

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage
hier:**
- Zustimmung zum Entwurf
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	01.04.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	08.04.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	29.04.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt und der Bauausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage einschließlich Begründung, beide in der Fassung vom 20.03.2008, und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Bebauungsplanentwurf, Stand 20.03.2008
A 2	Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stand 20.03.2008 mit Anlagen
A 3	bisher eingegangene Stellungnahmen Bürger
A 4	bisher eingegangene Stellungnahmen Fachbehörden:
A 5	Entwurf Verkehrsgutachten (in Überarbeitung, wird nachgereicht)
A 6	Schallschutzgutachten
A 7	Kurzstellungnahme Einzelhandel
A 8	Belichtungsstudie

I. 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:
SL5 SL 6	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Das Vorhaben soll auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche realisiert werden. Ein bestehendes unter- und fehlgenutztes Grundstück wird neu bebaut.
SL 12 MO 7 AB 9	+	Ziel/e: Stärkere Funktionenmischung „Stadt der kurzen Wege“ Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten Begründung: Innerhalb des Vorhabens soll eine Funktionenmischung gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzung erfolgen. Durch die Lage des Vorhabens nahe des Heidelberger Zentrums können viele Wege zu Fuß zurück gelegt werden. Die Anbindung an den Öffentlichen Personen Nahverkehr ist mit den Haltestellen an der Kurfürsten-Anlage als gut zu bezeichnen.
WO2	+	Ziel/e: Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Begründung: Das Projekt sieht in Teilen die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum vor.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

1. Planungsvorlauf

1.1 Städtebaulicher Wettbewerb

Um neue Anregungen für die Umgestaltung des Bereichs Kurfürsten-Anlage zu gewinnen, hat die Stadt Heidelberg im Jahr 2005 einen europaweiten Ideenwettbewerb „Kurfürsten-Anlage, Heidelberg“ ausgeschrieben, an dem sich 25 Büros aus ganz Deutschland beteiligt haben. Die Sieger des Ideenwettbewerbs wurden am 8. Dezember 2005, im Rahmen einer Pressekonferenz durch den Ersten Bürgermeister und den Vorsitzenden des Preisgerichts bekannt gegeben. Die Wettbewerbsergebnisse wurden in Form einer Ausstellung im Schloß Heidelberg vom 9. bis 21. Dezember 2005 bekannt gemacht.

Im Februar 2006 wurde dem Bauausschuss und Gemeinderat das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs für die Kurfürsten-Anlage vorgestellt und als Grundlage für die weitere Bearbeitung beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt bestand allerdings noch ein wesentlicher Konkretisierungsbedarf hinsichtlich einiger Rahmenbedingungen wie Baukanten, Straßenraumaufteilung und erforderliche Leitungsverlegungen. Die fachlichen Arbeiten zur Ermittlung dieser Parameter befanden sich zu diesem Zeitpunkt zum Teil noch in der Überarbeitung.

Der Preisträger, das Büro Pesch Partner aus Stuttgart und Herdecke, hat inzwischen das städtebauliche Konzept im Auftrag der Stadt Heidelberg überarbeitet und konkretisiert. Weiterhin wurden seitens der Verwaltung die verkehrlichen Belange überprüft und hinsichtlich der Verkehrsführung, der Straßenraumaufteilung und der Lage der Haltestellen neu geordnet. Das Ergebnis liegt nun in Form des Bebauungsplans vor.

1.2 Landesliegenschaften

Das Ergebnis des seitens des Landes Baden-Württemberg durchgeführten Public Private Partnership Verfahrens (PPP) für das neue Behördenzentrum wurde am 16.01.2007 dem Bauausschuss vorgestellt. Zum damaligen Zeitpunkt lagen der Stadt Heidelberg weder Informationen über den ausgewählten Investor vor, noch erlaubte die Planlage eine Überprüfung des städtebaulichen Konzepts.

Im Juni 2007 wurde durch das Land Baden-Württemberg bekannt gegeben, dass die Firma Züblin Development GmbH aus Freiburg für die Bebauung der Landesliegenschaft ausgewählt wurde. Die Architektur wird von dem Büro agn aus Düsseldorf konzipiert. Das städtebauliche Konzept des Investors Züblin stimmt weitgehend mit den Vorgaben aus dem Wettbewerb Kurfürsten-Anlage überein. Abweichungen bestehen in Bezug auf die Höhenentwicklung, die Lage und Ausdehnung des Baukörpers für das Behördenzentrums, die Überbauung der Innenhöfe und die vollständige Nutzung der Erdgeschosszonen für Einzelhandel. Des Weiteren sind Auflockerung/Einschnitte der Blockkanten entfallen.

