

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Amt für Verkehrsmanagement

Betreff:

**Bebauungsplan
Weststadt Kurfürsten-Anlage
Information zu den Fragen der SPD**

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 12. November 2010

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	10.11.2010	Ö	() ja () nein	

Inhalt der Information:

Der Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt nimmt die Informationen zu den Fragen der SPD-Fraktion beziehungsweise der Bürgerinitiativen zur Kenntnis.

Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt vom 10.11.2010

Ergebnis: Kenntnis genommen

A. 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
		Begründung: Das Vorhaben soll auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche realisiert werden. Ein bestehendes unter- und fehlgenutztes Grundstück wird neu bebaut.
		Ziel/e:
SL 12	+	Stärkere Funktionenmischung
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“
AB 9	+	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.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Die SPD-Fraktion im Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt hat mit E-Mail vom 04.10.2010 einen umfangreichen Fragenkatalog an die Verwaltung mit der Bitte um Beantwortung im nächsten Bezirksbeirat gesandt. Einen identischen Fragenkatalog hat die Stadtverwaltung im Vorfeld von einem Zusammenschluss von Bürgerinitiativen unter Führung der Bürgerinitiative Lebendige Bahnhofstraße erhalten. Im Folgenden werden die Fragen beantwortet.

1. *Wie groß war der Bestand an Nutzflächen in den Baufeldern MK2, MK3 und MK4 vor Beginn der Neubaumaßnahmen, wie groß wird der Bestand an Nutzflächen in diesen Bauflächen nach der Neubebauung sein, differenziert nach*

- Wohnflächen?
- Gewerbeflächen, Einzelhandel-, Großhandel-, Lagerflächen?
- Büroflächen?
- Sonstigen umbauten Nutzflächen?

Um wie viel Prozent wird die Baufläche verdichtet im Verhältnis zum Zustand vor der Neubebauung?

Antwort Bruttogeschossfläche (BGF)

Bestand vor 2008	BGF	Planung	BGF	davon
Amts-/Landgericht	16.600 m ²	MK2	13.700 m ²	Büro 10.400 m ² Einzelhandel 3.300 m ²
		MK3	10.100 m ²	Wohnen 7.600 m ² Einzelhandel 2.000 m ² Kita 500 m ²
Finanzamt	6.800 m ²	MK4	16.800 m ²	
Summe	23.400 m²		40.600 m²	
Veränderung			+ 17.200 m ²	+ 74 %
		Staffelgeschosse	+ 3.630 m ²	
Veränderung			20.830 m ²	+ 90 %

Zahlen auf Basis Bauantrag (MK4) bzw. Wettbewerbsergebnis (MK2, MK3)

Im Wettbewerb wurden für die Obergeschosse von MK2 Varianten für eine Nutzung als Hotel oder als Studentenappartements konzipiert.

2. *Wie viele Menschen werden in den genannten Baukörpern voraussichtlich wohnen bzw. arbeiten? Wie hoch ist hier die Steigerungsrate im Vergleich zum alten Zustand?*

Antwort Beschäftigte, Bewohner

Bestand	vor 2008		Planung			Wohnen [Personen]
	Büroflächen Beschäftigte [Personen]	Kunden [Personen]		Büroflächen Beschäftigte [Personen]	Verkaufsflächen Kunden [Personen]	
Finanzamt	296	170	MK2	500	2.000	
Gerichte	330	100	MK3	20	1.000	154
Notariat	20	50	MK4	330	100	
Summe	646	230		850	3.100	154

Zahlen auf Basis Bauantrag (MK4) bzw. Wettbewerbsergebnis (MK2, MK3)

3. *Mit wie viel Kundenbewegungen wird bei den Gewerbeflächen täglich gerechnet, differenziert nach*
- Büroflächen?
 - Verkaufsflächen?
 - sonstigen Dienstleistungen?
- Wie war der Zustand vor der Neubebauung?*

