

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

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bahnstadt - Überarbeitung des
städtebaulichen Entwurfs**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 31. Juli 2012

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	03.07.2012	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	25.07.2012	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

*Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:
Der Gemeinderat billigt den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zur Rahmenplanung und beschließt diesen als Grundlage für die weitere Planung und Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.*

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Rahmenplanung, Stand 2007
A 02	Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs Juni 2012, Planzeichnung
A 03	Inhaltlicher Antrag von Frau Stadträtin Hommelhoff vom 03.07.2012 (Tischvorlage in der Sitzung des Bauausschusses vom 03.07.2012)
A 04	Inhaltlicher Antrag der CDU-Fraktion vom 03.07.2012 (Tischvorlage in der Sitzung des Bauausschusses vom 03.07.2012)

Sitzung des Bauausschusses vom 03.07.2012

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 03.07.2012

2 **Bahnstadt – Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs** Beschlussvorlage 0251/2012/BV

Die Pläne zur Vorlage wurden im Sitzungssaal ausgehängt.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel weist darauf hin, dass der inhaltliche Antrag der CDU-Fraktion vom 03.07.2012 zu Tagesordnungspunkt 5 nicht öffentliche Sitzung, Bebauungsplan „Bahnstadt – 2. Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung (Anlage 08 zur Drucksache 0284/2012/BV) inhaltlich zum Tagesordnungspunkt 2 der nicht öffentlichen Sitzung gehöre. Herr Jakob stimmt der Behandlung des Antrags unter Tagesordnungspunkt 2 der nichtöffentlichen Sitzung zu.

Herr Czolbe vom Stadtplanungsamt stellt anhand einer Power-Point-Präsentation und der ausgehängten Pläne die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für die Bahnstadt vor. Insbesondere geht er darauf ein, dass das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 4048, entgegen der vorangegangene Planung, erhalten werden könne.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel geht auf den Antrag der CDU-Fraktion vom 03.07.2012 ein und erläutert, dass die Stadt mit dem Eisenbahner-Sportverein wegen der Verlagerung bereits in Verhandlung stehe. Planerisch sei es nicht möglich, den Standort zu belassen. Die Grundstücksfläche müsse angeschnitten werden, dabei werde die Fläche für einen Tennisplatz verloren gehen. Folge einer weiteren Verschwenkung der Straßenbahn wäre, dass die dadurch neu zu ordnenden Grundstücke keine brauchbaren Nutzflächen aufweisen würden. Zu beachten sei, dass die Grundstückseigentümer (Bundeseisenbahnvermögen) an der Eppelheimer Straße nach Rahmenplanung Ausgleichsbeträge zu zahlen hätten. Es sei fraglich, ob der Eisenbahner-Sportverein, bei dem es sich nicht um einen wirtschaftlichen Betrieb mit regelmäßigen Einnahmen handle, diese decken könne. Die Stadt stehe bereits bezüglich Flächen der Gärtnerei Jochum als Ersatzfläche im Bereich Speyerer Schnauz in Verhandlungen.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Hommelhoff, Stadträtin Dr. Meißner, Stadtrat Jakob, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Die Straßenbahn werde verschwenkt und dass Bestandsgebäude auf dem Flurstück 4048 stehen bleiben. Warum ist das nicht auch bezüglich des Eisenbahner-Sportvereins möglich? Mit dem Eisenbahner-Sportverein sei nicht gut umgegangen worden.
- Der Eisenbahner-Sportverein habe grundsätzlich nichts gegen die Verlagerung. Die neue Fläche habe jedoch nicht die positive Lage, wie die bisherige.
- Die Stadt habe sich bislang in Hinblick auf Verlagerungskosten zugeknöpft verhalten. Dies solle nochmals geprüft werden.
- Die Bahnstadt habe bislang keinen Sportplatz, der Eisenbahner-Sportverein könne diesen Bedarf abdecken. Zumal diese über ein relativ neues Vereinshaus verfügte.

