

Vertraulich zu behandeln
bis zur ersten öffentlichen
Beratung in den Gremien
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Weststadt Kurfürsten
Anlage -Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	18.11.2004	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	18.11.2004	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 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplans für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich zwischen Adenauerplatz, Kurfürsten-Anlage, Bahnhofstraße und Römerkreis.

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

Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage der Stadt Heidelberg südwestlich der Altstadt. Es gehört zum Stadtteil Weststadt, der sich durch eine weitgehend homogene gründerzeitliche Blockrandbebauung auszeichnet. Die Kurfürsten-Anlage markiert die Grenze zu dem sich nördlich anschließenden Stadtteil Bergheim und stellt gleichzeitig durch ihre Breite und die hohe Verkehrsbelastung eine Barriere zwischen den beiden Stadtteilen dar.

Innerhalb des Planbereichs liegen neben verschiedenen Dienstleistungs-, Einzelhandelsnutzungen auch ein Hotel sowie ein Busparkplatz.

Die Bebauung im Plangebiet ist in dieser Form erst nach der Verlagerung des Hauptbahnhofs 1955 entstanden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Auslöser für Aufstellung des Bebauungsplans ist die zu erwartende Umwandlung der derzeitigen Nutzungssituation. So gibt es Bestrebungen des Landes Baden-Württemberg, die zwischen Kurfürsten-Anlage und Bahnhofstraße vorhandenen Nutzungen (Finanzamt und Amtsgericht) auf Grund des sanierungsbedürftigen Gebäudezustandes zu verlagern. Da die Sanierung der Gebäude relativ aufwändig wäre, ist auch ein Abriss der Bestandsbebauung nicht ausgeschlossen. Damit ergibt sich die Chance einer Neuordnung dieses städtebaulich bedeutsamen Bereichs. Ziel ist es, in einem Wettbewerb die Chancen für diesen Raum auszuloten und eine Neuordnung des Gesamtareals zwischen Römerkreis und Adenauerplatz zu erreichen. Mittels des Wettbewerbs soll ein tragfähiges städtebauliches Konzept für eine Neubebauung gefunden werden. Anschließend sollen die neu definierten städtebaulichen Ziele über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

3. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP 1982) als gemischte Baufläche dargestellt.

MRO/SSK

Das vorliegende Plangebiet wird im MRO – Erläuterungsplan Zentren – als Teil eines Entwicklungskorridors 1. Ordnung dargestellt. Das Planungsgebiet selbst ist als Gemeinbedarfsfläche und Mischgebietsfläche dargestellt. Im Erläuterungsplan Arbeitsstätten sind die östlichen Flächen als gemischte Baufläche mit überwiegend Arbeitsstätten des tertiären Sektors ausgewiesen.

Der Baudichteplan enthält für das Grundstück folgende Vorgaben:

Die Traufhöhe soll maximal 15 m, bei einer Geschosshöhe von ca. 3 m betragen. Die südlich der Bahnhofstraße gelegene Bestandsbebauung ist mit einer Traufhöhe von max. 17,5 m angegeben. Die Grundflächenzahl GRZ soll im Planbereich auf 0,61 bis 0,8 begrenzt werden

Denkmalschutz

Im engeren Plangebiet ist lediglich das Crown-Plaza-Hotel als Bau- und Kulturdenkmal geschützt. Unter Schutz steht das Hauptgebäude Ecke Kurfürsten-Anlage, ein Pavillon im Südosten des Gebäudekomplexes und ein Treppenhausteil des ehemaligen Westflügels.

Bestehende Bebauungspläne

Der Bereich für den der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Weststadt – Ehemaliges Bahngelände“ von 1960 (östlicher Teilbereich, Hotel, Bauhaus, Geschäftsnutzungen) und „Weststadt – Ehemaliges Bahngelände - Änderung Östlicher Teil“ von 1963 (westlicher Teilbereich Finanzamt, Amtsgericht). Die Flächen des Amtsgerichtes und Finanzamt sind als Kerngebiet mit max. 5 Vollgeschossen festgesetzt.. Die Flächen zwischen Adenauerplatz und Finanzamt sind als „Geschäftsgebiet“ festgesetzt, was der Festsetzung Kerngebiet in der BauNVO entsprechen würde.

4. Planungserfordernis

Neben den genannten Veränderungen im Bereich der Landesliegenschaften ist das Plangebiet auch im östlichen Abschnitt durch eine Umbruchssituation gekennzeichnet. Einige Geschäftsnutzungen wurden in den vergangenen Monaten freigezogen und es sind Bauanträge mit städtebaulich nicht erwünschten Nutzungen eingegangen. So liegen der Stadt derzeit drei Bauanträge für Spielhallen vor. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Neuordnung und eine Aufwertung des Planbereichs planungsrechtlich gesichert werden. Die Ansiedlung von Nutzungen, die nicht den städtebaulichen Zielen entsprechen, soll verhindert werden. Die Planungsziele sollen bis zur Fertigstellung des Bebauungsplans über eine Veränderungssperre gesichert werden.

gez.

B. Weber