Antwort Kundenbewegung

Kundenbewegungen MK 2-4	Bestand [Wege]	Planung [Wege]
Generiert durch Büroflächen/ Behörden	1.250 (666 Finanzamt, 584 Gericht)	810
Generiert durch Verkaufsflächen	0	4.400
Generiert durch sonstige Dienstleistungen	Eine Gaststätte, Verkehrserzeugung nicht relevant	230

Quelle: Verkehrsprognose zum Verkehrsgutachten

4. Mit welchen Verkehrsmengen wird nach Fertigstellung der Baukörper MK2-MK4 gerechnet, differenziert nach

- Ziel- und Quellverkehr der dort arbeitenden Menschen
- Ziel- und Quellverkehr der dort lebenden Menschen
- Kundenverkehr
- Anlieferverkehr

Wie groß ist die Steigerungsrate im Vergleich zum alten Zustand?

Antwort Ziel- und Quellverkehr MK2 - MK4

Ziel und Quellverkehr MK 2-4	Bestand		Planung		Faktor
Bewohner (MIV 50 %)	0	PKW - Fahrten	125	PKW - Fahrten	
Beschäftigte (MIV 50 %)	800	PKW - Fahrten	930	PKW - Fahrten	Ca. 1,2
Kunden/Besucher (MIV 50 %)	520	PKW - Fahrten	1.880	PKW - Fahrten	Ca. 3,6
Anlieferung (1,5 KW/100 m²)	6	LKW - Fahrten	55	LKW - Fahrten	Ca. 9,0

Quelle: Verkehrsprognose zum Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan. In der Prognose wurde mit Maximalwerten gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans gerechnet. Die Prognosewerte enthalten Sicherheitszuschläge.

5. Wie viele öffentlich nutzbare Parkplätze gab es vor Beginn der Neubaumaßnahme, wie viele Parkplätze wird es nach Fertigstellung der Baukörper MK2-4 geben:

- a) im öffentlichen Raum
- b) in Tiefgaragen
- c) für MitarbeiterInnen der dort ansässigen Betriebe und Büros.

Antwort Parkplätze im Bebauungsplangebiet

Öffentlich nutzbare Parkplätze	Bestand	Nach Realisierung MK2 - MK4	Nach Umsetzung des Bebauungsplans
Im öffentlichen Raum	244	153	165
In Tiefgaragen (Kurzzeitparker)	450 (Bauhaus)	650 (200 in MK2, 450 Bauhaus)	Mindestens 525 (200 in MK2, mindestens 325 bei Überplanung Bauhaus baurechtlich gesichert)
In Tiefgaragen für Mitarbeiterinnen und Bewohnerinnen	540 (41 Zoll, 369 Gerichtsgebäude/Finanzamt, 130 Bauhaus)	411 (41 Zoll, 120 Bewohner MK3, 120 Behördenzentrum MK4, 130 Bauhaus)	Angaben über die weiteren Baublöcke liegen noch nicht vor

6. *Welche Veränderungen wird es für den fließenden und ruhenden Verkehr in der Bahnhofstraße und in der Kurfürsten-Anlage durch die Neubauten MK 2-4 geben?*

Antwort Verkehrsveränderungen

Durch die Umgestaltung und Aufwertung der Bahnhofstraße ergeben sich keine nennenswerten Verschlechterungen für den fließenden und ruhenden Verkehr. Das Anordnen von Längsparkplätzen soll das illegale Parken auf den Fußwegen verhindern, was zu einer deutlichen Qualitätssteigerung für Fußgänger, Ladengeschäfte und Gastronomie führt.

Der 1,5 Meter breite überfahrbare Mittelstreifen dient als Querungshilfe für Fußgänger und erlaubt ein Vorbeifahren von Pkws an Lieferfahrzeugen während des Ladevorgangs.

Alle Veränderungen wurden im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Kurfürsten-Anlage benannt. Durch die aktuellen Planungen sind keine davon abweichenden Belange zu erkennen.