- Wie hoch seien die Ausgleichszahlungen? Könne der Verein mit finanzieller Unterstützung rechnen?
- In der Bahnstadt bestehe der Wunsch nach einem Sportpark. Wie groß sei die hierfür angedachte Fläche?
- Die Argumente der Stadt seien plausibel, die kleinteiligere Bauweise der neuen Planungen werde begrüßt.
- Die jetzt zur Verfügung stehende Fläche verfüge über 6.000 qm bis 7.000 qm, die Verlagerungsfläche verfüge lediglich über 4.600 qm, auf denen nur Platz für die Tennisplätze sei, es gebe keine Zwischenfläche und kein Grün.
- Die Stadt müsse sensibler mit dem Eisenbahner-Sportverein umgehen und die Höhe der Entschädigung mitteilen. Der Verein mit aktuell 450 Mitgliedern befinde sich derzeit im Gesamten im besten Zustand, eine Verlagerung bedeute eine Verschlechterung. Die Stadt solle eine gute Lösung suchen.
- Wenn wieder nur große Organisationen wie die LBBW und die EGH bauen, sei die Architektur in der Bahnstadt schlecht und ob die geplante Kleinteiligkeit komme, sei fraglich.
- Jede Kleinteiligkeit sei besser als die vorherige Planung. Der Vorentwurf der Baugruppe habe vorgelegen, dies sei jedoch Geschmackssache des Einzelnen. Wie groß seien die Baufenster durchschnittlich?
- Sehr gut sei, dass es keine Staffelgeschosse mehr gebe. Bitte die EGH um mehr Pluralität bitten.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert, dass man erst am Beginn der Verhandlungen stehe, noch kein Entschädigungsbetrag ausgerechnet sei und es noch keine Kalkulation gebe. Der jetzige Standort des Eisenbahner-Sportvereins grenzt direkt an die geplanten Wohnflächen und behindere massiv die Weiterentwicklung der Bahnstadt. Der Tennisbetrieb werde sich störend auf das zukünftige Wohnen auswirken. Durch das Gelände sei auch eine notwendige Erschließungsstraße geplant. Er bestätigt, dass man sensibel mit dem Eisenbahner-Sportverein umgehen müsse, der Eisenbahner-Sportverein müsse sich jedoch aktiv mit der Situation auseinandersetzen und darstellen, was er zukünftig benötige. Es lägen bereits erste Baugesuche vor, die verbindlich darauf warteten, dass es weitergehe. Wenn heute keine Zustimmung zur Beschlussfassung erfolge, könne das große Folgen haben. Die Architektur liege im Benehmen der Bauträger. Der neue Rahmenplan stelle eine Verbesserung zur alten Planung dar.

Herr Dietz, Geschäftsführer der Geschäftsstelle Bahnstadt, ergänzt, dass die Fläche für die Tennisplätze auf der Verlagerungsfläche an der Speyerer Schnauz die gleiche Größe habe wie auf dem Grundstück in der Eppelheimer Straße, die Gebäude seien sogar noch etwas größer. Die Stadt habe dem Eisenbahner-Sportverein Pläne und Studien vorgelegt, bislang habe der Eisenbahner-Sportverein keine Rückmeldung gegeben. Auf die sei die Stadt jedoch angewiesen, um weitere Schritte veranlassen zu können.

Herr Czolbe vom Stadtplanungsamt erläutert, dass die Durchschnittsgröße der Wohnbaufelder zwischen 5.500 qm und 7.700 qm liege.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt den **Antrag** der FDP-Fraktion vom 03.07.2012 (Anlage 03 zur Drucksache 0251/2012/BV) zur Abstimmung.

