

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0151/2022/BV

Datum:
28.04.2022

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Bergheim "Kurfürsten-Anlage Nord,
östlicher Teil"
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 03. Juni 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zu stimmung zur Beschluss-empfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bergheim	03.05.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	10.05.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	02.06.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Nach Anhörung des Bezirksbeirats Bergheim empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplans für den im Lageplan (Anlage 01 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt, dass der Bebauungsplan gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt wird.*
- 3. Der Gemeinderat stimmt der Durchführung eines hochbaulichen Wettbewerbes für die Liegenschaften Sparkasse und Volksbank durch die beiden Eigentümerinnen zu. Der Wettbewerb soll einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenteil für den gesamten Geltungsbereich mit beinhalten.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• für das Verfahren erforderliche Gutachten im Jahr 2023	40.000 €
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Bei der Aufstellung des Haushaltes für das Jahr 2023 im Teilhaushalt 61 zu berücksichtigen	40.000 €
Folgekosten:	
• Folgekosten wie Anpassungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind derzeit nicht absehbar	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit Umzug der Hauptstellen der Sparkasse und der Volksbank von Bergheim in die Bahnstadt entstehen am östlichen Auftakt der Kurfürsten-Anlage neue Entwicklungschancen für ein mischgenutztes und attraktives Stadtquartier. Im Rahmen eines hochbaulichen Wettbewerbes mit städtebaulichem und freiraumplanerischem Ideenteil für den Gesamtbereich sollen Grundlagen für das anschließend zu gestaltende Planungsrecht geschaffen werden.

Sitzung des Bezirksbeirates Bergheim vom 03.05.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Bergheim vom 03.05.2022

4 **Bebauungsplan Bergheim „Kurfürsten-Anlage Nord, östlicher Teil“ hier: Aufstellungsbeschluss** Beschlussvorlage 0151/2022/BV

Vorsitzender Richard führt kurz in die Beschlussvorlage ein. Frau Hildenbrand vom Stadtplanungsamt steht für Fragen zur Verfügung.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirat Tuncel, Bezirksbeirätin Weber, Bezirksbeirat Henry, Bezirksbeirat Bauer, Bezirksbeirätin Schönberger, Bezirksbeirat Hollmichel, Frau Winterer vom Stadtteilverein

In der Aussprache geht es hauptsächlich um die Themen Eigentumsverhältnisse und Größe des Geländes, Planung und Beteiligung der Stadt an der Entwicklung des Geländes, Erklärung Luftbild (Anlage 02 zur Drucksache 0151/2022/BV), Umzug Sparkasse und Volksbank, dringende Einbeziehung Menglerbau, Eigentumsverhältnis Parkgarage, gemeinsamer Wettbewerb, Ergebnis des Wettbewerbs als Grundlage des Bebauungsplans, Strategieplan für Bergheim.

Bezirksbeirat Tuncel stellt den **Antrag** folgende **Änderung** des Beschlussvorschlags vorzunehmen (**Änderung fett und unterstrichen** dargestellt):

Nach Anhörung des Bezirksbeirats Bergheim empfiehlt dieser dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplans für den im Lageplan (Anlage 01 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.
2. Der Gemeinderat beschließt, dass der Bebauungsplan gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt wird.
3. Der Gemeinderat stimmt der Durchführung eines hochbaulichen Wettbewerbes für die Liegenschaften Sparkasse und Volksbank durch die beiden Eigentümerinnen zu. Der Wettbewerb **muss** einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenteil für den gesamten Geltungsbereich mit beinhalten.

Vorsitzender Richard lässt auf Wunsch des Bezirksbeirates **einzel**n über die Punkte abstimmen:

- | |
|--|
| 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplans für den im Lageplan (Anlage 01 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich. |
|--|

Abstimmungsergebnis: einstimmige Zustimmung

- | |
|---|
| 2. Der Gemeinderat beschließt, dass der Bebauungsplan gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt wird. |
|---|

Abstimmungsergebnis: zugestimmt mit 9 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme

- | |
|--|
| 3. Der Gemeinderat stimmt der Durchführung eines hochbaulichen Wettbewerbes für die Liegenschaften Sparkasse und Volksbank durch die beiden Eigentümerinnen zu. Der Wettbewerb muss einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenteil für den gesamten Geltungsbereich mit beinhalten. |
|--|

Abstimmungsergebnis: einstimmige Zustimmung

Bezirksbeirätin Christiansen erkundigt sich, ob für die Räumlichkeiten der Sparkasse und Volksbank eine Zwischennutzung angedacht oder geplant sei.

Frau Hildenbrand teilt mit, dass ihr nichts bekannt sei und sie die Frage zur Beantwortung mitnehme.

