

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0211/2017/IV

Datum:
10.11.2017

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplanänderung
Kurfürstenanlage/Bahnhofstraße**

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 30. November 2017

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Weststadt	28.11.2017	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Ein Planungserfordernis zur Änderung des Bebauungsplans Weststadt Kurfürstenanlage besteht nicht.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
keine	
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Bebauungsplan ist seit dem 5. November 2008 wirksam. Die darin festgesetzten neuen Straßen- und Wegeverbindungen konnten noch nicht umgesetzt werden aus finanziellen Gründen und noch nicht erfolgter Neuregelung der Besitzverhältnisse. Am städtebaulichen Konzept soll festgehalten werden.

Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt vom 28.11.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt vom 28.11.2017

2.1 **Bebauungsplanänderung Kurfürsten-Anlage / Bahnhofstraße** Informationsvorlage 0211/2017/IV

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Pläne ausgehängt.

Herr Schmidt verweist auf die zugehörige Informationsvorlage und stellt Herrn Rebel und Herrn Rudolf vom Stadtplanungsamt vor, die anwesend sind, um Fragen aus dem Gremium zu beantworten.

Bezirksbeirätin Glitscher-Bailey bezieht sich auf die Zusammenfassung der Information: Im Gegensatz zur Verwaltung sehe sie sehr wohl ein Planungserfordernis zur Änderung des Bebauungsplans Kurfürstenanlage. Dahingehend habe sie einen Antrag vorbereitet, den sie sogleich an alle Mitglieder des Bezirksbeirates sowie an die Vertreter der Verwaltung verteilt.

Inhalt des **Antrages**:

Der Bezirksbeirat Weststadt beschließt folgenden Antrag:

Für das Gebiet Bahnhofstraße / Kurfürstenanlage wird eine Veränderungssperre verhängt.

Nachfolgend wird eine Änderung des aktuellen Bebauungsplans in Arbeit genommen mit folgenden Zielen:

- die öffentliche Flächenbilanz auf den alten Stand zurückzuführen beziehungsweise nicht weiter zurückzufahren,
- die Qualität der Flächen so zu erhöhen, dass es Ausgleichsflächen im Sinne des Stadtklimagutachtens werden,
- dass genügend Raum für Radwegebeziehungen an der Südseite der Kurfürsten-Anlage vorhanden ist,
- dass eine eventuelle Neubebauung Luftschneisen zulässt plus Prüfung grüner Fassaden,
- dass das Kopfgebäude am Römerkreis nicht wie geplant gebaut wird und die aktuelle Freifläche um das Gebäude herum frei bleibt,
- der Erhalt des aktuellen Baumbestands und zusätzliche Baumpflanzungen.

Begründung:

Es sind mehr als 7 Jahre vergangen, so dass eine Veränderungssperre und eine Neuüberdenkung der Planung möglich sind.
Der Plan ist über 10 Jahre alt und entspricht nicht mehr den aktuellen Notwendigkeiten beziehungsweise Erfordernissen bezüglich Verkehrsplanung, Klima und Anspruch auf die Erhaltung von öffentlichem Raum.

Voraussetzung für die im Antrag geforderte Veränderungssperre sei, dass die Stadt ein Erfordernis erkenne, teilt daraufhin Herr Rebel mit und erklärt ausführlich, aus welchen Gründen seitens der Verwaltung grundsätzlich kein Änderungsbedarf bezüglich des Bebauungsplans gesehen werde. In diesem Rahmen erläutert er auch das Verfahren der Veränderungssperre genauer.

Bezirksbeirätin Glitscher-Bailey sowie Bezirksbeirat Gallfuß machen – wie bereits im Antrag formuliert – darauf aufmerksam, dass aus ihrer Sicht die Situation in diesem Bereich (besonders bezogen auf das Klima und den Verkehr) heutzutage eine andere sei als vor 12 Jahren. Berücksichtigt werden müsse bei den aktuellen Betrachtungen auch die Flächenbilanz öffentlicher Flächen, die nach Ansicht von Bezirksbeirat Gallfuß durch die teilweise bereits erfolgte Neubebauung des Areals zurückgegangen sei. Bezirksbeirätin Glitscher-Bailey befürchtet durch den angedachten Neubau des Hauptzollamtes zusätzliche Versiegelungen. An anderen Stellen im Stadtgebiet, zum Beispiel auf den Konversionsflächen, würden Auswirkungen einer geplanten Bebauung auf das Bioklima stärker berücksichtigt werden. Die beiden Mitglieder des Bezirksbeirates Weststadt würden sich wünschen, dass dies auch für den heute zu besprechenden Teil der Weststadt gelten und der Gemeinderat das Anliegen einer Bebauungsplanänderung für die Kurfürsten-Anlage / Bahnhofstraße mittragen würde.

Herr Rebel kann der Argumentation, öffentliche Flächen seien zurückgegangen und dadurch habe sich das Klima in diesem Bereich verschlechtert, nicht folgen. Anhand eines Luftbildes verweist er auf die durchlässige Struktur des Quartiers.

Bezirksbeirat Gallfuß teilt mit, dass er nicht grundsätzlich gegen neue Bebauungen in diesem Bebauungsplanareal eingestellt sei, zum Beispiel zeige sich das Gelände mit dem alten BAUHAUS-Gebäude als sehr unattraktiv. Neue Planungen für dieses Grundstück und den danebenliegenden Busbahnhof könnten seiner Meinung nach mit hochwertigeren, reduzierten Gebäuden und Grünanteilen der benachbarten Blockbebauung gegenüberreten und zur Verbesserung des Klimas beitragen.

