

Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage in Heidelberg
Besonnungs- / Verschattungsstudie

Plangebiet und städtebauliches Konzept

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. 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.



Die zukünftigen Baublöcke sollen in den Erdgeschossen eine innenstadttypische Nutzungsmischung aus Gastronomiebetrieben, Ladenlokalen und nicht störenden Gewerbebetrieben (z. B. Praxen, Kanzleien und andere Büronutzungen) enthalten. In den Obergeschossen sind vor allem entlang der Bahnhofstraße und den teilweise neuen Querspangen zwischen der Bahnhofstraße und der Kurfürsten-Anlage hochwertige Wohnungen vorgesehen. Der sogenannte Kopfbau am Römerkreis – heute als Zollamt genutzt – soll durch die vorgesehene dynamische Form beson-

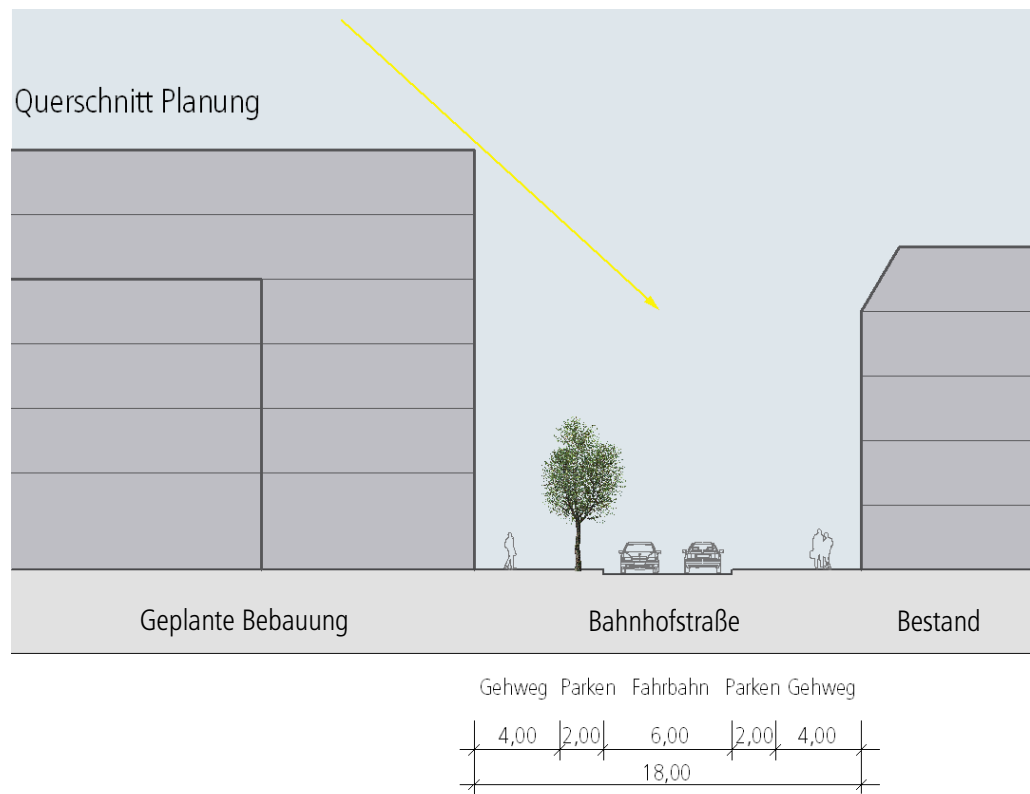
ders akzentuiert werden. Durch die baulich kleinteilige Gliederung der Stadtblöcke erhält die südliche Bahnhofstraße ein passendes Gegenüber. Am künftigen Quartiersplatz zwischen der Landhausstraße und der Kurfürsten-Anlage entsteht ein hochwertiger Standort für Gastronomie, öffentliche Einrichtungen und kleine Ladenlokale. Entlang der Kurfürsten-Anlage entsteht durch das ‚Zurückspringen‘ der heutigen Baukante ein ca. 6 m breiter Vorbereich, der durch die Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen in der Erdgeschosszone geprägt wird. Die städtebauliche Konzeption ermöglicht eine Realisierung in verschiedenen Bauabschnitten durch die Grundstückseigentümer oder ggf. auch durch Bauträger und sonstige Investoren.