2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 18.11.2004 durch den Gemeinderat gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2004 im Heidelberger Stadtblatt bekannt gemacht.

2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum Bebauungsplan wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch sowie die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligungen erfolgten gemeinsam in einer Informationsveranstaltung am 31. Oktober 2007 um 19.00 Uhr im Hilde-Domin-Saal der Stadtbücherei Heidelberg, und durch öffentliche Auslegung im Technischen Bürgeramt im Zeitraum vom 24.10. bis 14.11.2007. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 17.10.2007 im Heidelberger Stadtblatt bekannt gemacht. Die Anregungen sind in die Planung eingeflossen.

Während der Informationsveranstaltung und in den schriftlichen Stellungnahmen der Bürger wurden Äußerungen zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

- Ablehnung der Planung insbesondere in Bezug auf die Verschmälerung der Bahnhofstraße, die Fällung der Bestandsbäume und die Höhe der geplanten Gebäude;
- die Architektur des Behördenzentrums wird als nicht zu Heidelberg passend angesehen;
- es werden Befürchtungen geäußert, dass der Geschäftsbesatz nicht gehalten werden kann und die bestehenden Geschäfte schließen müssen. Es wird ein Einzelhandels-Gesamtkonzept für die Stadt gefordert;
- die Vorgehensweise des Landes mit dem Ergebnis aus dem PPP-Verfahren, das keine Änderungen mehr am Gebäude zulässt wird kritisiert;
- eine Zunahme der Verkehrsbelastung und des Parksuchverkehrs mit Auswirkungen auf die gesamte Weststadt wird befürchtet.

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

- Erhalt der Bäume in der Bahnhofstraße und in der Kurfürsten – Anlage
- die Bauhöhe der neuen Gebäude soll sich in die vorhandene Stadtteilstruktur harmonisch einordnen. Die jetzige Bauhöhe der vorhandenen Gebäude darf nicht überschritten werden. Die Fassadengestaltung soll kleinteilig erfolgen.
- In die neuen Gebäude sollen öffentlich nutzbare Räume integriert werden, damit eine Bürgerbegegnungsstätte entstehen kann.
- Für die Gestaltung der neuen Gebäude sind Architektenwettbewerbe mit Bürgerbeteiligung auszuschreiben.
- In den Neubauten soll kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden.
- Der vorgesehene öffentliche Platz auf Höhe der Landhausstraße soll auf die Höhe der Kleinschmidtstraße verschoben und um eine Grünfläche ergänzt werden.
- Die fußläufige, sichere Anbindung der Weststadt an Bergheim soll in Zusammenhang mit der ersten Baumaßnahme im Gebiet erfolgen. Die Querung muss verkehrsberuhigt sein.
- Die Neubebauung und die vorgesehene Mischnutzung dürfen nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Bahnhofstraße, in der Ringstraße und den sonstigen Zufahrtsstraßen führen. Es wird eine Verkehrsuntersuchung gefordert, die den Zuwachs und die Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung darstellt.

- Die Tiefgaragen sollen von der Kurfürsten-Anlage erschlossen werden.
- Die Nutzung der vorgesehenen neuen Gewerbeflächen soll überwiegend auf Nahversorgung ausgerichtet sein. Eine Gefährdung vorhandener Geschäfte darf nicht Folge der Neubebauung sein. Die jetzigen Parkplätze sollen erhalten bleiben.

Behandlung der Stellungnahmen zur Neugestaltung der Bahnhofstraße

Das städtebauliche Konzept greift als maßgeblichen Parameter für die zukünftige Breite der Bahnhofstraße die heute Situation auf Höhe des Crowne-Plaza-Hotels auf. Die Bahnhofstraße wird damit eine Straßenbreite (Fahrbahn, Grün- und Parkstreifen und Gehwege) von circa 18,00 m bis circa 18,50 m aufweisen und wird nach der geplanten Umbaumaßnahme die gleiche Breite wie die Rohrbacher Straße als traditionelle Nord-Süd-Hauptachse haben. Die anderen Straßenzüge in der Weststadt fallen mit einer Breite von circa 12,0 m (zum Beispiel Goethestraße) bis circa 14,0 m (zum Beispiel Römerstraße südlich des Römerkreises, Landhaus- und Bunsenstraße) zum Teil deutlich schmaler als die zukünftige Bahnhofstraße aus.

