

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bahnstadt - Überarbeitung des  
städtebaulichen Entwurfs**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	03.07.2012	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	25.07.2012	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:  
Der Gemeinderat billigt den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zur Rahmenplanung und beschließt diesen als Grundlage für die weitere Planung und Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Rahmenplanung, Stand 2007
A 02	Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs Juni 2012, Planzeichnung

## 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:
QU 2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 13	+	Dichtere Bauformen
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten

**Begründung:**  
Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt haben auch für die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs uneingeschränkt Gültigkeit. Ziel der Entwicklung ist die Schaffung eines nachhaltigen, urbanen Stadtteils mit hoher Umfeld- und Gestaltqualität für alle Bereiche städtischen Lebens

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

keine

## B. Begründung:

### Beschlusslage und Anlass der Überarbeitung

Am 26.06.2003 beschloss der Gemeinderat die Rahmenplanung Bahnstadt in einer ersten Fassung. Bis 2007 wurde das Planwerk inhaltlich durch weitere konzeptionelle Überlegungen zur Erschließung und Parkraum, zur Gestaltung des öffentlichen Raums, zu energetischen Standards und zu einem Campus ergänzt. Seit dem Beschluss der Drucksache 0393/2007/BV am 20.12.2007 ist die Fortschreibung der Rahmenplanung 2007 Grundlage für die Umsetzung des neuen Stadtteils.

Die Rahmenplanung formuliert Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme und ist als informelle Planung die Richtlinie für das Handeln der Akteure der Bahnstadtentwicklung. Darüber hinaus dient die Rahmenplanung als Grundlage für alle weiteren Planungen.

Mit dem Beschluss der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt“ vom 30.01.2008 und dem Beginn der Erschließungsarbeiten im März 2009 hat die Umsetzung der Planung in gebaute Realität begonnen. Im Zuge der Realisierung muss die Rahmenplanung sukzessive in präzisere Planungen übersetzt werden, die die Vorgaben der Rahmenplanung – unter Berücksichtigung der wesentlichen Grundzüge des städtebaulichen Konzepts – durch kleinräumliche Betrachtungen vertiefen und optimieren.

Durch den höheren Detaillierungsgrad der nachgelagerten Planungen unterliegt die Rahmenplanung fortlaufenden Anpassungen und informellen Fortschreibungen. So wurden seit 2007 unterschiedliche Teilbereiche weiterentwickelt; die Strukturen und Typologien der Rahmenplanung wurden ausdifferenziert und in die jeweilige Arbeitsfassung der Plangrundlage übernommen. Beispielsweise erfolgte nach den Beschlüssen durch den Gemeinderat die Übernahme der Ergebnisse des Wettbewerbs „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ und des Masterplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ in die Planzeichnung.

Auch kleinmaßstäbliche Planungen (zu Straßen- oder Platzgestaltungen), Ergebnisse von Machbarkeitsstudien (wie zur Stadteingangssituation an der Speyerer Straße) und konkrete Bauvorhaben wurden in die Rahmenplanung integriert.

Als „offizielle“ Rahmenplanung dient derzeit noch die vom Gemeinderat beschlossene Fortschreibung aus dem Jahr 2007. Aufgrund der Beschlusslage wird dieser Stand derzeit noch auf der Homepage der Bahnstadt verwendet und an externe Interessenten herausgegeben. In Anbetracht der zahlreichen Änderungen, die zwischenzeitlich in den Gesamtplan übernommen worden sind, ist es notwendig, eine aktuelle Version des Rahmenplans zur Verfügung zu stellen. Die Vorlage dient der Zusammenschau der bislang erfolgten Überarbeitungen des städtebaulichen Entwurfs.

### **Konzeptionelle Planungsschritte seit 2007 und aktueller Sachstand**

Für die nachfolgenden Teilbereiche erfolgten bislang Anpassungen in der Planzeichnung zum Rahmenplan:

#### **Erster Bauabschnitt zwischen Speyerer Straße und Pfaffengrunder Terrasse**

Zur Findung eines strukturellen Leitbildes für die baulich-räumliche und gestalterische Ausformulierung der Wohnbebauung an der Stadtkante zum Pfaffengrunder Feld wurde der Wettbewerb „Wohnen an der Promenade“ ausgelobt. Die städtebauliche Idee des Siegerentwurfs überzeugte das Preisgericht durch eine einfache, klare Gliederung, eine differenzierte Höhenentwicklung und bauliche Dichte. Nach dem Beschluss der Drucksache 0420/2008/BV wurde die städtebauliche Struktur in einem Quartiersplan detailliert und in die Rahmenplanung übernommen.

#### **Campus Am Zollhofgarten**

Die aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene städtebauliche Konzeption für den Campus Am Zollhofgarten wurde in einem Masterplan vertieft. Der Masterplan wurde als Fortschreibung der Rahmenplanung für den Bereich des Campus am 10.02.2011 (Drucksache 0004/2011/BV) vom Gemeinderat beschlossen.