Daraus ergibt sich folgender

Beschlussvorschlag des Bezirksbeirates Bergheim (Änderung und Arbeitsauftrag **fett dargestellt):**

Nach Anhörung des Bezirksbeirats Bergheim empfiehlt dieser dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplans für den im Lageplan (Anlage 01 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt, dass der Bebauungsplan gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt wird.*

3. *Der Gemeinderat stimmt der Durchführung eines hochbaulichen Wettbewerbes für die Liegenschaften Sparkasse und Volksbank durch die beiden Eigentümerinnen zu. Der Wettbewerb **muss** einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenteil für den gesamten Geltungsbereich mit beinhalten.*

Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Die Verwaltung informiert darüber, ob eine Zwischennutzung in den Räumlichkeiten der Sparkasse und Volksbank angedacht oder geplant sei.

gezeichnet
Sven Richard
Vorsitzender

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und Arbeitsauftrag

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 10.05.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 10.05.2022

8 **Bebauungsplan Bergheim "Kurfürsten-Anlage Nord, östlicher Teil"** **hier: Aufstellungsbeschluss** Beschlussvorlage 0151/2022/BV

Als Tischvorlage wird das Ergebnisprotokoll der Bezirksbeiratssitzung Bergheim vom 03.05.2022 an die Gremienmitglieder verteilt.

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und fragt nach Befangenheiten. Befangenheiten werden nicht angezeigt. Pläne für den Bebauungsplan Bergheim "Kurfürsten-Anlage Nord, östlicher Teil" hängen im Sitzungssaal aus.

Bei der Vorstellung der Vorlage weist er auf folgende Korrektur in der Vorlage hin: Auf der zweiten Seite der Anlage 2 zur Drucksache (0151/2022/BV) sind beim Vorschlag aus der Studie für Sparkasse und Volksbank 20.000 qm Bruttogeschossfläche genannt. Zuletzt hatte man sich jedoch auf 23.000 qm verständigt. Im Anschluss bittet er um Wortmeldungen.

Zu Wort melden sich folgende Stadträte:

Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg, Stadtrat Dr. Gradel

- Was stand einem gemeinsamen Wettbewerb zusammen mit dem Eigentümer des Carrés entgegen?
- Welche publikumswirksamen Nutzungen sind in der Erdgeschossenebene geplant? Es gebe Anwohnerbeschwerden bezüglich der dichten Ansammlung von Spielhallen.
- Hat die Stadt die Möglichkeit, vorbeugend in den Bebauungsplänen vorzusehen, dass eine Spielhallennutzung untersagt ist?
- Welche Ziele verknüpfen sich mit dem Aufstellungsbeschluss?
- Ist es möglich die Bruttogeschossfläche über die genannten 23.000 qm hinaus zu erhöhen?
- Was ist mit der Oberfläche der Tiefgarage geplant?

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert, dass der Eigentümer des Carrés eine gemeinsame Projektentwicklung angestrebt habe, bei der gemeinsam geplant und gebaut werde. Man habe sich jedoch trotz zahlreicher Bemühungen nicht mit Sparkasse und Volksbank auf einen konsensualen Weg einigen können und schlage nun einen gemeinsamen städtebaulichen Ideenteil vor. Dies sei ein schlussendlich zufriedenstellendes Ergebnis. Erster Bürgermeister Odszuck bestätigt, dass man im Rahmen des Bebauungsplanes die Art der Nutzung steuern könne. Er sehe Spielhallen nicht als publikumswirksame Nutzung an, da sie nicht den öffentlichen Raum bespielten, sondern in der Regel zurückgezogen agierten. Dies sei mit dem genannten Ziel deshalb nicht beabsichtigt.

Er erläutert, dass Baumassenstudien erfolgt seien, die auch eine Erhöhung der Baumasse, vor allem bei den Gebäuden der Sparkasse, Volksbank und des daran angrenzenden Gebäudes vorsähen. Bei der Geschosshöhe habe man sich auf 6 Geschosse geeinigt. Bezüglich des Carrés werde sich im Vergleich zum Bestand keine Baumassenerhöhung ergeben. Eine Entscheidung über eine Sanierung im Bestand oder einen Neubau habe der Eigentümer noch nicht getroffen. Die Prüfung des Parkhauses habe ergeben, dass der Betreiber es in seiner Art und Funktion beibehalten wolle. Für die Oberfläche der Tiefgarage stelle man sich eine Fortsetzung der Parkanlage Schwanenteich bis zum Bismarckplatz vor.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, legt dar, dass vorliegende Unterlagen die Ergebnisse der Voruntersuchungen und Massenstudien darüber seien, wie man das Thema angehen könne. Daher habe man verschiedene Varianten sowohl im Bestand als auch im Neubau dargestellt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Beschlussempfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplans für den im Lageplan (Anlage 01 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt, dass der Bebauungsplan gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt wird.*
- 3. Der Gemeinderat stimmt der Durchführung eines hochbaulichen Wettbewerbes für die Liegenschaften Sparkasse und Volksbank durch die beiden Eigentümerinnen zu. Der Wettbewerb soll einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenteil für den gesamten Geltungsbereich mit beinhalten.*

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 02.06.2022

Ergebnis: einstimmig beschlossen

Begründung:

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im östlichen Bergheim, eingfasst von der Kurfürsten-Anlage im Süden, der Poststraße im Westen und Norden sowie der Rohrbacher Straße im Osten.

