

# **Bewertung der Projekt- und Standortvorschläge für ein innenstadtnahes Einkaufszentrum in Heidelberg**

Stand: 18.03.2007

Im Folgenden werden die verschiedenen in der öffentlichen Diskussion befindlichen Projekt- und Standortvorschläge für ein innenstadtnahes Einkaufszentrum in Heidelberg untersucht. Dazu werden jeweils eine Reihe von Abbildungen, eine Beschreibung und eine Bewertung für jeden Vorschlag gegeben. Die Projektvorschläge werden den Standortvorschlägen vorangestellt, ansonsten orientiert sich die Reihenfolge der Projekt- und Standortvorschläge an der Lage von West nach Ost. Vorab erfolgt eine kurze Erläuterung der Angaben und Bewertungskriterien.

## **1 Erläuterung der Angaben und Bewertungskriterien**

### **1.1 Abbildungen**

Die Karte Lage zeigt einen Ausschnitt für den jeweiligen Standort aus der Übersichtskarte „Projektvorschläge großflächiger Einzelhandel“. Sie gibt Auskunft über die genaue Lage des Projektvorschlags, den bestehenden großflächigen Einzelhandel, die ÖPNV-Infrastruktur, Parkhäuser inklusive Anzahl der Stellplätze und über Bauvorhaben in der Umgebung (Umgestaltung Kurfürsten-Anlage).

Die Karte Luftbild zeigt einen Ausschnitt für den jeweiligen Standort aus dem Orthobild des Geographisch Technischen Informationssystems der Stadt Heidelberg.

Die Karte Erdgeschossnutzungen zeigt einen Ausschnitt für den jeweiligen Standort aus der Karte „Erdgeschossnutzung Innenstadt“. Sie beruht auf zwei Quellen: Auf einer Vollerhebung der bestehenden Gebäudenutzungen in der Einkaufsinnenstadt Heidelbergs (Bismarckplatz bis Rathaus, Neckarstaden bis Friedrich-Ebert-Anlage) des Amts für Stadtentwicklung und Statistik aus dem Juli 2005 sowie einer ergänzenden Erhebung des Stadtplanungsamts für den Bereich Römerstraße bis Rohrbacher-Straße, Schurmanstraße bis Blumenstraße aus dem August 2006. Die Ergebnisse wurden vom Stadtplanungsamt in der abgebildeten Karte zusammengeführt. Im Falle mehrerer Erdgeschossnutzungen in einem Gebäude wurde der Grundriss entsprechend unterteilt.

Die Karte Denkmalschutz zeigt einen Ausschnitt für den jeweiligen Standort aus den Angaben der Fachschale Denkmalschutz des Geographisch Technischen Informationssystems der Stadt Heidelberg.

Die Photographien der Standorte wurden im Juli und August 2006 mit Digitalkameras aufgenommen. Teilweise wurden diese nachträglich zusammengesetzt, so dass 90° oder 180° Grad-Panoramen entstehen.

Sämtliche Karten liegen als Anlage zur Beschlussvorlage bzw. im Anhang dieser Datei in einer Übersichtsdarstellung vor.

### **1.2 Beschreibung**

Am Beginn der Beschreibung steht eine Kurzdarstellung des Projekt- oder Standortvorschlags. Dazu gehört der Name, der Stadtteil, das Quartier, das Flurstück und die Grundfläche. Die Grundfläche der Flurstücke stammt aus den entsprechenden Einträgen im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) und wurde über das Geographisch Technische Informationssystem der Stadt Heidelberg ermittelt. Bei angeschnittenen oder erweiterten Flurstücken (Kurfürsten-Anlage, Altklinikum, Friedrich-Ebert-Anlage, Triplexmensa) wurde die Grundfläche graphisch mit AutoCAD ermittelt. In diesem Fall wurde der Angabe ein „ca.“ vorangestellt.

Hinzu kommt, soweit vorhanden, eine Beschreibung des Bauvorhabens und die Angabe der geplanten Verkaufsfläche. Liegt kein ausgearbeiteter Projektvorschlag vor, wie im Fall Anatomiegarten, Friedrich-Ebert-Anlage, Krahnengasse und Triplexmensa kann keine potentielle Verkaufsfläche angegeben werden, da diese stark abhängig ist vom Investor.

Es ist darauf hinzuweisen, dass inzwischen bei der Planung von Verkaufsfläche als Größenangabe für Einkaufszentren weitgehend abgerückt wird. Denn es besteht ein erheblicher Interpretationsspielraum, welche Flächen hierzu zählen. Die Betreiber der Einkaufszentren nutzten diesen Spielraum in der jüngeren Vergangenheit vielfach zu ihren Gunsten aus. Der Shopping-Center-Report des EHI-Retail-Instituts spricht statt dessen z.B. von der Gesamtmietfläche.

Es folgt je ein Block mit der Angabe der aktuellen Nutzung und der Eigentumsverhältnisse des betroffenen Bereichs. Bei Nutzung kann Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Öffentliche Einrichtungen, Kultur, Universität, Schulen und Parkplätze angekreuzt sein, bei Eigentumsverhältnisse Stadt, Land, Bund, Kirche, Privat und Firmen. Sind mehrere private oder kommerzielle Eigentümer vorhanden, wird deren Anzahl angegeben.

Bei Einbindung wird unterschieden in die städtebauliche Einbindung, bestehende Nutzungen in der Umgebung sowie in die fußläufige Anbindung an die 1a-Lagen. Die fußläufige Anbindung nennt die Verbindungswege zum Bismarckplatz bzw. zur Hauptstraße mit ihrer Entfernung und möglichen Barrieren. Dazu wurde von der nächstgelegenen Kante des Standorts zum Bismarckplatz (ÖPNV-Haltestellen vor dem Haupteingang Horten) bzw. zur Hauptstraße gemessen.

Die verkehrliche Anbindung unterscheidet in MIV-Anbindung, Parkraumangebot, ÖPNV-Anbindung, Radfahrer-Anbindung und Fußgänger-Anbindung. Bei MIV-Anbindung werden nach Möglichkeit unmittelbar angeschlossene Hauptverkehrsstraßen genannt. Ist kein Anschluss gegeben, wird die angrenzende Sammelstraße sowie die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße inklusive der Entfernung zum Standort genannt. Bei Parkraumangebot werden die Parkhäuser in der näheren Umgebung (bis zu 200 m Entfernung) mit der Summe der Stellplätze genannt.

Bei ÖPNV-Anbindung werden die Haltestellen in der Umgebung inklusive der Entfernung zum Standort aufgeführt. Der Typ der Haltestellen wird unterschieden in den ÖPNV-Knotenpunkt Bismarckplatz, Straßenbahn- und Bushaltestellen. Optional werden Aussagen über die Attraktivität der Zugangswege zum Standort und vorhandene Barrieren gemacht.