#### **Sonstige Teilbereiche im ersten Bauabschnitt**

Mit der Bebauung des ersten Grundstücks im Bereich des Fachmarktentrums mit einem Baumarkt der Marke Bauhaus wurde eine Neuordnung der in der Rahmenplanung 2007 vorgesehenen Baukörper vorgenommen. Die Dimension und funktionale Anforderungen des Vorhabens bedingten eine Zusammenlegung der zwei Baufelder F3 und ED1 und die Neuverteilung der in der Rahmenplanung dargestellten Bauvolumina.

Darüber hinaus diente die Entwicklung weiterer Einzelprojekte (Kindertagesstätte auf der Schwetzingen Terrasse, Stadteingang Speyerer Straße, einzelne Bauvorhaben im ersten Bauabschnitt) einer Konkretisierung der „Platzhalter“ der Rahmenplanung. Diese Detailplanungen sind als Ausgestaltungen und Differenzierungen des städtebaulichen Rahmens zu verstehen und werden fortlaufend in der Plangrundlage aktualisiert. Als aktuelles Beispiel für Anpassungen in der Planzeichnung kann der Bereich des Gadamerplatzes dienen: nach dem Beschluss, die Grundschule, das Bürgerzentrum und die Kindertagesstätte auf dem Gadamerplatz zu realisieren, wurde die Planzeichnung entsprechend geändert und das Ulmer Stadthaus als „Platzhalter“ für das Bürgerzentrum durch eine Schultypologie ersetzt; wobei sich auch hierfür durch das Ergebnis des Wettbewerbs eine erneute Überarbeitung der Planzeichnung ergeben wird.

### **Weitere Bauabschnitte westlich des Gadamerplatzes**

Aus der positiven, insbesondere den Wohnungsbau betreffenden Nachfrage resultierte die Entscheidung, den zweiten Bauabschnitt westlich des Gamerplatzes zeitlich um zwei Jahre vorzulegen. Vertiefende Planungsüberlegungen für diesen Bauabschnitt führten zu einer strukturellen Weiterentwicklung des städtebaulichen Gefüges im westlichen Bereich der Bahnstadt zwischen Eppelheimer Straße, Promenade, Gadamerplatz und Baufeld ED 6. Der vorliegende Entwurf nimmt die Grundgedanken der ursprünglichen Rahmenplanung des Büros Trojan & Trojan auf und führt zu einer funktionalen und stadträumlichen Aufwertung.

Der Anlass und die wesentlichen Ziele der Überarbeitung des westlichen Entwicklungsabschnitts der Bahnstadt sind:

- eine Optimierung der Lage und Führung der Straßenbahntrasse;
- eine stadträumliche Aufwertung der Stadtgestalt; verbunden mit einer kleinteiligeren Bebauung und der Schaffung einer höheren Umfeldqualität;
- die Entwicklung eines strukturellen Leitbildes für die Gewerbegrundstücke zwischen Eppelheimer Straße und Grüner Meile;
- der Erhalt des bestehenden Gebäudes auf Flurstück 4048.

Die einzelnen Änderungen werden im Folgenden beschrieben:

#### **Optimierung der Straßenbahntrassenführung**

Durch die geänderte Führung der Straßenbahntrasse wird hinsichtlich der Fahrdynamik der Straßenbahn eine deutliche Verbesserung erzielt. Das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 4048 kann durch die neue Lage der Trasse erhalten werden, womit auf einen Ankauf durch die Stadt verzichtet werden kann und sich ein Einsparpotenzial in Höhe von 4,5 Millionen Euro ergibt. Verbunden mit der Verlegung der Trasse ist eine Reduktion der Bauflächen südlich des Langen Angers zugunsten einer Vergrößerung der nördlich gelegenen Baufelder. Für das städtebauliche Gefüge ergeben sich mehrere Verbesserungen.

#### **Bebauungsstruktur der Wohnbebauung an der Promenade**

Seit Bestätigung des Wettbewerbsergebnisses „Wohnen an der Promenade“ dient der Entwurf des Büros Grüttner-Architekten als grundlegendes Strukturkonzept für die Bebauung entlang der Promenade. Die im Rahmen des Wettbewerbs entwickelte Konzeption hat sich in der Umsetzung des ersten Bauabschnitts bewährt und soll mit kleineren Anpassungen auch im Bereich westlich der Pfaffengrunder Terrasse fortgesetzt werden.

Dem Ziel einer kleinteiligeren Bebauung folgend werden die ursprünglich vorgesehenen, größeren Blöcke in zwei einzelne ablesbare Einheiten geteilt, die Höhe der Häuser am Langen Anger wird auf fünf Vollgeschosse beschränkt. Dadurch werden die städtebaulichen Grundlagen für eine proportional stimmige, kleinteiligere und vielfältigere Bebauung in der Abwicklung entlang des Langen Angers geschaffen. Trotz der beschriebenen Anpassungen bleibt der Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt ablesbar, die strukturgebende Großform der bogenförmigen Straßenführung „Am Langen Anger“ wird ohne sichtbaren Bruch in der Gesamtabwicklung fortgeführt.

