflächen des Plangebiets befinden innerhalb der Gesamtanlagenschutzsatzung Altstadt. Das Plangebiet ist weiterhin Bestandteil der erweiterten Pufferzone für den Unesco-Weltkulturerbe-Antrag. Dies bedeutet, dass Gebäude, die gemäß Landesbauordnung als Hochhäuser gelten, nicht zugelassen werden können.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP 1982) als gemischte Baufläche, als Verkehrsfläche und als Grünfläche dargestellt.

MRO/SSK

Das vorliegende Plangebiet wird im MRO – Erläuterungsplan Zentren – als Zentrum Innenstadt und Verflechtungsraum dargestellt. Das Planungsgebiet selbst ist als Mischgebietsfläche dargestellt. Im Erläuterungsplan Arbeitsstätten sind die östlichen Flächen als gemischte Baufläche mit überwiegend Arbeitsstätten des tertiären Sektors ausgewiesen.

Der Baudichteplan enthält für den Planbereich folgende Vorgaben:

- Die Traufhöhe soll maximal 21 m, bei einer Geschosshöhe von zirka 3,5 m betragen.
- Die Grundflächenzahl GRZ wird für den südlich des Kaufhofs gelegen Bereich auf 0,61 bis 0,8 und für die Fläche des Kaufhofs auf 0,81 bis 1,0 begrenzt.

Denkmalschutz

Im engeren Plangebiet sind die Gebäude Sofienstraße 12 (DAI, Architekt Heinrich Lang 1877), Adenauerplatz 1 (Deutsche Bank, Architekt Fritz Sales Kuhn, 1919) und Rohrbacher Straße 5 – 9 (Dresdner Bank, Architekten Elmer und Lang, 1887) als Bau- und Kulturdenkmal geschützt.

Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs für den aufzustellenden Bebauungsplan, liegt ein Bauflichtenplan aus dem Jahr 1956 vor, der die Baugrenzen für die Neubebauung des heutigen Kaufhofs festlegt.

Westlich der Rohrbacher Straße grenzt ein Teil-Bebauungsplan an, der das Quartier des sogenannten Einkaufs- und Dienstleistungszentrums Carré als Kerngebiet festsetzt.

gez.

Prof. Dr. von der Malsburg