Bei Radfahrer-Anbindung werden die naheliegenden Fahrradwege bzw. Fahrradstraßen genannt. Zudem wird eine Aussage über die innerstädtische Vernetzung und Naherreichbarkeit gemacht.

Bei Fußgänger-Anbindung werden Aussagen über die innerstädtische Vernetzung und Naherreichbarkeit getroffen und gegebenenfalls die Anbindung an die Fußgängerzone erwähnt.

Unter städtebauliche Vorgaben werden Vorgaben aus dem Bereich Denkmalschutz, bestehende Nutzungskonzepte sowie Bauvorhaben und Planungen in der Umgebung aufgeführt. Bei Denkmalschutz werden gegebenenfalls Angaben zur Anzahl der denkmalgeschützten Gebäude, bzw. zum Gesamtanlagenschutz inklusive UNESCO-Verträglichkeitsprüfung gemacht.

Zu den bestehenden Nutzungskonzepten gehören die Stadtteilrahmenpläne, das Sanierungskonzept Altstadt IV, die städtebaulichen Konzepte Altklinikum Bergheim oder Kurfürsten-Anlage. Optional werden für den Projektvorschlag relevante Vorgaben mit angeführt. Zu den Bauvorhaben und Planungen in der Umgebung gehören z.B. die Umgestaltung Bismarckplatz, die Straßenbahn Altstadt (in den Varianten „Neckarstaden“ und „Friedrich-Ebert-Anlage“) oder das geplante Parkhaus Friedrich-Ebert-Platz.

### **1.3 Bewertung**

Am Beginn der Bewertung steht eine Folgenabschätzung der Projekt- und Standortvorschläge. Dazu gehört die städtebauliche Integration und die bauliche Umsetzung sowie eine Beschreibung der zu erwartenden ökonomischen und kulturellen Synergien und der voraussichtlichen Lageveränderungen.

Die Bewertung der städtebaulichen Integration orientiert sich zum Teil an den Vorgaben des Zielbereichs „Städtebauliches Leitbild“ aus dem „Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2010. Leitlinien und Ziele“. Entsprechend wird hier z.B. die potentielle Gefährdung der gebietsprägenden städtebaulichen Qualitäten oder aber der Verlust bestehender Baumbestände vermerkt. Gegebenenfalls werden aber auch Aussagen wie z.B. über die mögliche Aufwertung angrenzender Quartiere oder über fehlende bauliche Anbindungen getroffen.

Die bauliche Umsetzung unterscheidet in den Neubau eines Gebäudes auf einer bestehenden Freifläche, den Abriss oder die Entkernung des bestehenden Gebäudebestands bzw. in die Integration in den Bestand.

Im Abschnitt ökonomische und kulturelle Synergien wird zunächst auf mögliche Synergien mit bestehenden Nutzungen in der Umgebung hingewiesen. Liegen die Standorte außerhalb der Altstadt wird zudem vermerkt, wie gut Synergien mit dieser herstellbar sind. Zu den Synergieeffekten werden neben Kopplungseffekten auch die Möglichkeiten der gemeinsamen Vermarktung inklusive kultureller Veranstaltungen gezählt.

Die Abschätzung der Veränderung der Lagequalitäten geht generell von einer Aufwertung der Zugangswege, einer Verlagerung des Handelsschwerpunkts in Richtung Einkaufszentrum und einer Abwertung aller weiter entfernten Bereiche aus.

Im Block verkehrliche Bewertung erfolgt zunächst eine Bewertung der MIV-Anbindung an das regionale und städtische Hauptstraßennetz sowie der ÖPNV-Anbindung. Dabei werden Verbesserungschancen durch mögliche oder notwendige bauliche Maßnahmen genannt, z.B. durch Straßendurchbrüche oder durch die Umsetzung der Straßenbahn Altstadt.

Unter Radfahrer- und Fußgängeranbindung wird die Naherreichbarkeit und die Lage im städtischen Netz bewertet.

Anschließend werden Faktoren mit Auswirkungen auf die Realisierungschancen des Projektvorschlags aufgeführt. Dazu gehören Aussagen über die Eigentümer, über das Vorhandensein eines Investors und über die Verlegung der aktuellen Nutzungen. Zum Teil wird hier auch auf absehbare Schwierigkeiten bei der baulichen Umsetzung oder auf die notwendige Erkundung von Bodendenkmälern, etc. hingewiesen.

Abschließend werden die Bedingungen genannt, die im Vorfeld der Realisierung des Projektvorschlags erfüllt werden müssen. Dazu gehören vor allem die Lösung von Problemen bei der verkehrlichen Anbindung sowie bei der Umsiedlung der bestehenden Nutzung. Es können aber auch z.B. Anforderungen an den städtebaulichen Entwurf des Projektvorschlags genannt werden.

## 2 Bewertung der Projekt- und Standortvorschläge

### 2.1 Projektvorschlag Kurfürsten-Anlage

#### Abbildungen

Lage



Luftbild



Erdgeschossnutzung



Denkmalschutz



Fotographien



# Projektvorschlag Kurfürsten-Anlage

## Beschreibung

Name	Kurfürsten-Anlage	Stadtteil	Bergheim
Quartier	Kurfürsten-Anlage, Bahnhofstraße, Römerkreis und Landhausstraße		
Flurstück Nr.	Teilstück von 1889/60 und eine 1-2 Meter breite Erweiterung Richtung Bahnhofsstraße	Grundfläche	ca. 12.515 m <sup>2</sup>
Vorhaben	Einkaufszentrum in EG und 1. OG, zuzüglich drei Geschosse Wohnen und Büros Tiefgarage	Geplante VK	ca. 12.500 m <sup>2</sup>

Aktuelle Nutzung	Wohnen	Einzelhandel	Dienstleistungen	Gastro- nomie	Öffentl. Einr.	Kultur	Uni- versität	Schulen	Parkplatz
					x				

Eigentumsverhältnisse	Stadt	Land	Bund	Kirche	Privat	Firmen
		x				

Städtebauliche Einbindung	Gebäudekomplex aus den 1960er Jahren mit Verwaltungsgebäuden auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs
Bestehende Nutzungen in der Umgebung	EH-, DL- und Gastro-Zentrum im Bereich Bismarckplatz, Adenauerplatz, Poststraße Kleinteilige Nahversorgung und Fachhandel in der Bahnhofstraße Überwiegend Wohnen in der südlich angrenzenden Weststadt
Fußläufige Anbindung an die 1a-Lagen	Anbindung an den Bismarckplatz über Kurfürsten-Anlage und Rohrbacher-Straße (ca. 550 m) Verbindungen mit geringer Aufenthaltsqualität, mit Kurfürsten-Anlage und Rohrbacher-Straße zwei Barrieren