Maßgeblich für die zukünftige Breite der Bahnhofstraße ist die südliche Fassadenkante des Crowne-Plaza-Hotels. Die Bahnhofstraße soll nach der Umgestaltung eine Straßenbreite (Fahrbahn, Grün- und Parkstreifen und Gehwege) von ca. 18,00 m bis ca. 18,50 m aufweisen und wird dann die gleiche Breite wie die Rohrbacher Straße als traditionelle Nord-Süd-Hauptachse haben. Die anderen Straßenzüge in der Weststadt fallen mit einer Breite von ca. 12,0 m (z. B. Goethestraße) bis ca. 14,0 m (z. B. Römerstraße südlich des Römerkreises, Landhaus- und Bunsenstraße) zum Teil deutlich schmaler als die zukünftige Bahnhofstraße aus. Durch die Verschlan-
kung der öffentlichen Verkehrsfläche und die Neudefinition der nördlichen Fassadenkante kann die westliche Bahnhofstraße zu einem städtisch geprägten Straßenzug aufgewertet werden.

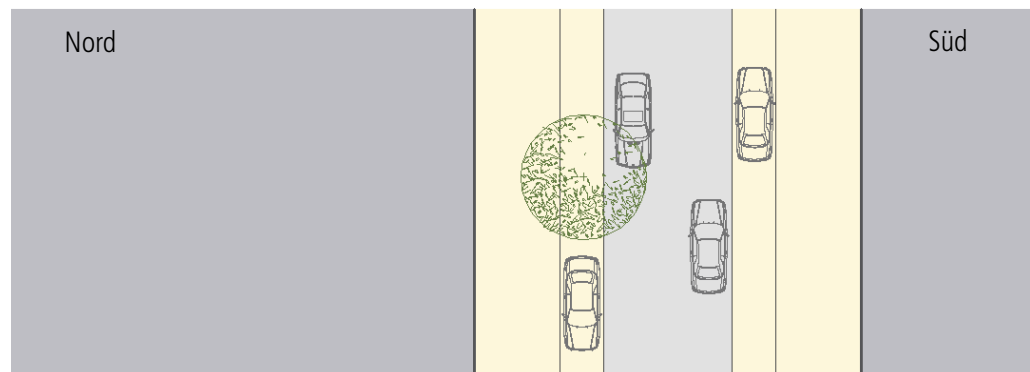
Grundlagen der Untersuchung

Untersucht wird die Verschattung der Gebäude entlang der Südseite der Bahnhofstraße durch die geplante gegenüberliegende Bebauung. Die Untersuchung bezieht sich die Belichtung der Nordfassade zu drei beispielhaften Jahreszeiten.

Es gibt keine relevanten Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken, so dass bei der Untersuchung von einem ebenen Gelände ausgegangen werden kann. Die geplanten Gebäude nördlich der Bahnhofstraße sind 4- bis maximal 6-geschossig und mit einer Geschosshöhe von je 3,50 m angesetzt. Der Abstand zur bestehenden Bebauung südlich der Bahnhofstraße beträgt 18 m.