Bei der Überarbeitung des westlichen Entwicklungsabschnitts der Bahnstadt beantragen wir, die Lage des Eisenbahner-Sport-Vereins (ESV) mit zu berücksichtigen, so dass der Verein an seinem bisherigen Standort bleiben kann. Nach den bisherigen Planungen soll die Straßenbahnlinie durch das Gelände des Vereins geführt und der Verein an einen anderen Standort verlagert werden. Bei der vorgeschlagenen Verschwenkung der Straßenbahnlinie zum Erhalt des Gebäudes auf dem Flurstück 4048 könnte u. E. auch die Linienführung so verlaufen, dass der ESV nicht berührt wird. Wir bitten dies zu prüfen, ebenso wie die bisher weiter vorgesehene Zerschneidung des Sportgeländes durch die vorbeiführende Querspange. Der Eisenbahner-Sport-Verein hat einen ungekündigten Vertrag auf dem Gelände des Bundeseisenbahnvermögens (BEV). Von dem ca. 1 ha großen Gelände an der Eppelheimer Str. werden ca. 7000 qm durch Sportflächen und Vereinshaus genutzt. Das Gebäude wurde in Eigenarbeit erstellt und ist in seinem sehr guten Zustand. Jetzt soll der Verein auf eine viel kleinere Fläche (ca. 4600 qm) an der Speyerer Schnauz verlagert werden und ein ungeeignetes Gebäude zur Verfügung gestellt bekommen, von den Kosten des Umzugs usw. und der nicht vorhandenen gute Anbindung an den ÖPNV gar nicht zu sprechen. Dabei wäre ein alt eingesessener Sportverein mit großen Grünflächen drum herum für die neuen Bewohner der Bahnstadt, wo kein Sportgelände vorgesehen ist, sicherlich ein Lichtblick.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 01:08:03 Stimmen

Anschließend stellt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel den **Antrag** der CDU-Fraktion vom 03.07.2012 zu Tagesordnungspunkt 5 nicht öffentliche Sitzung, Bebauungsplan „Bahnstadt – 2. Bauabschnitt westlich des Gadamerplatzes“ hier: Zustimmung zum Entwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung (Anlage 08 zur Drucksache 0284/2012/BV), der inhaltlich beim Tagesordnungspunkt 2 der nicht öffentlichen Sitzung abzustimmen ist, zur Abstimmung.

Der Beschlusstext wird wie folgt geändert:

1. Die Verwaltung wird gebeten, eine Information zur geplanten Verlagerung des Eisenbahner-Sportvereins zu geben und Aussprache hierzu zu ermöglichen. Die Information soll die Gründe für die Verlagerung darstellen und ebenso darlegen, wie die finanzielle Abwicklung im Rahmen des Entwicklungsrechts erfolgen wird.
2. Die Verwaltung wird gebeten, die Kosten, die der Stadt Heidelberg bei einer Verlagerung des Eisenbahner-Sportvereins auf das Gelände der Firma Jochum entstehen, zu ermitteln mit der Bitte, auch zukünftige Förderungen zu berücksichtigen.
3. Die Verwaltung gibt Auskunft darüber, mit welcher Förderung von Seiten der Stadt Heidelberg der Eisenbahner-Sportverein bei einer Verlagerung rechnen könnte.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10:00:02 Stimmen

Abschließend stellt Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel den geänderten Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit 10:00:02 Stimmen mit Änderungen

Beschlussempfehlung des Bauausschusses (Änderungen fett dargestellt):

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Der Gemeinderat billigt den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zur Rahmenplanung und Beschließt diesen als Grundlage für die weitere Planung und Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.*
2. ***Die Verwaltung wird gebeten, eine Information zur geplanten Verlagerung des Eisenbahner-Sportvereins zu geben und Aussprache hierzu zu ermöglichen. Die Information soll die Gründe für die Verlagerung darstellen und ebenso darlegen, wie die finanzielle Abwicklung im Rahmen des Entwicklungsrechts erfolgen wird.***
3. ***Die Verwaltung wird gebeten, die Kosten, die der Stadt Heidelberg bei einer Verlagerung des Eisenbahner-Sportvereins auf das Gelände der Firma Jochum entstehen, zu ermitteln mit der Bitte, auch zukünftige Förderungen zu berücksichtigen.***
4. ***Die Verwaltung gibt Auskunft darüber, mit welcher Förderung von Seiten der Stadt Heidelberg der Eisenbahner-Sportverein bei einer Verlagerung rechnen könnte.***

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2

Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2012

14 **Bahnstadt – Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs** Beschlussvorlage 0251/2012/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt die Frage nach der Befangenheit. Es wird keine Befangenheit angezeigt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist auf das Beratungsergebnis des Bauausschusses vom 03.07.2012 und die dort geänderte Beschlussempfehlung hin.