MIV-Anbindung	Unmittelbare Anbindung an die Hauptverkehrsstraße Kurfürsten-Anlage
Parkraumbangebot	P2 (546 Stellplätze) direkt am Standort, P1 in ca. 100 m Entfernung (592 Stellplätze), weitere Stellplätze auf der Bahnhofsstraße
ÖPNV-Anbindung	Mehrere ÖPNV-Haltestellen (Straßenbahn und Bus) in unmittelbarer Nähe ÖPNV-Knotenpunkt Bismarckstraße in ca. 500 m Entfernung, mit Kurfürsten-Anlage und Rohrbacher-Straße zwei Barrieren
Radfahrer-Anbindung	Allseitige Vernetzung und Naherreichbarkeit Fahradweg Kurfürsten-Anlage, Tempo 30-Zone Bahnhofsstraße
Fußgänger-Anbindung	Allseitige innerstädtische Vernetzung und Naherreichbarkeit

Denkmalschutz	
Bestehendes Nutzungskonzept	Städtebauliches Konzept Kurfürsten-Anlage aus Wettbewerb 2005 schlägt eine aufgelockerte Blockbebauung mit 12.466 m <sup>2</sup> Shops, 5.487 m <sup>2</sup> Büros und 13.778 m <sup>2</sup> Wohnen vor, welches jedoch nicht weiterverfolgt wurde Stadtteilrahmenplan Weststadt will Verdrängung der Wohnfunktion vermeiden und Wegebeziehungen zwischen Weststadt und Bergheim verbessern
Bauvorhaben und Planungen in der Umgebung	Umgestaltung Bahnhofvorplatz (Willy-Brandt-Platz), Bismarckplatz, Umbau der LZB inklusive Discounter mit 900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

## Bewertung

Städtebauliche Integration	Aufwertung der Kurfürsten-Anlage wünschenswert und erforderlich: Ziel ist eine räumliche und fußläufige Verknüpfung der beiden Stadtteile Weststadt und Bergheim
Bauliche Umsetzung	Bestehende Gebäude werden abgerissen und ersetzt
Ökonomische & kulturelle Synergien	Positive Synergieeffekte mit bestehendem EH in der Bahnhofstraße und im Bereich Adenauerplatz, Menglerbau, Rohrbacher-Straße, Bismarckplatz Positive Synergieeffekte mit der Altstadt bedingt herstellbar
Voraussichtliche Lageveränderungen	Schwerpunktverschiebung in Richtung Kurfürsten-Anlage Abwertung der Randlagen in der Altstadt

MIV-Anbindung	Gute Anbindung an das regionale und städtische Hauptstraßennetz, aber Umweltzone
ÖPNV-Anbindung	Attraktive Anbindung in unmittelbarer Nähe
Radfahrer-Anbindung	Gute Naherreichbarkeit, zentrale Lage im städtischen Netz
Fußgänger-Anbindung	Gute Naherreichbarkeit, zentrale Lage im städtischen Netz, innere Wegeachsen mit hoher Netzwirkung

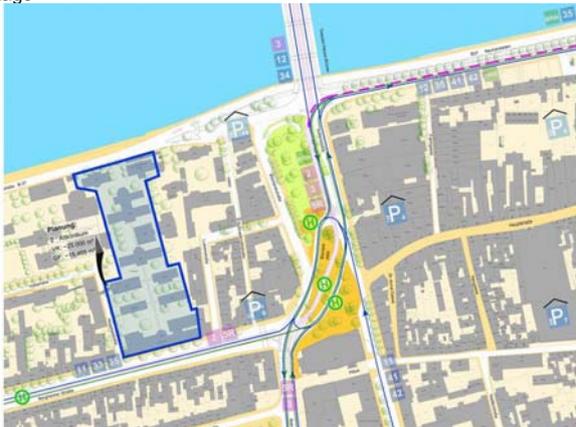
Realisierungschancen	Grundstück im Besitz des Landes Die Verlegung der aktuellen Nutzung ist geplant Abriss der Gebäude wegen Asbestsanierung wahrscheinlich aktueller Projektentwickler sieht eine stark reduzierte Einzelhandelsnutzung vor (EG) Abriss Gebäude erforderlich
----------------------	---

Besondere Voraussetzungen	Aufwertung des Fußwegeverbindung zum Bismarckplatz Ersatzstandorte für bestehende Nutzungen erforderlich
---------------------------	---

## 2.2 Projektvorschlag Altklinikum

### Abbildungen

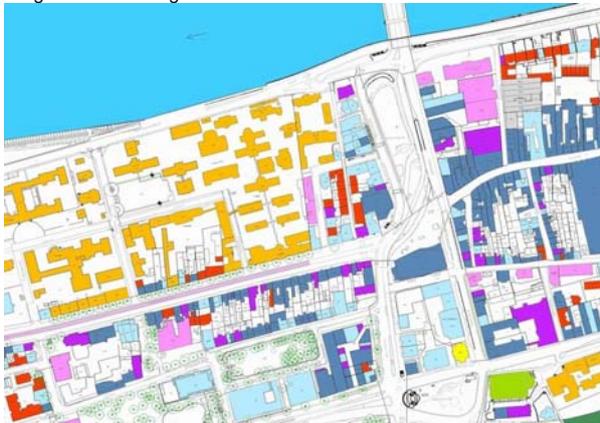
Lage



Luftbild



Erdgeschossnutzung



Denkmalschutz



Fotographien



# Projektvorschlag Altklinikum

## Beschreibung

Name	Altklinikum	Stadtteil	Bergheim
Quartier	Schurmanstraße, Bergheimer Straße, Luisenstraße und Hospitalstraße		
Flurstück Nr.	Teilstück von 1847	Grundfläche	ca. 15.465 m <sup>2</sup>
Vorhaben	Einkaufszentrum in UG und EG, zuzüglich zwei Geschosse Wohnen und Büros Glasüberbauung der Zwischenbereiche, Erschließung Flussufer, zweistöckige Tiefgarage mit ca. 500 Stellplätzen	Geplante VK	ca. 25.000 m <sup>2</sup>

Aktuelle Nutzung	Wohnen	Einzelhandel	Dienstleistungen	Gastronomie	Öffentl. Einr.	Kultur	Universität	Schulen	Parkplatz
							x		

Eigentumsverhältnisse	Stadt	Land	Bund	Kirche	Privat	Firmen
		x				

Städtebauliche Einbindung	Teil eines großflächigen Gebäudekomplexes aus den Jahren 1869-1979, westlich des Bismarckplatzes zum Neckar hin gelegen, mit verbindenden Parkanlagen
Bestehende Nutzungen in der Umgebung	EH-, DL- und Gastro-Zentrum im Bereich Bismarckplatz, Adenauerplatz Kleinteilige Nahversorgung und Fachhandel in der Bergheimer Straße
Fußläufige Anbindung an die 1a-Lagen	Anbindung an den Bismarckplatz über Bergheimer Straße und Luisenstraße (ca. 200 m), mit Rohrbacher-Straße eine Barriere