An der Verschmälerung der westlichen Bahnhofstraße wird auch deshalb festgehalten, da der westliche Abschnitt der Bahnhofstraße zwischen der Kreuzung Bahnhofstraße / Landhausstraße und der Einmündung in die Römerstraße / Römerkreis aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Aufweitung des Straßenverlaufs sowie aufgrund der heutigen Erdgeschossnutzungen nicht die für diesen prominenten Standort zu erwartende und auch erforderliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität bietet.

Durch die Verschlinkung der öffentlichen Verkehrsfläche und die Neudefinition der nördlichen Fassadenkante kann die westliche Bahnhofstraße vielmehr zu einem städtisch geprägten Straßenzug aufgewertet werden. Entscheidend für das Gelingen der geplanten Aufwertung wird nicht eine größere Straßenbreite sein, sondern eine gestalterisch hochwertige Ausführung der öffentlichen Räume und vor allem das Erscheinungsbild, die Nutzung und die Zugänglichkeit der Erdgeschosszonen in den jeweiligen Gebäudekomplexen.

Behandlung der Stellungnahmen zur Fällung von Bäumen

Die Mittelbaumreihe in der Bahnhofstraße zwischen der Goethestraße und der Rohrbacher Straße kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand teilweise erhalten werden. Der Nachteil dieser Planungsvariante ist allerdings, dass die Bahnhofstraße damit in zwei Gestaltungsabschnitte aufgeteilt wird und eine Mittelbaumreihe ein eher trennendes Element ist.

Erhalten werden sollen auch die Linden im Hochbeet auf der südlichen Straßenseite der Bahnhofstraße. Am nördlichen Straßenrand der Bahnhofstraße ist zwischen der Goethestraße und dem Römerkreis eine neue Baumreihe vorgesehen. Die Querstraßen zwischen Kurfürsten-Anlage und Bahnhofstraße erhalten Baumpflanzungen auf beiden Straßenseiten. In der Summe werden die 24 entfallenden Straßenbäume durch 56 Neupflanzungen ersetzt.

Behandlung der Stellungnahmen zur geplanten Höhenentwicklung

Das Plangebiet liegt zwischen zwei Straßenzügen, die innerhalb des Stadtraums sehr unterschiedliche Funktionen einnehmen. Die Kurfürsten-Anlage ist eine stark belastete Hauptverkehrsachse mit zahlreichen zugeordneten öffentlichen Einrichtungen. Die Bahnhofstraße weist hingegen entsprechend des gründerzeitlichen Charakters der Weststadt relativ kleinteilige Grundstücks- und Gebäudestrukturen auf. Auf diese Unterschiede im städtebaulichen Bestand wird durch die Höhenentwicklung und das Volumen der geplanten Baukörper reagiert. Die geplanten Gebäude sollen entlang der Kurfürsten-Anlage zur Betonung der Funktion als städtische Hauptachse höher ausfallen (bis zu maximal 6 Geschosse) und hin zur südlich gelegenen Bahnhofstraße überwiegend auf 4 bis maximal 5 Geschosse reduziert werden.

Das ursprüngliche Städtebauliche Konzept des Wettbewerbsentwurfs sah eine durchgehende fünfgeschossige Bebauung mit einer Akzentuierung am Römerkreis durch ein siebengeschossiges Gebäude vor. Aufgrund der geänderten Höhenvorgabe bei dem geplanten Behördenzentrum mit sechs Vollgeschossen wurde eine Überarbeitung und Neuausrichtung dieses Konzepts erforderlich. In zahlreichen Varianten und Höhenstudien, die das Büro Pesch in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg ausgearbeitet hat, wurde das nun vorliegende Konzept als Reaktion auf diese Vorgabe ausgewählt.