7. *Verkräften die Kurfürsten-Anlage, der Römerkreis und der Adenauerplatz den prognostizierten Verkehrszuwachs?*

Wie werden die erwartbaren Zielkonflikte zwischen anwachsender Verkehrsmenge in der Kurfürsten-Anlage und dem städtebaulichen Hauptziel des Bebauungsplans, nämlich einer besseren Verbindung der Stadtteile Bergheim und Weststadt, gelöst, wie seine jetzige "Barrierefunktion" beseitigt?

Wie werden die Interessen der Fußgänger, der Kinder, der älteren Menschen und der RadfahrerInnen durch das neue Verkehrskonzept in der Kurfürsten-Anlage, bei den Querungen usw. bedacht und entscheidend verbessert?

Antwort Verträglichkeit Verkehr

Das Verkehrsgutachten weist nach, dass die Kurfürsten-Anlage, der Römerkreis und der Adenauerplatz den prognostizierten Verkehrszuwachs verkräften.

Das Verkehrsgutachten wurde um eine mikroskopische Verkehrssimulation und eine ergänzende Betrachtung des Status Quo im Öffentlichen Verkehr erweitert. Die leistungsfähige Erschließung des Entwicklungsgebietes wurde nachgewiesen und in den Simulationen konnte gezeigt werden, dass die zukünftig geplante Anzahl an Straßenbahnen und Bussen über die gemeinsame Trasse in ausreichender Qualität abgewickelt werden kann.

Die Kurfürsten-Anlage erhält vier zusätzliche Querungsmöglichkeiten, um eine bessere Verbindung der Stadtteile für Fußgänger zu erwirken. Die Querungen nehmen die fehlenden Verknüpfungen im vorhandenen Wegenetz zwischen den Stadtteilen auf. Zwei davon ergeben sich aus der Verlegung der Haltestelle Stadtbücherei, die dann von Bussen und Straßenbahn angefahren werden kann, jeweils an Anfang und Ende der Haltestelle. Eine zusätzliche Querungsmöglichkeit entsteht auf der Westseite des dann umgebauten Knotens Poststraße und die vierte am Westende der geplanten Haltestelle „Seergarten“ (Arbeitstitel), die die Haltestellen Poststraße und Adenauerplatz zusammenfasst. Die Abstände der signalgeregelten Querungsstellen verringern sich dadurch zwischen Römerkreis und Poststraße von 350 Meter auf maximal 190 Meter und zwischen Poststraße und Adenauerplatz von 200 Meter auf 100 Meter.

Im Straßenraum der Kurfürsten-Anlage sollen auf beiden Seiten die vorhandenen Radwege neu angelegt und an die Verkehrsknoten „Römerkreis“ und „Adenauerplatz“ angebunden werden. Die neuen Gehwege werden gegenüber dem heutigen Zustand großzügiger bemessen, wobei die Baumstandorte erhalten bleiben sollen.

8. *Wie viele Bäume werden durch die Baumaßnahmen MK2 und MK3 noch zusätzlich gefällt werden?*

Antwort Bäume

Im Rahmen der Baumaßnahmen für die Blöcke MK2 und MK3 sind keine weiteren Baumfällungen erforderlich. Im Endausbau von Kleinschmidtstraße und Bahnhofstraße sind vor den Blöcken MK2 und MK3 15 neue Bäume geplant.

9. *Der Bezirksbeirat Weststadt hat eine "Wunschliste" für den durchgeführten Wettbewerb beschlossen. Sind die Wünsche des Bezirksbeirats den teilnehmenden Architekten bekannt gemacht worden?*

Welche Punkte sind durch das Wettbewerbsergebnis realisiert worden, welche Punkte wurden nicht realisiert, warum?