MIV-Anbindung	Gute Anbindung an B 37 und Bergheimer Straße
Parkraumangebot	P0, P14 und P15 in ca. 100 m Entfernung (581 Stellplätze), sowie Bau eines eigenen Parkhauses (800 Stellplätze)
ÖPNV-Anbindung	ÖPNV-Haltestelle (Straßenbahn und Bus) in ca. 200 m Entfernung ÖPNV-Knotenpunkt Bismarckplatz in ca. 200 m Entfernung, mit Bismarckstraße
Radfahrer-Anbindung	Tempo 30-Zone Bergheimer Straße Eingeschränkte Nord-Vernetzung aber gute Naherreichbarkeit
Fußgänger-Anbindung	Ost-West-Vernetzung über Bergheimer Straße und Luisenstraße

Denkmalschutz	Gebäude sind zum Teil denkmalgeschützt, Gesamtanlagenschutz
Bestehendes Nutzungskonzept	Städtebauliche Entwicklung Altklinikum Bergheim mit EH für die Nahversorgung Stadtteilrahmenplan Bergheim
Bauvorhaben und Planungen in der Umgebung	Erweiterung Athos-Klinik Umbau des westlich gelegenen Samariterhauses und des angrenzenden Hofbereiches zu Wohnungen und Einfamilienhäusern

## Bewertung

Städtebauliche Integration	Zentrale Innenstadtlage und Verlängerung der Hauptstraße zum Neckar
Bauliche Umsetzung	Bestehende denkmalgeschützte Gebäude müssen entkernt werden, besonderer konstruktiver Aufwand beim Ausbau der Untergeschosse
Ökonomische & kulturelle Synergien	Positive Synergieeffekte mit bestehendem EH im Bereich östliche Bergheimer Straße, Poststraße, Bismarckplatz und westliche Hauptstraße Positive Synergieeffekte mit der westlichen Altstadt herstellbar Positive Synergieeffekte mit „Stadt am Fluß“ herstellbar
Voraussichtliche Lageveränderungen	Leichte Schwerpunktverschiebung in Richtung Bergheimer Straße Deutliche Aufwertung für den Bereich Bergheimer Straße und Bismarckplatz Abwertung der östlichen Randlagen in der Altstadt

MIV-Anbindung	Gute Anbindung an das regionale und städtische Hauptstraßennetz Optimale Anbindung wenn Anschluss an die B 37 möglich ist
ÖPNV-Anbindung	Attraktive Anbindung in unmittelbarer Nähe
Radfahrer-Anbindung	Gute Naherreichbarkeit
Fußgänger-Anbindung	Naherreichbarkeit, zentrale Lage im städtischen Netz

Realisierungschancen	Grundstück im Besitz des Landes Die Verlegung der aktuellen Nutzung ist konkret geplant Potentieller Projektentwickler hat Detailkonzept vorgelegt und ist bereit, 100 Millionen Euro zu investieren
----------------------	--

Besondere Voraussetzungen	Verträgliche und leistungsfähige Anbindung an die B 37 muss gefunden werden Städtebauliche Aufwertung der östlichen Bergheimer Straße erforderlich Ersatzstandort Hautklinik Attraktive Verbindung zur Hauptstraße schaffen
---------------------------	--

## 2.3 Projektvorschlag Bismarckplatz

### Abbildungen

Lage



Luftbild



Erdgeschossnutzung



Denkmalschutz



Fotographien



# Projektvorschlag Bismarckplatz

## Beschreibung

Name	Bismarckplatz	Stadtteil	Bergheim
Quartier	Kleine Plöck, Adenauerplatz, Rohrbacher-Straße und Sofienstraße, ohne südwestliche Randbebauung		
Flurstück Nr.	1807	Grundfläche	3.515 m <sup>2</sup>
Geplant	Kaufhaus	Geplante VK	ca. 8.000 m <sup>2</sup>

Aktuelle Nutzung	Wohnen	Einzelhandel	Dienstleistungen	Gastronomie	Öffentl. Einr.	Kultur	Universität	Schulen	Parkplatz
		x	x						

Eigentumsverhältnisse	Stadt	Land	Bund	Kirche	Privat	Firmen
						1

Städtebauliche Einbindung	Gebäudekomplex aus den 1960er Jahren im zentralen Quartier der Innenstadt, von zahlreichen Verkehrswegen und Plätzen eingeschlossen
Bestehende Nutzungen in der Umgebung	EH-, DL- und Gastro-Zentrum im Bereich Bismarckplatz, Adenauerplatz, insbesondere Menglerbau
Fußläufige Anbindung an die 1a-Lagen	Unmittelbare Anbindung

MIV-Anbindung	Anbindung an die überlastete Sofienstraße (B 3), Umweltzone
Parkraumangebot	P0, P4 und P5 in ca. 100 m Entfernung (977 Stellplätze), mit Bismarckstraße und Sofienstraße jeweils eine Barriere
ÖPNV-Anbindung	ÖPNV-Knotenpunkt Bismarckplatz in unmittelbarer Nähe
Radfahrer-Anbindung	Allseitige Vernetzung und Naherreichbarkeit Fahrradstraßen Poststraße, kleine Plöck, Plöck sowie Fahrradweg Sofienstraße
Fußgänger-Anbindung	Allseitige innerstädtische Vernetzung und Naherreichbarkeit

Denkmalschutz	
Bestehendes Nutzungskonzept	Stadtteilrahmenplan Bergheim
Bauvorhaben und Planungen in der Umgebung	Konzept Altklinikum, Straßenbahn Altstadt

## Bewertung

Städtebauliche Integration	Aufwertung des Quartiers und der Sophienstraße wünschenswert
Bauliche Umsetzung	Bestehende Gebäude werden abgerissen und ersetzt
Ökonomische & kulturelle Synergien	Positive Synergieeffekte mit bestehendem EH im Bereich Poststraße, Sofienstraße, westliche Hauptstraße und Plöck Synergieeffekte mit der Altstadt gut herstellbar
Voraussichtliche Lageveränderungen	Aufwertung des Bereichs Bismarckplatz und westliche Hauptstraße Verstärkung der Ost-West-Verschiebung der Haupteinkaufslagen in der Altstadt Abwertung der östlichen Randlagen in der Altstadt.