Für den westlichen Kopfbau am Römerkreis (heutiges Zollamt), das neu geplante Verwaltungszentrum im Bereich des heutigen Finanzamts und des Amtsgerichts sowie den geplanten Gebäudekörper auf der nördlichen Seite des neuen Quartiersplatzes sind zur Betonung der städtebaulichen Hochpunkte maximal 6 Vollgeschosse zulässig. Zudem soll durch die Festsetzung von bis zu sechsgeschossigen Gebäuden einer monotonen und gleichförmigen Höhenentwicklung der geplanten Bebauung vorgebeugt werden. Der östlich des neuen Quartiersplatzes gelegene Gebäudekörper soll maximal 4 geschossig ausfallen, um eine Staffelung der Platzrandbebauung zu ermöglichen.

Behandlung der Stellungnahmen zur Architektur

Städtebauliche und hochbauliche Wettbewerbe werden als ein geeignetes Instrument bei der Lösung komplexer und anspruchsvoller Planungs- und Bauaufgaben eingestuft. Die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für ein nicht im Eigentum der Stadt Heidelberg befindliches Grundstück setzt jedoch eine gewisse Abstimmung bezüglich der Zielsetzungen des Wettbewerbsverfahrens und die Mitwirkungsbereitschaft des Investors voraus. Während für das Behördenzentrum nach Angaben des Investors ein Architektur-Wettbewerb nicht mehr möglich ist, sollen die weiteren Blöcke zwingend über Wettbewerbe entwickelt werden. Dazu werden entsprechende Vorgaben in die städtebaulichen Verträge übernommen.

Behandlung der Stellungnahmen zu der Parkplatzsituation

Durch die geplante Neugestaltung der Bahnhofstraße werden die heutigen Mittelparkplätze teilweise durch Längsparkplätze ersetzt. Die Parkplätze in der Bahnhofstraße fallen jedoch nicht komplett weg. Von den 207 Parkplätzen im Bestand entfallen nach dem derzeitigen Planungsstand rund 10 Parkplätze in Abhängigkeit von den Tiefgaragenzufahrten der neuen Gebäude. Daraus folgt, dass nach der Umgestaltung circa 200 öffentliche Parkplätze für Anwohner, Kunden der Geschäfte zur Verfügung stehend werden. In den neuen Gebäuden werden zudem nach Möglichkeit zusätzliche, öffentlich zugängliche Stellplätze entstehen.

Behandlung der Stellungnahmen zum Thema der Radwegführung

Zu den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans und des Bebauungsplans Kurfürsten-Anlage gehört unter anderem die Verbesserung der Wegführung für den Radverkehr. Als Hauptverbindung für Radfahrer zwischen der Heidelberger Altstadt und dem Bahnhof wird allerdings weniger die Bahnhofstraße, sondern vielmehr die Kurfürsten-Anlage gesehen. Hier soll nach Möglichkeit eine Bündelung der in West-Ost-Richtung verkehrenden Radfahrer erfolgen. Deshalb soll auch eine Neuordnung des Straßenquerschnitts mit der Zielsetzung der Herstellung von angemessenen Rad- und Fußgängerverkehrsanlagen erfolgen. In der Bahnhofstraße sind aufgrund der beschriebenen Zielsetzung keine separaten Radwege oder Fahrradspuren vorgesehen.

Behandlung der Stellungnahmen zum Thema Gehwegbreiten

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Errichtung eines städtisch geprägten Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Dienstleistungen, Verwaltung, Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und Wohnen vorgesehen. Um diese Zielsetzungen auch realisieren zu können, sind ausreichend dimensionierte öffentliche Räume sowie eine hochwertige Ausführung der umgestalteten öffentlichen Räume zwingend erforderlich.

Dies betrifft auch die zukünftigen Gehwege in der Bahnhofstraße, die nach dem derzeitigen Planungsstand eine Breite von 3,0 - 4,0 m aufweisen werden.

Behandlung der Stellungnahmen bzgl. möglicher Störungen durch Außengastronomie

Entsprechend der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Errichtung eines städtisch geprägten Kerngebiets mit einem Nutzungsmix aus Dienstleistungen, Verwaltung, Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und Wohnen vorgesehen.

Im Bereich des neuen Quartiersplatzes sind in den Erdgeschossen der neuen Gebäude aus städtebaulicher Sicht idealerweise auch gastronomische Nutzungen angeordnet, da sich der neue öffentliche Platzbereich zu einem belebten (Quartiers)Treffpunkt mit einer hohen Aufenthaltsqualität entwickeln soll. Sollten sich die erwünschten Gastronomiebetriebe im Platzbereich ansiedeln, werden diese im eigenen Interesse zumindest während der Sommermonate auch Außengastronomiebereiche einrichten.