Antwort Wunschliste

Die Wunschliste des Bezirksbeirates ist den teilnehmenden Architekturbüros und den Preisrichtern ausgehändigt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 beschlossen, dass die Auslobung Stand 02.11.2009 als Grundlage für den Architektenwettbewerb Baufelder MK 2 / MK 3 Kurfürsten-Anlage herangezogen werden soll.

Weiterhin wurde beschlossen, dass die folgenden Punkte als Empfehlung der Auslobung hinzugefügt werden:

- Kleinteilige Fassadengestaltung
- Konstruktiver Lärmschutz
- Anbringung von Lüftungsanlagen in der Kurfürsten-Anlage
- Lebendige Fassaden, die mit dem Baurecht vereinbar sind.
- Die Einbindung der Gebäude (Dachlandschaft mit Begrünung) in die besondere Lage Heidelbergs (auch Blick vom Gaisberg aus) berücksichtigen.

Diese Punkte wurden in der Auslobung aufgenommen und sind als Bestandteil der Auslobung in die Gesamtbeurteilung des Preisgerichtes eingeflossen.

10. *In welcher Weise werden die im städtebaulichen Wettbewerb (2005) hervorgehobenen Qualitäten des damaligen ersten Preisträgers durch die vorgesehene Bebauung realisiert:*

- *bessere Verbindung Bergheim-Weststadt?*
- *Aufnahme der Baustruktur der Weststadt?*
- *aufgelockerte Baustruktur, ruhige, attraktive Innenhöfe in den neuen Gebäuden?*
- *vielfältige, kleinteilige Nutzung?*
- *Fußgängerallee Kurfürsten-Anlage: "urbanes Parkband"?*

Antwort Qualitäten

Die bessere Verbindung Bergheim Weststadt durch die Anlage der neuen Straßen und Fußwegeverbindungen und die Aufnahme der Baustruktur der Weststadt sind Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplans.

Die Öffnungen in der Baustruktur und die attraktiven Innenhöfe sind Bestandteil der aktuell vorliegenden Planung. Einschränkungen liegen hinsichtlich der ursprünglich angedachten Zugänglichkeit der Innenhöfe vor, da dies beim Baufeld MK2 durch die Lage des Innenhofes im 1. OG nicht umsetzbar ist.

Die Forderung nach einer vielfältigen und kleinteiligen Nutzung war Bestandteil der Auslobung und wurde im vorliegenden Entwurf adäquat umgesetzt. So sollen zur Bahnhofstraße hin im Erdgeschoss kleinteilige Ladengeschäfte die Struktur des Einzelhandelsbesatzes aufnehmen. Weiterhin werden in den beiden Blöcken sowohl Wohn- als auch Büronutzungen realisiert.

Die Kurfürsten-Anlage erhält durch die Neubebauung die städtebaulichen Voraussetzungen eines städtischen Boulevards mit hohen Qualitäten im Fußgängerverkehr. Die südseitigen Gehwege werden im Zuge der Bauvorhaben MK2-4 verbreitert, der Baumbestand wird erhalten.

11. Der Bebauungsplan sieht in der Bahnhofstraße nur eine 4-stöckige Bebauung vor. Wie kommt es zur Annahme des Investors, dass diese Vorgabe nicht zwingend eingehalten werden muss und ein zusätzliches Staffelgeschoss gebaut werden soll?

Antwort Anzahl Vollgeschosse

Im Bebauungsplan sind für die Baublöcke MK2 und MK3 zur Kurfürsten-Anlage und Kleinschmidtstraße 4 bis 5 Vollgeschosse und zur Bahnhofsstraße 4 Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Im zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept wurden auch Höhenvarianten diskutiert und untersucht; nicht jedoch die Frage von Staffelgeschossen.

Nach § 2 Absatz 6 der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind „oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses vorhanden ist“ keine Vollgeschosse. Insofern ist zusätzlich zum jeweiligen obersten Vollgeschoss ein zusätzliches Staffelgeschoss baurechtlich zulässig.

gezeichnet

Bernd Stadel