Stadträtin Hommelhoff teilt mit, dass der im Bauausschuss abgelehnte Antrag der FDP vom 03.07.2012 (Anlage 03 zur Drucksache 0251/2012/BV) zurückgezogen und nicht mehr gestellt wird. Der Eisenbahner-Sport-Verein (ESV) habe sich mit dem neuen Gelände vertraut gemacht und werde einer Verlagerung schweren Herzens zustimmen.

Stadtrat Dr. Gradel erklärt, man habe ein Gespräch mit dem ESV geführt und dabei festgestellt, dass die Fragen aus dem Antrag vom 03.07.2012, der im Bauausschuss am 03.07.2012 beschlossen worden sei, geklärt seien. Er ziehe daher den Antrag (Anlage 08 zur Drucksache 0284/2012/BV und Anlage 04 zur Drucksache 0251/2012) zurück. Die Verlagerung sei letztendlich auch eine Chance für den Verein, da er dann der erste Sportverein in Sichtweite der Bahnstadt sei.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt daraufhin den Beschlussvorschlag des Bauausschusses ohne den Antrag der CDU zur Abstimmung.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat billigt den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zur Rahmenplanung und beschließt diesen als Grundlage für die weitere Planung und Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen
Enthaltung 2

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:
QU 2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 13	+	Dichtere Bauformen
AB 9	+	Bessere räumliche Zuordnung von Wohnen und Arbeiten

Begründung:
Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt haben auch für die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs uneingeschränkt Gültigkeit. Ziel der Entwicklung ist die Schaffung eines nachhaltigen, urbanen Stadtteils mit hoher Umfeld- und Gestaltqualität für alle Bereiche städtischen Lebens

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Beschlusslage und Anlass der Überarbeitung

Am 26.06.2003 beschloss der Gemeinderat die Rahmenplanung Bahnstadt in einer ersten Fassung. Bis 2007 wurde das Planwerk inhaltlich durch weitere konzeptionelle Überlegungen zur Erschließung und Parkraum, zur Gestaltung des öffentlichen Raums, zu energetischen Standards und zu einem Campus ergänzt. Seit dem Beschluss der Drucksache 0393/2007/BV am 20.12.2007 ist die Fortschreibung der Rahmenplanung 2007 Grundlage für die Umsetzung des neuen Stadtteils.

Die Rahmenplanung formuliert Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme und ist als informelle Planung die Richtlinie für das Handeln der Akteure der Bahnstadtentwicklung. Darüber hinaus dient die Rahmenplanung als Grundlage für alle weiteren Planungen.

Mit dem Beschluss der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt“ vom 30.01.2008 und dem Beginn der Erschließungsarbeiten im März 2009 hat die Umsetzung der Planung in gebaute Realität begonnen. Im Zuge der Realisierung muss die Rahmenplanung sukzessive in präzisere Planungen übersetzt werden, die die Vorgaben der Rahmenplanung – unter Berücksichtigung der wesentlichen Grundzüge des städtebaulichen Konzepts – durch kleinräumliche Betrachtungen vertiefen und optimieren.

Durch den höheren Detaillierungsgrad der nachgelagerten Planungen unterliegt die Rahmenplanung fortlaufenden Anpassungen und informellen Fortschreibungen. So wurden seit 2007 unterschiedliche Teilbereiche weiterentwickelt; die Strukturen und Typologien der Rahmenplanung wurden ausdifferenziert und in die jeweilige Arbeitsfassung der Plangrundlage übernommen. Beispielsweise erfolgte nach den Beschlüssen durch den Gemeinderat die Übernahme der Ergebnisse des Wettbewerbs „Bahnstadt – Wohnen an der Promenade“ und des Masterplans „Bahnstadt – Campus Am Zollhofgarten“ in die Planzeichnung.