Mögliche Festsetzungen gegen gastronomiebedingte Schallimmissionen (zum Beispiel zeitliche Beschränkung der außengastronomischen Nutzungen, Untersagung der Verwendung von Beschallungsanlagen und anderes) können jedoch nicht im Bebauungsplan getroffen werden. Diese sind in Abhängigkeit des jeweiligen gastronomischen Konzepts im Rahmen der Genehmigung gemäß des Gaststättengesetzes zu regeln.

Behandlung der Stellungnahmen zur möglichen Überbauung Kurfürsten-Anlage

Gegen eine Überbauung der Kurfürsten-Anlage mit einem Verwaltungszentrum spricht vor allem, dass die Platanenallee in der Kurfürsten-Anlage zumindest in Teilbereichen komplett entfallen müsste. Eine Straßenüberbauung würde zudem auch die Orientierung und die Sichtbeziehungen massiv einschränken. Zudem entstehen in der Regel unter einem aufgeständerten Gebäude aufgrund der fehlenden natürlichen Belichtung und des zwangsläufigen Entstehens von Schmutzdeckeln zumindest für Fußgänger und Radfahrer sehr unattraktive Straßenräume. Aufgrund der Lage der Kurfürsten-Anlage an der Achse ‚Hauptbahnhof – Altstadt‘ wäre eine derartige Unterführung das falsche ‚Zeichen‘ für Touristen und Passanten. Zudem sind die Kosten für ein derartiges Überbrückungsbauwerk erfahrungsgemäß enorm hoch.

Behandlung der Stellungnahmen zur Nutzung der heutigen Tiefgaragen

Seitens der Stadt Heidelberg bestehen bezüglich einer Zwischennutzung der vorhandenen Tiefgaragen praktisch keine Einflussmöglichkeiten. Eine temporäre Zwischennutzung der heutigen Tiefgaragen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Behandlung der Stellungnahmen zur zukünftigen Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße

Die Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens durch eine Verkehrszählung am 27.11.2007 an zwei Stellen erhoben. Als Ergebnis dieser Zählung wurde für den Bereich der Bahnhofstraße im Abschnitt zwischen der Rohrbacher Straße und der Goethestraße ein Wert von 4.000 Kfz/DTV ermittelt. Zwischen der Goethestraße und der Römerstraße liegt dieser Wert um 2.000 Kfz höher (6.000 Kfz/DTV).

Für das Jahr 2015 wird für beide Teilabschnitte aufgrund der neuen Querverbindungen in Richtung der Kurfürsten-Anlage jeweils ein geringfügiger Rückgang von 500 Fahrzeugen prognostiziert. Zwischen der Rohrbacher und der Goethestraße beträgt der Wert gemäß der Prognose dann cirka 3.500 Kfz/DTV und zwischen der Goethestraße sowie der Römerstraße cirka 5.500 Kfz/DTV. Der Rückgang beträgt demnach etwas weniger als 10 %.

Behandlung der Stellungnahmen zum Einzelhandel

Im Rahmen einer Kurzstellungnahme zur Einzelhandelsthematik im Bereich der Kurfürsten-Anlage (Verfasser BBE Beratungsgesellschaft Baden-Württemberg GmbH Beratungsgesellschaft Handel und Kommune, Kurzstellungnahme Projekt Kurfürsten-Anlage, Februar 2008, Freiburg) wurde die Einzelhandelsstruktur in der Weststadt und teilweise auch in Bergheim untersucht.

Die Kurzstellungnahme führt zum Thema ‚Standortumfeld in der Weststadt‘ aus: „Insgesamt betrachtet ist im Stadtteil eine relativ gute wohnortnahe Versorgung mit einem vielfältigen Branchenmix und zum Teil ‚exotischen‘ bis alternativen Angeboten im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf gegeben. Andererseits ist aber auch auf die zahlreichen ‚bodenständigen‘ Geschäfte mit konservativer Ausrichtung hinzuweisen. [...]. Ein Schwachpunkt in der Lebensmittelversorgung stellen die relativ kleinen unzeitgemäßen Betriebsflächen und die schlechte Parkplatzausstattung der Lebensmittelanbieter im Bereich Bahnhofstraße / Rohrbacher Straße mit Verkehrsflächen von weit unter 800 m² dar. [...] Übertreffend ist die Darstellung des Biomarktes in der Bahnhofstraße“.