MIV-Anbindung	Gute Anbindung an das städtische und regionale Hauptverkehrsstraßennetz
ÖPNV-Anbindung	Attraktive Anbindung in unmittelbarer Nähe
Radfahrer-Anbindung	Sehr gute Naherreichbarkeit, zentrale Lage im städtischen Netz
Fußgänger-Anbindung	Gute Naherreichbarkeit, zentrale Lage im städtischen Netz

Realisierungschancen	Grundstück im Besitz eines Eigentümers, seit mehreren Jahren keine Mitwirkungsbereitschaft Derzeit kein Investor bekannt Abriss Gebäude erforderlich
----------------------	--

Besondere Voraussetzungen	Telekom muss das Gebäude aufgeben Querung Sofienstraße verbessern Gestalterische Aufwertung der Sofienstraße erforderlich
---------------------------	---

## 2.4 Projektvorschlag Theaterstraße

### Abbildungen

Lage



Luftbild



Erdgeschossnutzung



Denkmalschutz



Fotografien



# Projektvorschlag Theaterstraße

## Beschreibung

Name	Theaterstraße	Stadtteil	Altstadt
Quartier	Hauptstraße, Plöck, Theaterstraße und Sandgasse, ohne östliche Randbebauung		
Flurstück Nr.	852, 862, 864, 865, 866, 867	Grundfläche	9.698 m <sup>2</sup>
Vorhaben	Einkaufszentrum in UG, EG und 1. OG, Wohnungen, Büros und Praxen im 2. OG Übernahme der bestehenden baulichen Strukturen, Konzept der „Vier Höfe“, Tiefgarage mit 230-270 Stellplätzen	Geplante VK	ca. 23.000 m <sup>2</sup>

Aktuelle Nutzung	Wohnen	Einzelhandel	Dienstleistungen	Gastronomie	Öffentl. Einr.	Kultur	Universität	Schulen	Parkplatz
	x	x		x		x		x	x

Eigentumsverhältnisse	Stadt	Land	Bund	Kirche	Privat	Firmen
	x			x	1	1

Städtebauliche Einbindung	Mehrere Gebäudekomplexe und Innenhöfe, überwiegend aus dem 17./18. Jh. im Norden sowie aus dem späten 19. Jh. im Süden inmitten der Altstadt
Bestehende Nutzungen in der Umgebung	EH-, DL- und Gastro- Zentrum in der Hauptstraße Vereinzelte Spezialanbieter und Gastronomiebetriebe in der Plöck, Wohnen, Theater, Universität
Fußläufige Anbindung an die 1a-Lagen	Anbindung an die Hauptstraße

MIV-Anbindung	Anbindung an die Hauptverkehrsstraße Friedrich-Ebert-Anlage über die Fahrradstraße Plöck sowie die Grabengasse (ca. 120 m), Belastung der Innenstadt, Umweltzone
Parkraumangebot	P11 (185 Stellplätze) in unmittelbarer Nähe, P8 und P9 in ca. 200 m Entfernung (insgesamt 818 Stellplätze), die allerdings stark belegt sind.
ÖPNV-Anbindung	Schlechte Anbindung Zwei Bushaltestellen in ca. 200 m Entfernung, für die östliche Richtung der Linien 30, 31, 32 und 33 mit Friedrich-Ebert-Anlage eine Barriere
Radfahrer-Anbindung	Lage an Ost-West gerichteter Hauptfahrradstraße Plöck Eingeschränkte Nord-Süd Vernetzung und Naherreichbarkeit
Fußgänger-Anbindung	Anbindung Fußgängerzone Hauptstraße und Plöck

Denkmalschutz	Hauptgebäude sind denkmalgeschützt, Gesamtanlagenschutzsatzung, zentrales UNESCO-Gebiet
Bestehendes Nutzungskonzept	Stadtteilrahmenplan Altstadt: Erhaltung der Altstadt als attraktiver Einzelhandelsstandort, Hinweis auf geplantes Einkaufszentrum Sanierungskonzept Altstadt IV: Aufwertung Theaterplatz, Umgestaltung Tiefgarageneinfahrt
Bauvorhaben und Planungen in der Umgebung	Renovierung Theater, UB-Erweiterung Licht und Materialkonzept Altstadt

## Bewertung

Städtebauliche Integration	Potentielle Gefährdung der gebietsprägenden städtebaulichen Qualitäten, großer Zweckkonflikt mit UNESCO-Weltkulturerbe. Einschränkung des Nutzungsmixes Städtebauliche Aufwertung der angrenzenden Quartiere möglich
Bauliche Umsetzung	Bestehende denkmalgeschützte Gebäude müssen entkernt werden, besonderer konstruktiver Aufwand beim Ausbau der Untergeschosse
Ökonomische & kulturelle Synergien	Positive Synergieeffekte mit der Altstadt optimal herstellbar Positive Synergieeffekte mit Theater herstellbar
Voraussichtliche Lageveränderungen	Deutliche Aufwertung der Hauptstraße zwischen Bismarckplatz und Theaterplatz Aufwertung der Theaterstraße, Sandgasse und der östlichen Plöck Im Zusammenhang mit Straßenbahnvariante „Neckarufer“ deutliche Aufwertung der Bienenstraße, Bauamtsgasse, Schiffgasse und Marstallstraße möglich

MIV-Anbindung	Nutzungskonflikte bei der Andienung und Zufahrt Eingeschränkte Anbindung an das regionale Hauptstraßennetz, Lage in Umweltzone
ÖPNV-Anbindung	Befriedigende Anbindung Befriedigende Anbindung bei Straßenbahnvariante „Friedrich-Ebert-Anlage“
Radfahrer-Anbindung	Gute Naherreichbarkeit, dezentrale Lage im städtischen Netz Fehlende Radparkplätze im Bereich UB
Fußgänger-Anbindung	Sehr gute Naherreichbarkeit aus der Altstadt Eingeschränkte Erreichbarkeit aus anderen Stadtteilen

Realisierungschancen	Grundstück im Besitz mehrerer Eigentümer Die Verlegung der aktuellen Nutzung ist derzeit nicht geplant Potentieller Projektentwickler zeigt Interesse Schwierige bauliche Umsetzung / UNESCO-Gebiet Erkundung Bodendenkmäler erforderlich (ehem. jüd. Friedhof)
----------------------	---

Besondere Voraussetzungen	Der städtebauliche Entwurf des Einkaufszentrums muss optimal angepasst sein Ersatzstandort Schulen muss gefunden werden Verträgliche und leistungsfähige Anbindung an die B 37 kaum möglich
---------------------------	---

## 2.5 Standortvorschlag Anatomiegarten

### Abbildungen

Lage



Luftbild



Erdgeschossnutzung



Denkmalschutz



Fotographien



# Standortvorschlag Anatomiegarten

## Beschreibung

Name	Anatomiegarten (Psychologisches Institut)	Stadtteil	Altstadt
Quartier	Hauptstraße, Brunnengasse und Untere Ziegelgasse, nur Teile der Randbebauung zur Unteren Ziegelgasse		
Flurstück Nr.	567, 573, 574	Grundfläche	10.006 m <sup>2</sup>
Geeignet für	Kaufhaus	Potentielle VK	ca. 10.000 m <sup>2</sup>

Aktuelle Nutzung	Wohnen	Einzelhandel	Dienstleistungen	Gastronomie	Öffentl. Einr.	Kultur	Universität	Schulen	Parkplatz
			x	x			x		