Auch kleinmaßstäbliche Planungen (zu Straßen- oder Platzgestaltungen), Ergebnisse von Machbarkeitsstudien (wie zur Stadteingangssituation an der Speyerer Straße) und konkrete Bauvorhaben wurden in die Rahmenplanung integriert.

Als „offizielle“ Rahmenplanung dient derzeit noch die vom Gemeinderat beschlossene Fortschreibung aus dem Jahr 2007. Aufgrund der Beschlusslage wird dieser Stand derzeit noch auf der Homepage der Bahnstadt verwendet und an externe Interessenten herausgegeben. In Anbetracht der zahlreichen Änderungen, die zwischenzeitlich in den Gesamtplan übernommen worden sind, ist es notwendig, eine aktuelle Version des Rahmenplans zur Verfügung zu stellen. Die Vorlage dient der Zusammenschau der bislang erfolgten Überarbeitungen des städtebaulichen Entwurfs.

Konzeptionelle Planungsschritte seit 2007 und aktueller Sachstand

Für die nachfolgenden Teilbereiche erfolgten bislang Anpassungen in der Planzeichnung zum Rahmenplan:

Erster Bauabschnitt zwischen Speyerer Straße und Pfaffengrunder Terrasse

Zur Findung eines strukturellen Leitbildes für die baulich-räumliche und gestalterische Ausformulierung der Wohnbebauung an der Stadtkante zum Pfaffengrunder Feld wurde der Wettbewerb „Wohnen an der Promenade“ ausgelobt. Die städtebauliche Idee des Siegerentwurfs überzeugte das Preisgericht durch eine einfache, klare Gliederung, eine differenzierte Höhenentwicklung und bauliche Dichte. Nach dem Beschluss der Drucksache 0420/2008/BV wurde die städtebauliche Struktur in einem Quartiersplan detailliert und in die Rahmenplanung übernommen.

Campus Am Zollhofgarten

Die aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene städtebauliche Konzeption für den Campus Am Zollhofgarten wurde in einem Masterplan vertieft. Der Masterplan wurde als Fortschreibung der Rahmenplanung für den Bereich des Campus am 10.02.2011 (Drucksache 0004/2011/BV) vom Gemeinderat beschlossen.

Sonstige Teilbereiche im ersten Bauabschnitt

Mit der Bebauung des ersten Grundstücks im Bereich des Fachmarktentrums mit einem Baumarkt der Marke Bauhaus wurde eine Neuordnung der in der Rahmenplanung 2007 vorgesehenen Baukörper vorgenommen. Die Dimension und funktionale Anforderungen des Vorhabens bedingten eine Zusammenlegung der zwei Baufelder F3 und ED1 und die Neuverteilung der in der Rahmenplanung dargestellten Bauvolumina.

Darüber hinaus diente die Entwicklung weiterer Einzelprojekte (Kindertagesstätte auf der Schwetzingen Terrasse, Stadteingang Speyerer Straße, einzelne Bauvorhaben im ersten Bauabschnitt) einer Konkretisierung der „Platzhalter“ der Rahmenplanung. Diese Detailplanungen sind als Ausgestaltungen und Differenzierungen des städtebaulichen Rahmens zu verstehen und werden fortlaufend in der Plangrundlage aktualisiert. Als aktuelles Beispiel für Anpassungen in der Planzeichnung kann der Bereich des Gadamerplatzes dienen: nach dem Beschluss, die Grundschule, das Bürgerzentrum und die Kindertagesstätte auf dem Gadamerplatz zu realisieren, wurde die Planzeichnung entsprechend geändert und das Ulmer Stadthaus als „Platzhalter“ für das Bürgerzentrum durch eine Schultypologie ersetzt; wobei sich auch hierfür durch das Ergebnis des Wettbewerbs eine erneute Überarbeitung der Planzeichnung ergeben wird.