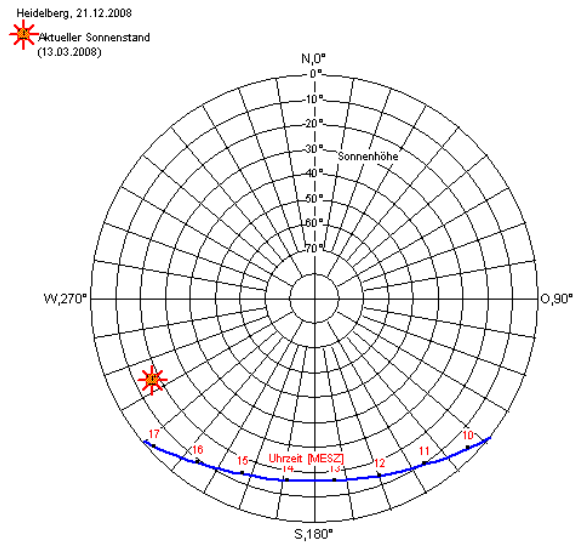


Lageplan Planung



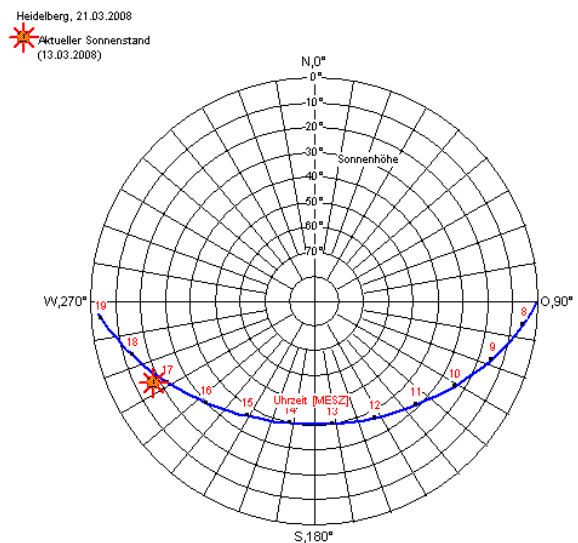
Verschattung am 21. Dezember

Die Sonne geht im Südosten auf und im Südwesten unter. Die südliche Bebauung der ost-westlich verlaufenden Bahnhofstraße kann durch die nördlich gegenüberliegende Bebauung nicht verschattet werden.



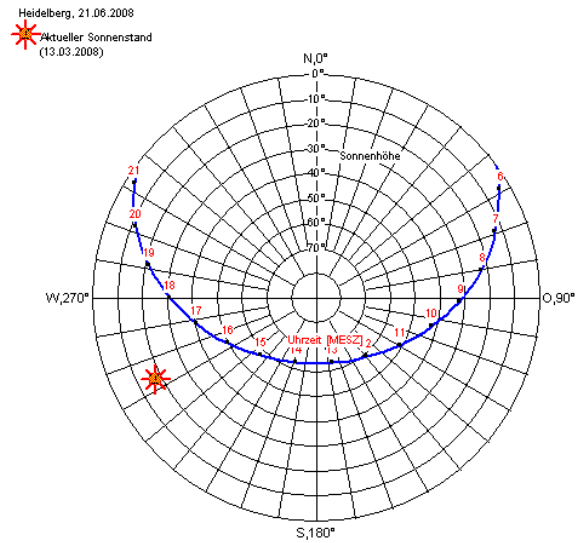
Verschattung am 21. März und 21. September

Die Sonne geht im exakt im Osten auf und Westen unter. Am frühen Abend fällt die westliche Sonne für etwa 1 Stunde in den Straßenraum der Bahnhofstraße, die nördlichen Fassaden können dabei durch die gegenüberliegende Bebauung nicht verschattet werden.