Eigentumsverhältnisse	Stadt	Land	Bund	Kirche	Privat	Firmen
		x			3	

Städtebauliche Einbindung	Großflächiger Gebäudekomplex aus der Mitte des 19. Jh. inmitten der Altstadt mit verbindenden Parkanlagen (Vorhof und Innenhof)
Bestehende Nutzungen in der Umgebung	EH-, DL- und Gastro- Zentrum in der Hauptstraße
Fußläufige Anbindung an die 1a-Lagen	Unmittelbare Anbindung an die Hauptstraße

MIV-Anbindung	Anbindung an die Hauptverkehrsstraße Neckarstadt über die schmale und als Bereich mit Fußgängervorrang ausgewiesene Untere Ziegelgasse (ca. 50 m)
Parkraumangebot	P6 und P8 in ca. 100 m Entfernung (insgesamt 560 Stellplätze), aber stark belegt
ÖPNV-Anbindung	Eine Bus-Haltestelle in ca. 200 m Entfernung ÖPNV-Knotenpunkt Bismarckplatz in ca. 350 m Entfernung
Radfahrer-Anbindung	Anbindung an Fahrradweg Neckarstadt über Untere Neckarstraße, Brunnengasse
Fußgänger-Anbindung	Direkte Anbindung Fußgängerzone Hauptstraße

Denkmalschutz	Alle Gebäude sind denkmalgeschützt, Gesamtanlagenschutzsatzung, UNESCO-Gebiet
Bestehendes Nutzungskonzept	Stadtteilrahmenplan Altstadt
Bauvorhaben in der Umgebung	

## Bewertung

Städtebauliche Integration	Potentielle Gefährdung der gebietsprägenden städtebaulichen Qualitäten, UNESCO-Gebiet
Bauliche Umsetzung	Bestehende denkmalgeschützte Gebäude müssen entkernt werden, besonderer konstruktiver Aufwand beim Ausbau der Untergeschosse
Ökonomische & kulturelle Synergien	Positive Synergieeffekte mit der Altstadt optimal herstellbar
Voraussichtliche Lageveränderungen	Deutliche Aufwertung der westlichen Hauptstraße Im Zusammenhang mit Straßenbahnvariante „Neckarufer“ deutliche Aufwertung der Brunnengasse Abwertung der übrigen Randlagen in der Altstadt

MIV-Anbindung	Hohe Nutzungskonflikte bei der Andienung und Zufahrt Eingeschränkte Anbindung an das regionale Hauptstraßennetz
ÖPNV -Anbindung	Gute Anbindung aufgrund der Nähe zum Bismarckplatz Attraktive Anbindung bei Straßenbahnvariante „Neckarufer“
Radfahrer-Anbindung	Befriedigende Naherreichbarkeit, leicht dezentrale Lage im städtischen Netz
Fußgänger-Anbindung	Gute Naherreichbarkeit, leicht eingeschränkte Erreichbarkeit aus anderen Stadtteilen

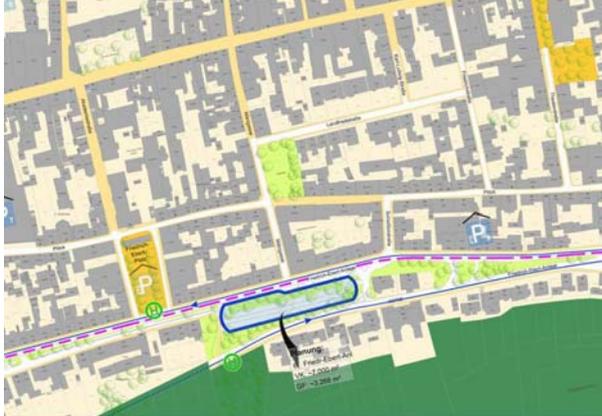
Realisierungschancen	Grundstück im Besitz des Landes sowie einiger Privateigentümer Die Verlegung der aktuellen Nutzungen ist derzeit nicht geplant Investor seit Mai interessiert
----------------------	---

Besondere Voraussetzungen	Ersatzstandort Psychologisches Institut Hinzunahme der nördlichen Randbebauung Der städtebauliche Entwurf des Kaufhauses muss optimal angepasst sein Straßenbahn Neckarufer wünschenswert
---------------------------	--

## 2.6 Standortvorschlag Friedrich-Ebert-Anlage

### Abbildungen

Lage



Luftbild



Erdgeschossnutzung



Denkmalschutz



Fotografien



# Standortvorschlag Friedrich-Ebert-Anlage

## Beschreibung

Name	Friedrich-Ebert-Anlage	Stadtteil	Altstadt
Quartier	Parkplatz zwischen nördlicher und südlicher Fahrbahn Friedrich-Ebert-Anlage in Verlängerung der Märzgasse		
Flurstück Nr.	Teilstück von 3384	Grundfläche	ca. 3.266 m <sup>2</sup>
Geeignet für	Kaufhaus	Potentielle VK	ca. 7.000 m <sup>2</sup>

Aktuelle Nutzung	Wohnen	Einzelhandel	Dienstleistungen	Gastronomie	Öffentl. Einr.	Kultur	Universität	Schulen	Parkplatz
									x

Eigentumsverhältnisse	Stadt	Land	Bund	Kirche	Privat	Firmen
	x					

Städtebauliche Einbindung	Parkplatz in einer Baulücke auf dem Streifen zwischen nördlicher und südlicher Fahrbahn der Friedrich-Ebert-Anlage, stark begrünt, Insellage
Bestehende Nutzungen in der Umgebung	Gymnasium, öffentliche Nutzungen, kleinteilige Nahversorgung, Gastronomie und Fachhandel in der Friedrich-Ebert-Anlage
Fußläufige Anbindung an die 1a-Lagen	Anbindung an die Hauptstraße über Märzgasse und über Akademiestraße (ca. 250 m), ungünstig mit Friedrich-Ebert-Anlage eine Barriere

MIV-Anbindung	Unmittelbare Anbindung an die stark belastete Friedrich-Ebert-Anlage, Umweltzone
Parkraumangebot	P9 in ca. 100 m Entfernung (478 Stellplätze), stark belegt
ÖPNV-Anbindung	Eine Bus-Haltestelle in unmittelbarer Nähe, unattraktive Zugangssituation von der südlichen Haltestelle
Radfahrer-Anbindung	Anbindung an die Fahrradstraße Plöck über Märzgasse (ca. 100 m) Eingeschränkte Nord-Süd Vernetzung und Naherreichbarkeit
Fußgänger-Anbindung	Randlage im Fußgängernetz der Altstadt

Denkmalschutz	
Bestehendes Nutzungskonzept	Stadtteilrahmenplan Altstadt Sanierungskonzept Altstadt IV: Überbauung mit Tiefgarage, Dienstleistung und Wohnen
Bauvorhaben und Planungen in der Umgebung	Geplantes Parkhaus Friedrich-Ebert-Platz (270 Stellplätze)