Weitere Bauabschnitte westlich des Gadamerplatzes

Aus der positiven, insbesondere den Wohnungsbau betreffenden Nachfrage resultierte die Entscheidung, den zweiten Bauabschnitt westlich des Gamerplatzes zeitlich um zwei Jahre vorzulegen. Vertiefende Planungsüberlegungen für diesen Bauabschnitt führten zu einer strukturellen Weiterentwicklung des städtebaulichen Gefüges im westlichen Bereich der Bahnstadt zwischen Eppelheimer Straße, Promenade, Gadamerplatz und Baufeld ED 6. Der vorliegende Entwurf nimmt die Grundgedanken der ursprünglichen Rahmenplanung des Büros Trojan & Trojan auf und führt zu einer funktionalen und stadträumlichen Aufwertung.

Der Anlass und die wesentlichen Ziele der Überarbeitung des westlichen Entwicklungsabschnitts der Bahnstadt sind:

- eine Optimierung der Lage und Führung der Straßenbahntrasse;
- eine stadträumliche Aufwertung der Stadtgestalt; verbunden mit einer kleinteiligeren Bebauung und der Schaffung einer höheren Umfeldqualität;
- die Entwicklung eines strukturellen Leitbildes für die Gewerbegrundstücke zwischen Eppelheimer Straße und Grüner Meile;
- der Erhalt des bestehenden Gebäudes auf Flurstück 4048.

Die einzelnen Änderungen werden im Folgenden beschrieben:

Optimierung der Straßenbahntrassenführung

Durch die geänderte Führung der Straßenbahntrasse wird hinsichtlich der Fahrdynamik der Straßenbahn eine deutliche Verbesserung erzielt. Das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 4048 kann durch die neue Lage der Trasse erhalten werden, womit auf einen Ankauf durch die Stadt verzichtet werden kann und sich ein Einsparpotenzial in Höhe von 4,5 Millionen Euro ergibt. Verbunden mit der Verlegung der Trasse ist eine Reduktion der Bauflächen südlich des Langen Angers zugunsten einer Vergrößerung der nördlich gelegenen Baufelder. Für das städtebauliche Gefüge ergeben sich mehrere Verbesserungen.

Bebauungsstruktur der Wohnbebauung an der Promenade

Seit Bestätigung des Wettbewerbsergebnisses „Wohnen an der Promenade“ dient der Entwurf des Büros Grüttner-Architekten als grundlegendes Strukturkonzept für die Bebauung entlang der Promenade. Die im Rahmen des Wettbewerbs entwickelte Konzeption hat sich in der Umsetzung des ersten Bauabschnitts bewährt und soll mit kleineren Anpassungen auch im Bereich westlich der Pfaffengrunder Terrasse fortgesetzt werden.

Dem Ziel einer kleinteiligeren Bebauung folgend werden die ursprünglich vorgesehenen, größeren Blöcke in zwei einzelne ablesbare Einheiten geteilt, die Höhe der Häuser am Langen Anger wird auf fünf Vollgeschosse beschränkt. Dadurch werden die städtebaulichen Grundlagen für eine proportional stimmige, kleinteiligere und vielfältigere Bebauung in der Abwicklung entlang des Langen Angers geschaffen. Trotz der beschriebenen Anpassungen bleibt der Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt ablesbar, die strukturgebende Großform der bogenförmigen Straßenführung „Am Langen Anger“ wird ohne sichtbaren Bruch in der Gesamtabwicklung fortgeführt.

Das Grundmotiv des linsenförmigen Stadtgrundrisses für die südliche, zum Pfaffengrunder Feld gelegene Wohnbebauung wird in der Überarbeitung aufgegriffen und kann durch die Verlegung der Straßenbahntrasse stärker betont werden.

SE-Baufelder zwischen Grüner Meile und Langem Anger

In der Planzeichnung zur Rahmenplanung 2007 sind im Bereich zwischen Langem Anger und Grüner Meile drei bauliche Großformen als „Platzhalter“ einer noch zu detaillierenden Bebauung eingezeichnet. In der vorliegenden Überarbeitung wird dieser Bereich in Bezug auf die südlich gelegene Wohnstruktur in vier Blöcke ausdifferenziert. Mit der Aufteilung in vier Baufelder werden die Längen der Fassaden verkürzt, eine kleinteiligere Bebauung ermöglicht und Durchwegungen geschaffen, die an die südliche Wohnbebauung anknüpfen.