Das Grundmotiv des linsenförmigen Stadtgrundrisses für die südliche, zum Pfaffengrunder Feld gelegene Wohnbebauung wird in der Überarbeitung aufgegriffen und kann durch die Verlegung der Straßenbahntrasse stärker betont werden.

### **SE-Baufelder zwischen Grüner Meile und Langem Anger**

In der Planzeichnung zur Rahmenplanung 2007 sind im Bereich zwischen Langem Anger und Grüner Meile drei bauliche Großformen als „Platzhalter“ einer noch zu detaillierenden Bebauung eingezeichnet. In der vorliegenden Überarbeitung wird dieser Bereich in Bezug auf die südlich gelegene Wohnstruktur in vier Blöcke ausdifferenziert. Mit der Aufteilung in vier Baufelder werden die Längen der Fassaden verkürzt, eine kleinteiligere Bebauung ermöglicht und Durchwegungen geschaffen, die an die südliche Wohnbebauung anknüpfen.

Analog zur Situation im Baufeld Z7 des Campus soll die Westspitze des Baufeldes SE1.1 durch ein höheres Gebäude akzentuiert werden. Diese Lösung folgt der Logik von „Hochpunkten“ in der Bahnstadt, der das Motiv einer Betonung der Situation an sich spitzwinklig trennenden Straßen- und Sichtachsen durch höhere Gebäudeteile zugrunde liegt. Eine vergleichbare Situation liegt auch bei Baufeld ED5 vor.

### **Neuordnung der Gewerbeflächen zwischen Eppelheimer Straße und Grüner Meile**

Die Konzeption der Rahmenplanung aus dem Jahr 2007 geht von einem Erhalt und der partiellen Ergänzung der bestehenden Gewerbestrukturen zwischen der Grünen Meile und der Eppelheimer Straße aus.

Unter Berücksichtigung des Erhalts größerer baulicher Anlagen wie dem Landratsamt, dem Telekomgebäude und dem Gebäude auf Flurstück 4048 wird in der Überarbeitung eine geordnete bauliche Entwicklung angestrebt, die dem Leitbild einer mäandrierenden Bebauung folgt: zur Grünen Meile und zur Eppelheimer Straße prägen Wechsel von raumbildenden Gebäudekanten und größeren Öffnungen die Grenzen zwischen öffentlichem Raum und Privatgrundstücken. Die vorgeschlagene Struktur ist variabel und kann flexibel auf verschiedene Anforderungen einzelner Erweiterungen oder Neuansiedlungen reagieren.

### **Stadteingangssituation „Eppelheimer Viereck“**

Die Einfahrt in die Bahnstadt aus Richtung Eppelheim/Pfaffengrund war in der Rahmenplanung 2007 als „Eppelheimer Dreieck“ mit funktionalen und gestalterischen Defiziten belastet. Eine erste Überarbeitung durch das Büro Trojan & Trojan aus dem Jahr 2008 definierte als „Eppelheimer Viereck“ ein beidseitig durch Gebäude gefasstes Stadttor und einen allseitig von Verkehr umflossenen Platz mit geringer Aufenthalts-, Raum- und Gestaltqualität.

In der vorliegenden Überarbeitung ergibt sich durch die Verlegung der Straßenbahntrasse das Potenzial, einen qualitätsvolleren Freiraum in der nördlichen Fortführung der Eppelheimer Terrasse anzulegen, der sich sinnfällig in den Stadtgrundriss einfügt, näher zur Wohnbebauung liegt und weniger durch Verkehr belastet ist. Der Verlust des ursprünglich an dieser Stelle ausgewiesenen Baufeldes wird durch die Neuausweisung eines Baufeldes an der Stelle des ursprünglichen „Eppelheimer Vierecks“ kompensiert. Mit der Überbauung des ursprünglichen Platzes wird die Stadteinfahrt aus nordwestlicher Richtung (neue Henkel-Teroson-Straße) auf einem längeren Bereich räumlich gefasst, die Parkplatzfläche vor dem Baumarkt wird räumlich und visuell gehalten.

Insgesamt ergibt sich für die Gewerbeflächen durch neue Baufeldzuschnitte eine bessere Bebaubarkeit.

### **Weiteres Vorgehen**

Nach den Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Entwicklungstreuhanders wird für die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs von wirtschaftlich positiven Wirkungen ausgegangen. Eine detaillierte Darstellung der wirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt mit der Fortschreibung des Kosten- und Finanzierungsplans (KUF) / Aufstellung des Wirtschaftsplans 2013. Die Beratung in den zuständigen Gremien ist für November 2012 vorgesehen.

Die Verwaltung bereitet eine umfassende Gesamtfortschreibung der Rahmenplanung vor.

gezeichnet

Bernd Stadel