Der Geltungsbereich von circa 2,2 ha umfasst die Liegenschaften Sparkasse, Volksbank und die nördlich anschließende Tiefgarage, das Carré mit seinem Hochpunkt („Menglerbau“) im östlichen Bereich sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen im Eigentum der Stadt.

2. Anlass und Planungsziele

Auf dem Gelände des früheren Heidelberger Hauptbahnhofes am Ende der Kurfürsten-Anlage entstand nach dessen Verlegung und Abbruch Mitte der fünfziger Jahre die heutige Bebauung mit ihren Nutzungen: Dienstleistung und Verwaltung im südwestlichen Bereich sowie Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung im östlichen Bereich Richtung Rohrbacher Straße. Zwischen den Baukörpern und der Poststraße entstand eine Tiefgarage inklusive Umfahrung, die auch oberirdisch weitestgehend mit einem Parkplatz belegt ist.

Mit dem Neubau der beiden Hauptstellen sowohl für Sparkasse als auch Volksbank am Europa-platz in der Bahnstadt werden diese Nutzungen an der Kurfürsten-Anlage aufgegeben. Ebenso gibt es seit einigen Jahren Bestrebungen seitens der Eigentümerin der Liegenschaften des „Carrés“, sowohl das Nutzungsspektrum als auch die Baumasse insgesamt neu zu ordnen.

Mit den Eigentümerinnen beider Bereiche werden seit einiger Zeit Gespräche zu möglichen Baumassen und Nutzungskonzepten geführt. Da die Nutzungen der Liegenschaften Sparkasse und Volksbank nun zeitnah aufgegeben werden, soll für diesen Bereich ein hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt werden, der außerdem für den gesamten Geltungsbereich einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenteil einbringt. So kann ebenfalls für die Eigentümerin des „Carrés“, die einen gemeinsamen städtebaulichen Wettbewerb bevorzugt hatte, dennoch ein Rahmen für zukünftige Entwicklungen gesetzt werden.

Die Ergebnisse dieses Wettbewerbes sollen Grundlage für den neu aufzustellenden Bebauungsplan sein. Dieser schafft letztendlich das erforderliche Planungsrecht für die weitere Entwicklung, Neuordnung und Stärkung des Stadtquartiers im Zentrum von Heidelberg.

Wesentliche Ziele hierbei sind:

- Entwicklung eines urbanen, lebendigen und durchmischten Quartiers inklusive Schaffung von innerstädtischem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnformen
- Einbeziehung von publikumswirksamen Nutzungen in den Erdgeschosszonen mit attraktiven Übergangszonen zwischen den Gebäuden und Außenbereichen
- Anpassung der Baumassen mit differenzierter Höhenentwicklung und nutzungsentsprechender Ausformulierung (Innenhöfe, Arkaden in Richtung Poststraße)
- Schaffung von attraktiven Freiräumen mit unterschiedlichen Gestaltungsansprüchen (Quartierspark, Innenhöfe) sowie attraktiven Wegebeziehungen mit Anknüpfungspunkten zu den umliegenden Bereichen

3. Verfahren und Kosten

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, soll der Bebauungsplan gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben nicht vorgesehen, da es sich nicht um ein UVP-

pflichtiges Vorhaben handelt. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften nach Paragraph 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch entsprechend. Das heißt, dass in diesem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 und Paragraph 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen wird. Im vorliegenden Verfahren sind eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach Paragraph 2a Baugesetzbuch nicht erforderlich.

Durch das Planverfahren soll der seit 1971 rechtsgültige Bebauungsplan „Weststadt – zwischen Kurfürsten-Anlage, Rohrbacher Straße und Poststraße und Landeszentralbank“ ersetzt werden.

Der dem weiteren Verfahrensablauf vorgeschaltete hochbauliche Wettbewerb mit Ideenteil wird eng mit der Stadtverwaltung abgestimmt, Auslobende sind jedoch Sparkasse und Volksbank.

Im Zuge der Erstellung der Auslobungsunterlagen erfolgt eine Bürgerbeteiligung durch die Auslobenden, die anschließend durch die Stadtverwaltung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß Baugesetzbuch fortgeführt wird.

Soweit durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht für eine Wohnnutzung geschaffen wird, erfolgen weitere Verfahrensschritte seitens der Verwaltung erst, wenn sich alle betroffenen Grundstückseigentümer schriftlich dazu verpflichtet haben, das vom Gemeinderat beschlossene Baulandmanagement in seiner zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden.

Das Verfahren für den Bebauungsplan verursacht für die Stadt Kosten in Höhe von circa 40.000 € für die Erstellung erforderlicher Gutachten. Die Kosten für den vorgeschalteten Wettbewerb tragen die Eigentümer der Liegenschaften Sparkasse und Volksbank.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu konkretisieren. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Laufe des Verfahrens beteiligt.

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 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 13	+	Dichtere Bauformen Begründung: Die bauliche Entwicklung erfolgt auf bereits erschlossenen und weitestgehend versiegelten Flächen. Ziel/e:
WO 1		Wohnraum für alle Begründung: Schaffung von innerstädtischem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnformen

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Geltungsbereich – Stand 08.04.2022
02	Volumenstudie Stadtplanungsamt – Stand 01.09.2021