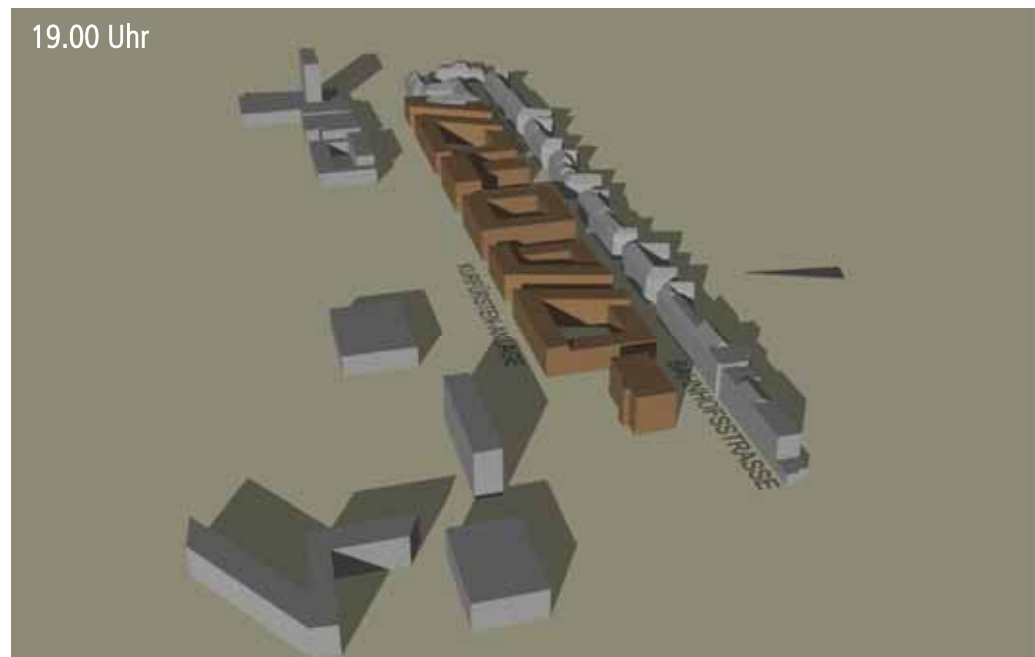


Verschattung am 21. Juni

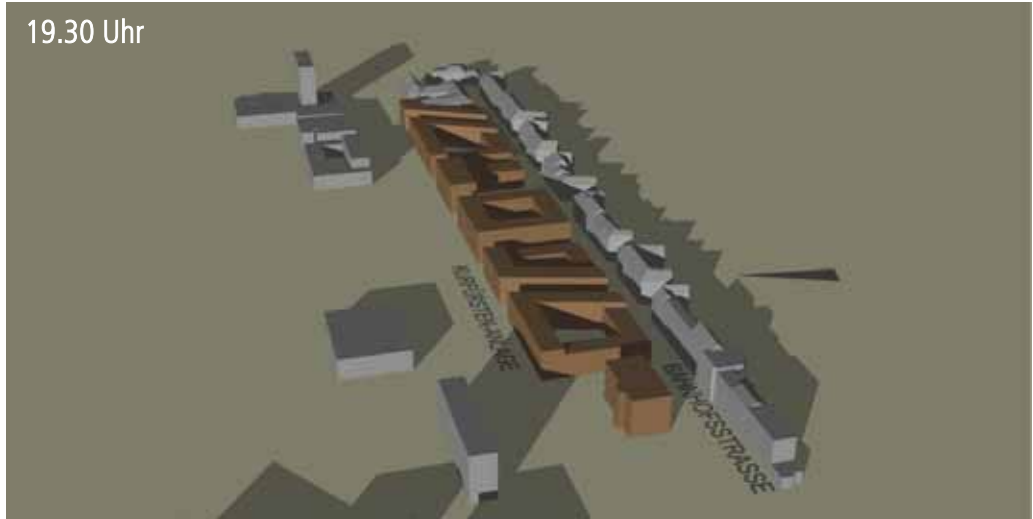
Die Sonne geht im Nordosten auf und im Nordwesten unter. Einzig zu dieser Jahreszeit hat die neue nördliche Baureihe der Bahnhofstraße eine Auswirkung der Verschattung auf die südliche Baureihe. Die Betrachtung einer möglichen Verschattung konzentriert sich auf die frühen Morgen- und die späten Abendstunden.



Eine Modellsimulation für den Abend zeigt, dass bei der maximalen Gebäudehöhe mit 6 Geschossen eine Verschattung über das Erdgeschoss hinaus um 19.00 Uhr eingetreten ist. Die 4- und 5-geschossigen Gebäude verschatten um diese Uhrzeit den Gebäudesockel. Eine vollständige Verschattung der Fassade ist um 20.30 Uhr erreicht.



19.30 Uhr



20.00 Uhr



20.30 Uhr



Einhaltung der Abstandsflächen nach § 5 Landesbauordnung

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist westlich und nördlich des neuen Platzbereichs statt der heutigen 5 Vollgeschosse eine 6-geschossige Bebauung zulässig. Geht man von einer Geschosshöhe von 3,5 m aus, werden die neuen Gebäude eine maximale Höhe von 21,0 m aufweisen. Im Kerngebiet (MK) beträgt gemäß § 5 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Wandhöhe. Im vorliegenden Fall sind demnach 8,4 m als Abstandsfläche nachzuweisen. Da die zukünftige Breite der Bahnhofstraße mindestens 18,0 m betragen wird, kann die erforderliche Abstandsfläche insofern innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen, hier der Bahnhofstraße) nachgewiesen werden. Können die Abstandsflächen eingehalten werden, sind die Belange des Nachbarnschutzes sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen in der Regel berücksichtigt.