Darauf aufbauend lautet das Fazit der Kurzstellungnahme: [...] „Für den Fall der Etablierung eines Vollsortimenters (marktfähige Betriebsgröße 2.000 m² Verkaufsfläche mit umfangreichen Frischesortimenten in hochwertiger Ausstattung könnte die Versorgungsqualität in der Weststadt deutlich erhöht werden. Bezüglich dieser Vertriebsform wird für die Weststadt eine echte Marktlücke gesehen“.

Aber auch die zusätzliche Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters zu den bereits bestehenden Betrieben würde laut der Kurzstellungnahme zu einer deutlichen Stärkung des Angebots beitragen und „den Standort als Ganzes aufwerten“.

Daraus lässt sich die Schlussfolgerung ziehen, dass die als Grenze des vertraglichen Flächenzuwachses ein Flächenzuwachs von 2000 m² anzusehen ist. Daher wird die Überbauung der Innenhöfe auf das Kerngebiet MK3 beschränkt.

Behandlung der Stellungnahmen zu möglichen Behinderungen in der Bauphase

Die Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden vor allem für die Anwohner und die Ladenbetreiber mit Störungen und Belästigungen verbunden sein. Um mögliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der wirtschaftlichen Abläufe zu minimieren, wird bei der Organisation der geplanten öffentlichen Baumaßnahmen auf eine kompakte, schnelle und insofern nur kurzfristig störende Bauphase großen Wert gelegt.

Das Bauphasenkonzept wird mit den Anwohnern im Rahmen eines gesonderten Termins abgestimmt, um außergewöhnliche Beeinträchtigungen der wirtschaftlichen Verhältnisse frühzeitig zu erkennen und gegensteuern zu können. Dies betrifft z. B. auch die Anlieferung der vorhandenen Geschäfte während der Bauphase.

Zusammenfassende Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung

Der Sinn und die Funktion der frühzeitigen Bürgeranhörung besteht in erster Linie darin, dass die planende Gemeinde möglichst viele Informationen zu dem Planverfahren zusammenträgt und somit zu einem umfassenden Abwägungsmaterial gelangt. Hierdurch soll die Qualität der Planung insgesamt verbessert werden. Sofern sich beim Zusammentragen des Abwägungsmaterials Nutzungs- oder Interessenkollisionen ergeben, muss die Gemeinde im weiteren Verfahren darüber entscheiden.

Folgende Belange sprechen grundsätzlich für das Vorhaben:

- Es muss Ersatz für die asbestbelasteten Gerichtsgebäude geschaffen werden.
- Durch die Bebauung wird eine Neuordnung einer städtebaulich ungünstigen Situation geschaffen.

- Aus Umweltgesichtspunkten stellt das Vorhaben keinen wesentlichen Eingriff dar, da das in Anspruch genommene Areal gegenwärtig fast voll bebaut bzw. versiegelt ist. Die zu fallenden Bäume sollen durch adäquate Nachpflanzungen ersetzt werden
- Die neuen Gebäude werden in einer integrierten und sehr gut erschlossenen Lage errichtet. Das Areal zwischen der Kurfürsten-Anlage und der Bahnhofstraße verfügt über eine gute Verkehrsanbindung.
- In einer Belichtungsstudie und einem Schallschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass es durch die Neubebauung zu keinen negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung kommen wird.

Die vorgenannten Belange und der Nachweis, dass keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung zu erwarten sind, sprechen aus Sicht der Verwaltung dafür, das Vorhaben weiterzuführen.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs.1 BauGB)

Mit Schreiben vom 22.10.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Fachbehörde 1 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Stellungnahme vom 30.10.2007

Anlage 4.1

Hinweis als Eigentümerin des Gebäude Kurfürsten-Anlage Nr. 25 (Zollbehörde), dass das Gebäude dienstlich genutzt wird und dem Bestandsschutz unterliegt. Forderung im weiteren Verfahren bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt zu werden.