Analog zur Situation im Baufeld Z7 des Campus soll die Westspitze des Baufeldes SE1.1 durch ein höheres Gebäude akzentuiert werden. Diese Lösung folgt der Logik von „Hochpunkten“ in der Bahnstadt, der das Motiv einer Betonung der Situation an sich spitzwinklig trennenden Straßen- und Sichtachsen durch höhere Gebäudeteile zugrunde liegt. Eine vergleichbare Situation liegt auch bei Baufeld ED5 vor.

Neuordnung der Gewerbeflächen zwischen Eppelheimer Straße und Grüner Meile

Die Konzeption der Rahmenplanung aus dem Jahr 2007 geht von einem Erhalt und der partiellen Ergänzung der bestehenden Gewerbestrukturen zwischen der Grünen Meile und der Eppelheimer Straße aus.

Unter Berücksichtigung des Erhalts größerer baulicher Anlagen wie dem Landratsamt, dem Telekomgebäude und dem Gebäude auf Flurstück 4048 wird in der Überarbeitung eine geordnete bauliche Entwicklung angestrebt, die dem Leitbild einer mäandrierenden Bebauung folgt: zur Grünen Meile und zur Eppelheimer Straße prägen Wechsel von raumbildenden Gebäudekanten und größeren Öffnungen die Grenzen zwischen öffentlichem Raum und Privatgrundstücken. Die vorgeschlagene Struktur ist variabel und kann flexibel auf verschiedene Anforderungen einzelner Erweiterungen oder Neuansiedlungen reagieren.

Stadteingangssituation „Eppelheimer Viereck“

Die Einfahrt in die Bahnstadt aus Richtung Eppelheim/Pfaffengrund war in der Rahmenplanung 2007 als „Eppelheimer Dreieck“ mit funktionalen und gestalterischen Defiziten belastet. Eine erste Überarbeitung durch das Büro Trojan & Trojan aus dem Jahr 2008 definierte als „Eppelheimer Viereck“ ein beidseitig durch Gebäude gefasstes Stadttor und einen allseitig von Verkehr umflossenen Platz mit geringer Aufenthalts-, Raum- und Gestaltqualität.

In der vorliegenden Überarbeitung ergibt sich durch die Verlegung der Straßenbahntrasse das Potenzial, einen qualitätsvolleren Freiraum in der nördlichen Fortführung der Eppelheimer Terrasse anzulegen, der sich sinnfällig in den Stadtgrundriss einfügt, näher zur Wohnbebauung liegt und weniger durch Verkehr belastet ist. Der Verlust des ursprünglich an dieser Stelle ausgewiesenen Baufelds wird durch die Neuweisung eines Baufeldes an der Stelle des ursprünglichen „Eppelheimer Vierecks“ kompensiert. Mit der Überbauung des ursprünglichen Platzes wird die Stadteinfahrt aus nordwestlicher Richtung (neue Henkel-Teroson-Straße) auf einem längeren Bereich räumlich gefasst, die Parkplatzfläche vor dem Baumarkt wird räumlich und visuell gehalten.

Insgesamt ergibt sich für die Gewerbeflächen durch neue Baufeldzuschnitte eine bessere Bebaubarkeit.

Weiteres Vorgehen

Nach den Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Entwicklungstreuhanders wird für die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs von wirtschaftlich positiven Wirkungen ausgegangen. Eine detaillierte Darstellung der wirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt mit der Fortschreibung des Kosten- und Finanzierungsplans (KUF) / Aufstellung des Wirtschaftsplans 2013. Die Beratung in den zuständigen Gremien ist für November 2012 vorgesehen.

Die Verwaltung bereitet eine umfassende Gesamtfortschreibung der Rahmenplanung vor.

gezeichnet

Bernd Stadel