## Bewertung

Städtebauliche Integration	Verlust eines großen Grünbestandes mit altem Baumbestand
Bauliche Umsetzung	Neues Gebäude wird erstellt, bestehende Stellplätze müssen integriert werden
Ökonomische & kulturelle Synergien	Positive Synergieeffekte mit bestehendem EH am Friedrich-Ebert-Platz, in der Friedrich-Ebert-Anlage und in der Plöck Synergieeffekte mit der Altstadt herstellbar
Voraussichtliche Lageveränderungen	Aufwertung der Altstadt im Bereich Friedrich-Ebert-Anlage, Plöck

MIV-Anbindung	Anbindung an das regionale und städtische Hauptstraßennetz, nicht optimal, Umweltzone
ÖPNV-Anbindung	Befriedigende Anbindung
Radfahrer-Anbindung	Gute Naherreichbarkeit, dezentrale Lage im städtischen Netz
Fußgänger-Anbindung	Eingeschränkte Naherreichbarkeit, dezentrale Lage im städtischen Netz

Realisierungschancen	Grundstück im Besitz der Stadt Derzeit kein Investor bekannt
----------------------	---

Besondere Voraussetzungen	Aufwertung von Querung und Gestaltung Friedrich-Ebert-Anlage Integration der bestehenden Stellplätze starker Eingriff in Grünfläche
---------------------------	---

## 2.7 Standortvorschlag Krahnengasse

### Abbildungen

Lage



Luftbild



Erdgeschossnutzung



Denkmalschutz



Fotografien



# Standortvorschlag Krahnengasse

## Beschreibung

Name	Krahnengasse	Stadtteil	Altstadt
Quartier	Neckarstaden, Hauptstraße, Schiffgasse und Krahnengasse, nur Innenhof und südwestliche Teile der Randbebauung		
Flurstück Nr.	445, 444, 443/1, 443/3	Grundfläche	5.271 m <sup>2</sup>
Geeignet für	Einkaufszentrum	Potentielle VK	ca. 10.000 m <sup>2</sup>

Aktuelle Nutzung	Wohnen	Einzelhandel	Dienstleistungen	Gastronomie	Öffentl. Einr.	Kultur	Universität	Schulen	Parkplatz
	x		x	x					x

Eigentumsverhältnisse	Stadt	Land	Bund	Kirche	Privat	Firmen
		x			2	1

Städtebauliche Einbindung	Mehrere Gebäude und ein großer Innenhof aus den 19. Jh. inmitten der Altstadt
Bestehende Nutzungen in der Umgebung	EH-, DL- und Gastro- Zentrum in der Hauptstraße
Fußläufige Anbindung an die 1a-Lagen	Unmittelbare Anbindung an die Hauptstraße

MIV-Anbindung	Anbindung an die Hauptverkehrsstraße Neckarstaden über die schmale und als reiner Fußgängerbereich ausgewiesene Krahnengasse und die als Bereich mit Fußgängervorrang ausgewiesene Marstallstraße (ca. 150 m)
Parkraumangebot	P11 in ca. 200 m Entfernung (185 Stellplätze)
ÖPNV-Anbindung	Zwei Bushaltestellen in ca. 100 m Entfernung
Radfahrer-Anbindung	Anbindung an den Fahrradweg Neckarstaden über Marstallstraße
Fußgänger-Anbindung	Direkte Anbindung Fußgängerzone Hauptstraße und Marstallstraße

Denkmalschutz	Einige Gebäude sind denkmalgeschützt, zentrales UNESCO-Gebiet
Bestehendes Nutzungskonzept	Stadtteilrahmenplan Altstadt
Bauvorhaben und Planungen in der Umgebung	Straßenbahn Neckarufer oder Friedrich-Ebert-Anlage

## Bewertung

Städtebauliche Integration	Potentielle Gefährdung der gebietsprägenden städtebaulichen Qualitäten, Zielkonflikt UNESCO groß
Bauliche Umsetzung	Bestehende denkmalgeschützte Gebäude müssen entkernt werden, besonderer konstruktiver Aufwand beim Ausbau der Untergeschosse
Ökonomische & kulturelle Synergien	Positive Synergieeffekte mit der Altstadt optimal herstellbar Standort relativ klein
Voraussichtliche Lageveränderungen	Deutliche Aufwertung der Hauptstraße zwischen Bismarckplatz und Theaterplatz Im Zusammenhang mit Straßenbahn „Neckarufer“ deutliche Aufwertung der Schiffgasse, Marstallstraße möglich

MIV-Anbindung	Hohe Nutzungskonflikte bei der Andienung und Zufahrt Stark eingeschränkte Anbindung an das regionale Hauptstraßennetz
ÖPNV-Anbindung	Befriedigende Anbindung Attraktive Anbindung bei Straßenbahn „Neckarufer“ oder „Friedrich-Ebert-Anlage“
Radfahrer-Anbindung	Befriedigende Naherreichbarkeit, dezentrale Lage im städtischen Netz
Fußgänger-Anbindung	Gute Naherreichbarkeit aus der Altstadt, eingeschränkte Erreichbarkeit aus anderen Stadtteilen

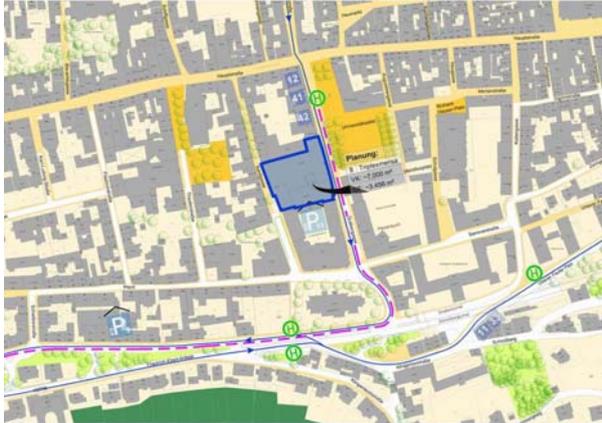
Realisierungschancen	Mehrere Eigentümer Die Verlegung der aktuellen Nutzung ist nicht geplant Kein Investor bekannt Erkundung Bodendenkmäler erforderlich
----------------------	---

Besondere Voraussetzungen	Lösung für den schwierigen MIV-Zugang muss gefunden werden
---------------------------	--

## 2.8 Standortvorschlag Triplexmensa

### Abbildungen

Lage



Luftbild



Erdgeschossnutzung



Denkmalschutz



Fotografien



# Standortvorschlag Triplexmensa

## Beschreibung

Name	Triplexmensa	Stadtteil	Altstadt
Quartier	Hauptstraße, Plöck, Sandgasse und Grabengasse, ohne südliche und nördliche Bebauung		
Flurstück Nr.	Teilstück von 925	Grundfläche	ca. 3.456 m <sup>2</sup>
Geeignet für	Kaufhaus	Potentielle VK	ca. 7.000 m <sup>2</sup>

Aktuelle Nutzung	Wohnen	Einzelhandel	Dienstleistungen	Gastronomie	Öffentl. Einr.	Kultur	Universität	Schulen	Parkplatz
							x		