Behandlung der Stellungnahme:

Das Gebäude steht unter Bestandsschutz. Solange von Eigentümerseite kein Handlungsbedarf gesehen wird, kann das städtebauliche Konzept für diesen Bereich nicht umgesetzt werden. Die östlich angrenzenden Quartiere können davon unabhängig bebaut werden. Die weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

Fachbehörde 2 Landkreis Rhein-Neckar
--

Anlage 4.2

Bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren und Vorlage der Planung und des Schallschutzgutachtens.

Behandlung der Stellungnahme:

Die weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

Fachbehörde 3
Stadtwerke Heidelberg AG
Stellungnahme vom 15.11.2007

Anlage 4.3

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass der Straßenquerschnitt in der verlängerten Landhausstraße abzustimmen ist, um ausreichend Trassenraum für die notwendigen Leitungsverlegungen zur Verfügung zu haben.

Im öffentlichen Straßenraum der Verlängerung der Kleinschmidtstraße ist die Überdeckungshöhe der geplanten Tiefgarage mit den geplanten Leitungsverlegungen abzustimmen

Es wird auf die vorhandenen Leitungen und die notwendigen Verlegungsmaßnahmen hingewiesen. Eine Kostenschätzung für die Leitungsverlegungen wird genannt.

Es werden Hinweise auf die bestehende Netztransformatorenstation im Kellergeschoss des Bauhausgebäudes gegeben. Die Station ist bei der weiteren Planung zu beachten und soll im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ein eventuell notwendiger Neu- oder Umbau der Station muss, technisch bedingt, an gleicher oder leicht differierender Stelle erfolgen.

Verweis auf die bestehende 110 kV-Kabelanlage an der Nordseite des Bauhaus-Gebäudes. Mit geplanten Baumstandorten ist hier ein Mindestabstand von 2,50 m zwingend einzuhalten

Behandlung der Stellungnahmen

Die Hinweise bezüglich der Leitungen und der Trassen wurden aufgenommen. Mit den Leitungsträgern wurden intensive Abstimmungsgespräche bezüglich der neuen Leitungstrassen geführt. Alle neu zu verlegenden Leitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Fachbehörde 4
Deutsche Telekom
Stellungnahme vom 14.11.2007

Anlage 4.4

Hinweis auf Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die von der Planung berührt sind und künftig überbaut werden sollen beziehungsweise nicht mehr im öffentlichen Straßenraum liegen. Es wird gebeten, dass die Planung so verändert wird, dass die Anlagen an ihrem derzeitigen Standort verbleiben können. Aus Sicht der Telekom werden keine Folgepflichten und Kostenpflichten gesehen.

Behandlung der Stellungnahmen

Die Hinweise bezüglich der Leitungen und der Trassen wurden aufgenommen. Mit der Telekom wurden intensive Abstimmungsgespräche bezüglich der Verlegung der bestehenden Leitung in eine neue Trasse geführt. Ergebnis ist eine abgestimmte Trasse, die Leitung wird im Bereich der Bahnhofstraße um circa 12 m nach Süden und im Bereich der Landhausstraße um circa 8 m nach Osten verschoben. Die Trassenlage ist mit den Leitungsverlegungen der Stadtwerke abgestimmt. Die neu zu verlegenden Leitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Fachbehörde 5
IHK Rhein-Neckar
Stellungnahme vom 15.11.2007

Anlage 4.5

Hinweis, dass die in der Bahnhofstraße ansässigen Einzelhandelsbetriebe durch die Verschmälerung der Bahnhofstraße und den Wegfall der Parkplätze stark betroffen sein werden. Die wegfallenden Stellplätze können durch Stellplätze in Tiefgaragen nicht adäquat ersetzt werden.

Behandlung der Stellungnahmen

Durch die geplante Neugestaltung der Bahnhofstraße werden die heutigen Mittelparkplätze teilweise durch Längsparkplätze ersetzt. Die Parkplätze in der Bahnhofstraße fallen jedoch nicht komplett weg. Von den 207 Parkplätzen im Bestand entfallen nach dem derzeitigen Planungsstand rund 10 Parkplätze in Abhängigkeit von den Tiefgaragenzufahrten der neuen Gebäude. Daraus folgt, dass nach der Umgestaltung cirka 200 öffentliche Parkplätze für Anwohner, Kunden der Geschäfte zur Verfügung stehen werden. In den neuen Gebäuden werden zudem nach Möglichkeit zusätzliche, öffentlich zugängliche Stellplätze entstehen.