Herr Rebel verweist darauf, dass 12 Jahre im Leben einer Stadt keinen allzu großen Zeitraum darstellten. Man habe in den letzten Jahren die Rahmenplanung, die aus dem Entwurf des Wettbewerbssiegers resultierte, umgesetzt. Aus Sicht des Fachamtes sei eine städtebauliche Verdichtung an dieser Stelle Heidelbergs nachvollziehbar und sinnvoll. Ökologisch sei es sinnvoller, an manchen Stellen hoch zu bauen und dafür an anderer Stelle Freiflächen zu erhalten als mit einer kleinteiligen Bebauung große Areale zu versiegeln.

Bezirksbeirätin Niroomand äußert abschließend, dass im ursprünglichen Wettbewerbsverfahren das Thema Durchlässigkeit bezogen auf die Aufenthaltsqualität eine große Rolle gespielt habe. Leider könne sie diese nicht in dem gewünschten Umfang erkennen. Auch die Öffnung der Kleinschmidtstraße nehme man eher nur in geringem Maße wahr. Sie könne nachvollziehen, dass man am Römerkreis höher bauen wolle. Sie würde sich sogar dafür aussprechen, eher noch etwas mehr in die Höhe zu gehen, dafür allerdings eine kleinere Grundfläche zu bebauen. Sie betrachte den Römerkreis auch als eine Art Entrée in Richtung Innenstadt. An dieser Stelle müsse man sich gut überlegen, wie mit der Umgestaltung eine Transparenz in Richtung Bahnhofstraße geschaffen werden könne. Vieles von dem, was in den letzten Jahren bereits umgesetzt worden sei, betrachte sie positiv. Zum Beispiel gäben die breiteren Gehsteige das Gefühl von mehr öffentlichem Raum und erhöhten so die Aufenthaltsqualität.

Nach Ende der Aussprache lässt Herr Schmidt über den anfangs **von Bezirksbeirätin Glitscher-Bailey gestellten Antrag** abstimmen:

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 5:5:5 Stimmen

gezeichnet
Hans Joachim Schmidt
Vorsitzender

Ergebnis: Kenntnis genommen

Begründung:

Die einzelnen Fragen aus dem Antrag des Bezirksbeirats werden wie folgt beantwortet.

1. Gibt es Verhandlungen oder Gespräche mit den Grundstückseigentümern der Flächen von MK 1, 5-7, um den B-Plan mittelfristig baulich umsetzen zu können? Wenn ja, welcher zeitliche Rahmen bis zum Beginn von baulichen Maßnahmen ist zu erwarten?

Mit den Eigentümern des Baufelds MK 5 (Bauhaus-Grundstück) sind Verhandlungen geführt worden mit dem Ziel einer Neubebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, zurzeit ruhen diese Verhandlungen. Ein zeitlicher Rahmen bis zum Beginn von baulichen Maßnahmen kann nicht genannt werden.

2. Wie sieht die öffentliche Flächenbilanz nach kompletter Umsetzung des B-Plans im Verhältnis zum Status Quo 2006 aus?

Die Flächenbilanz zum Bebauungsplan ist im Teil C der Begründung (Umweltbericht) zum Bebauungsplan Weststadt – Kurfürsten-Anlage mit Rechtskraft vom 05. November 2008 aufgeführt.

Flächennutzung	Bestand	Planung
Öffentliche Verkehrsfläche, Plätze und schmales Begleitgrün	53.222 m ²	47.337 m ²
Gebäude (ohne Lichthöfe)	18.483 m ²	19.959 m ²
Innenhöfe, ggf. überdacht	-	4.409 m ²
Summe	71.705 m ²	71.705 m ²

Hieraus ergibt sich eine Reduzierung der öffentlichen Flächen um 5.885 m² sobald der Bebauungsplan komplett umgesetzt wurde.

3. Gibt es Modifizierungsnotwendigkeiten beim B-Plan aufgrund von städtebaulichen, ökologischen, klimatischen oder sonstigen Entwicklungen seit 2008?

Der Bebauungsplan ist seit dem 05. November 2008 wirksam. Seitens der Verwaltung werden keine Modifizierungsnotwendigkeiten gesehen. Am Bebauungs- und Erschließungskonzept soll festgehalten werden.

4. Könnte heute der B-Plan geändert werden, ohne dass Schadensersatzansprüche von Grundstückseigentümer/innen erhoben werden könnten?

Dort wo eine Neubebauung bereits umgesetzt wurde, könnte wegen Ablauf der Frist von sieben Jahren der Bebauungsplan geändert werden, ohne dass Entschädigungsansprüche ausgelöst werden. In den anderen Bereichen stellt sich die Frage, welchen Inhalts eine Bebauungsplanänderung wäre. Gemäß § 42 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Entschädigungspflicht nach Ablauf der Frist von 7 Jahren nur für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen.

Inwiefern Schadensersatzansprüche zu erwarten sind, kann durch die Verwaltung im Vorfeld nicht abschließend beurteilt werden, darüber wird in der Regel auf dem Gerichtsweg entschieden (z.B. ob es ernsthafte Gründe gab, die einen Grundstückseigentümer an einer Umsetzung der Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gehindert haben).

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung ist nicht erforderlich.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

keine

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

	keine
--	-------