Eigentumsverhältnisse	Stadt	Land	Bund	Kirche	Privat	Firmen
		x				

Städtebauliche Einbindung	Gebäudekomplex aus den 1970er Jahren inmitten der Altstadt
Bestehende Nutzungen in der Umgebung	EH-, DL- und Gastro- Zentrum in der Hauptstraße und in der Grabengasse
Fußläufige Anbindung an die 1a-Lagen	Anbindung über die sehr schmale Sandgasse bzw. Grabengasse/ Uniplatz (ca. 50 m)

MIV-Anbindung	Anbindung an die Hauptverkehrsstraße Friedrich-Ebert-Anlage über die als Fußgängerzone ausgewiesene Sandgasse und Grabengasse (ca. 200 m)
Parkraumangebot	P11 im Untergeschoss (185 Stellplätze), P9 in ca. 300 m Entfernung (478 Stellplätze)
ÖPNV-Anbindung	Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Umgebung
Radfahrer-Anbindung	Anbindung an die Fahrradstraße Plöck über Sandgasse Anbindung an den Fahrradweg Neckarstaden über Grabengasse, Marstallstraße
Fußgänger-Anbindung	Anbindung Fußgängerzone Hauptstraße über Grabengasse, Sandgasse

Denkmalschutz	
Bestehendes Nutzungskonzept	Stadtteilrahmenplan Altstadt
Bauvorhaben und Planungen in der Umgebung	Straßenbahn Neckarufer oder Friedrich-Ebert-Anlage

## Bewertung

Städtebauliche Integration	
Bauliche Umsetzung	Integration in den Bestand
Ökonomische & kulturelle Synergien	Positive Synergieeffekte mit der Altstadt herstellbar Standort relativ klein
Voraussichtliche Lageveränderungen	Aufwertung der Hauptstraße zwischen Bismarckplatz und Uniplatz Aufwertung der Sandgasse und Grabengasse, Abwertung der übrigen Randlagen in der Altstadt

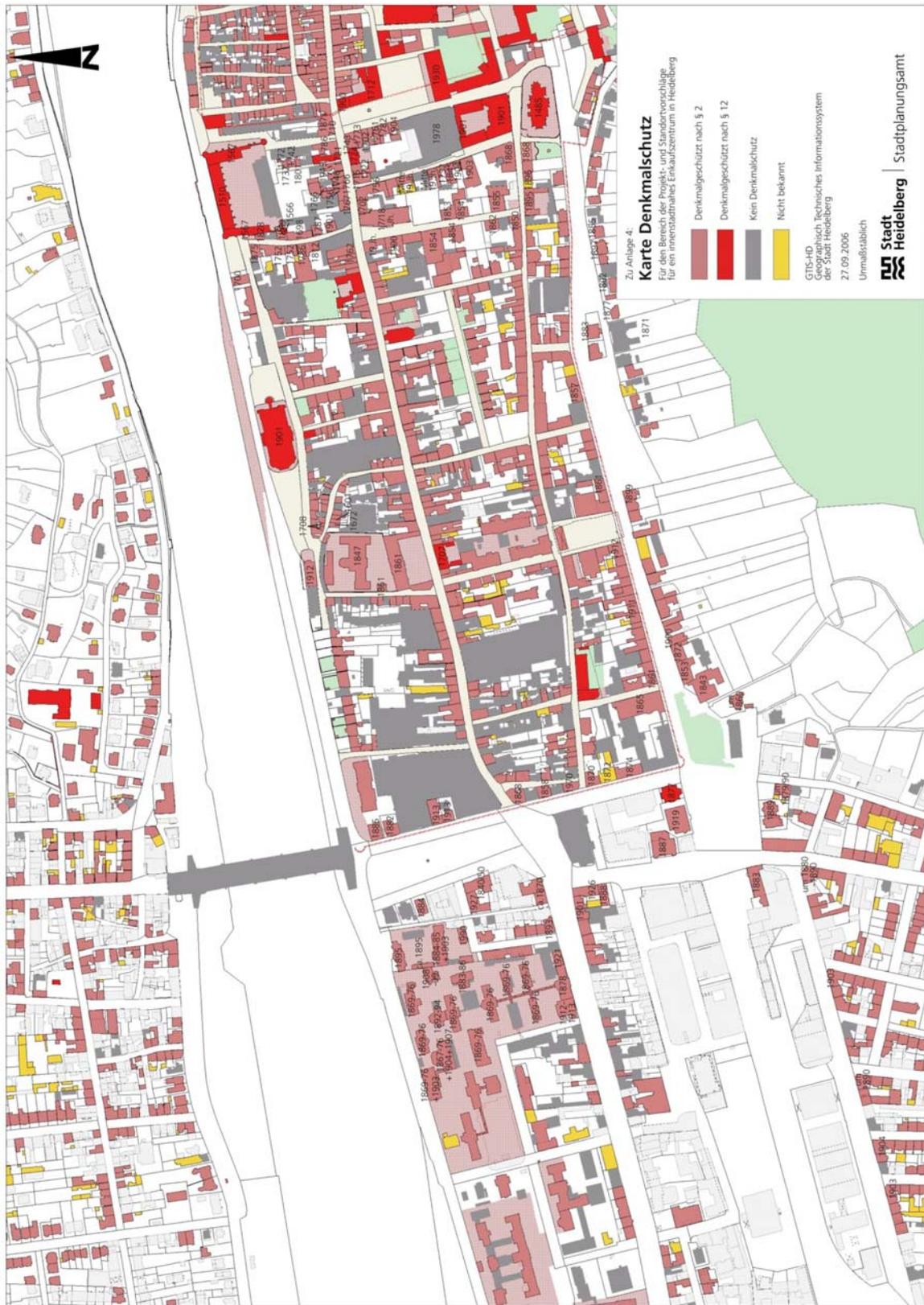
MIV-Anbindung	Hohe Nutzungskonflikte bei der Andienung und Zufahrt Eingeschränkte Anbindung an das regionale Hauptstraßennetz
ÖPNV-Anbindung	Befriedigende Anbindung Attraktive Anbindung bei Straßenbahn „Friedrich-Ebert-Anlage“
Radfahrer-Anbindung	Gute Naherreichbarkeit, dezentrale Lage im städtischen Netz
Fußgänger-Anbindung	Sehr gute Naherreichbarkeit aus der Altstadt, eingeschränkte Erreichbarkeit aus anderen Stadtteilen, innere Wegeachsen mit Netzwirkung

Realisierungschancen	Grundstück im Besitz des Landes Die Verlegung der aktuellen Nutzung ist nicht geplant Kein Investor bekannt
----------------------	---

Besondere Voraussetzungen	Ersatzstandort Mensa
---------------------------	----------------------

### 3 Anhang

#### 3.1 Karte Denkmalschutz



### 3.2 Karte Luftbild