Fachbehörde 6
Polizeidirektion Heidelberg
Stellungnahme vom 19.11.2007

Anlage 4.6

1. Es bestehen Bedenken gegen die zusätzlichen Querungen an der Kurfürsten-Anlage, da jegliche Unterbrechung der Verkehrsströme durch Querverkehr als schädlich für den Verkehrsfluss und insbesondere die Leistungsfähigkeit an den bestehenden Knotenpunkten angesehen wird. Es wird angeregt die derzeitige Verkehrsführung zu belassen.
2. Es werden Bedenken gegen die beabsichtigte Beschränkung des Querschnittes in der Bahnhofstraße und damit die Reduzierung der vorhandenen Parkflächen geäußert, da dies den Anforderungen, die sich aus den bestehenden Nutzungen ergeben, widerspricht. Es wird eine Erhöhung des Parkdrucks und dadurch eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs befürchtet. Anregung eine maximale Anzahl an Stellplätzen zu schaffen.
3. Weitere Bedenken bestehen gegen die geplante Anbindung der Römerstraße an den Römerkreis. Eine Beschränkung der derzeit möglichen Zufahrt von der Römerstraße in die Bahnhofstraße würde zu einer weiteren Belastung der Fahrspuren im Römerkreis führen. Die aus den angrenzenden Wohngebieten in andere Bereiche abgefahren werden kann, ohne dass dabei der Römerkreis tangiert werden muss.

Behandlung der Stellungnahmen

1. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurde die Leistungsfähigkeit der Straßenverbindungen überprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die geplanten Anbindungen keine relevanten Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Kurfürsten-Anlage bzw. des ÖPNV-Verkehrs zu erwarten sind. Aus dem Gutachten haben sich Vorgaben für eine Optimierung des Verkehrskonzepts ergeben. So wurde die Anbindung der Poststraße an die Kurfürsten-Anlage geändert.

2. Durch die geplante Neugestaltung der Bahnhofstraße werden die heutigen Mittelparkplätze teilweise durch Längsparkplätze ersetzt. Die Parkplätze in der Bahnhofstraße fallen jedoch nicht komplett weg. Von den 207 Parkplätzen im Bestand entfallen nach dem derzeitigen Planungsstand rund 10 Parkplätze in Abhängigkeit von den Tiefgaragenzufahrten der neuen Gebäude. Daraus folgt, dass nach der Umgestaltung cirka 200 öffentliche Parkplätze für Anwohner, Kunden der Geschäfte zur Verfügung stehend werden. In den neuen Gebäuden werden zudem nach Möglichkeit zusätzliche, öffentlich zugängliche Stellplätze entstehen.
3. Das Verkehrskonzept wurde in diesem Punkt geändert, die Zufahrt aus der Römerstraße in die Bahnhofstraße wird weiterhin möglich sein.

3. Städtebaulicher Vertrag und Kosten

Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan soll gemäß § 11 Baugesetzbuch ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden. In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere:

- Das Vorhaben innerhalb einer definierten Frist zu beginnen und fertig zu stellen;
- Einen definierten Anteil der Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen;
- Einen definierten Anteil der Kosten für die Umverlegung der technischen Infrastruktur und der Straßenbaumaßnahmen zu übernehmen;
- Einen definierten Anteil von Wohnraum in den Blöcken MK2 und MK3 bereitzustellen;
- Einen definierten Anteil von kostengünstigen Wohnraum in den genannten Blöcken bereitzustellen.

Kosten

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplans entstehen Erschließungskosten in Höhe von ca. 9,4 Millionen €. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen wird eine Kostenbeteiligung durch die Investoren angestrebt. Der auf das Behördenzentrum entfallende Anteil ist noch mit dem Investor endgültig zu verhandeln. Genauere Angaben zu den Kosten können erst nach Vorliegen der Ausführungsplanung für den Straßenbau genannt werden.

3. Weiteres Verfahren

Im weiteren Verfahren soll nun die Auslegung des zum Bebauungsplanentwurfs sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Beteiligung Bezirksbeirat

Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt wurde zur der Informationsveranstaltung am 30.10.07 eingeladen und in Sitzungen am 18.12.07 und 05.03.08 mündlich über den Verfahrensstand, das städtebauliche Konzept und den Bebauungsplan informiert.

gez.

Dr. Eckart Würzner

