

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0097/2013/IV

Datum:
14.06.2013

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Dezernat IV, Landschafts- und Forstamt

Betreff:

**Theaterplatz: Bürgerbeteiligungsverfahren und
weiteres Vorgehen**

Informationsvorlage

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 09. Juli 2013

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	25.06.2013	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Informationen über den Stand des Verfahrens für den Theaterplatz zur Kenntnis.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 25.06.2013

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 25.06.2013

3 Theaterplatz: Bürgerbeteiligungsverfahren und weiteres Vorgehen Informationsvorlage 0097/2013/IV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Frau Dr. Ziegler vom Beirat von Menschen mit Behinderungen, Stadträtin Faust-Exarchos, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Es werde begrüßt, dass die Anliegen der Bürger berücksichtigt wurden: ruhiger Raum, Erhalt der Platanen, ohne Außengastronomie auf dem Platz, Einbeziehung der Gebäudefassade des ehemaligen Kinos
- Es werde gebeten zu prüfen, ob die derzeit noch auf dem Platz vorgesehenen Parkplätze verlagert werden können. In geringer Entfernung gebe es in der Plöck ein Parkhaus. Auf den Plänen zur Theaterstraße seien City-Logistik-Parkplätze vorgesehen, wenn diese verlegt würden, könnten hier Behindertenparkplätze entstehen. Wegen der per Baulast gesicherten Stellplätze solle das Gespräch mit den Eigentümern gesucht werden. Baulasten könnten auch abgelöst werden. Des Weiteren solle geprüft werden, ob alle für das Theater vorgesehenen Stellplätze tatsächlich auf dem Platz angelegt werden müssen. Sind nicht auch Baulasten für Plätze des Theaters eingetragen und können diese Parkplätze nicht im nahe gelegenen städtischen Parkhaus untergebracht werden?
- Unter Bezugnahme auf beim Workshop aufgetauchte Vorschläge wird gefragt, ob vorgesehen sei den Theaterplatz mit Stufen anzulegen.
- Die beiden ausgewiesenen Behindertenparkplätze sollen erhalten bleiben.
- Man solle Vorsorge treffen, dass keine Fläche frei gehalten werde, auf der später immer wieder Container stehen.
- Auf dieser Fläche sei noch nicht in die Tiefe gegraben worden. Hat man vor, hier Sondierungen zur Bodendenkmalpflege zu machen? Zur Untersuchung der archäologischen Situation müsse man nicht graben, sondern könne dies im Vorfeld mit geophysikalischen Methoden klären.
- Ist Außengastronomie auf der privaten Grundstücksfläche möglich?
- Von welcher Straße erfolgt die Anlieferung für das Modegeschäft?
- Die Zusammensetzung der Auswahlkommission sei unbefriedigend, da in dieser zu wenige Bürger vertreten seien.
- Es wird angemerkt, dass „alle die hier sitzen auch alles Bürger sind“.
- Auf dem Platz gebe es in letzter Zeit auffällig viele Theaterfahrzeuge.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel sagt eine Prüfung, ob eine weitere Reduzierung der Parkplätze möglich ist, zu. Er weist jedoch gleichzeitig darauf hin, dass der größte Teil der Parkplätze über Baulasten gesichert sei. Diese könnten nicht problemlos im öffentlichen Raum nachgewiesen werden. Theoretisch könne eine Baulast in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, dies sei jedoch mit Kosten verbunden und derjenige, zu dessen Gunsten die Baulast eingetragen sei, müsse zustimmen. Der Platz werde eine L-förmige Fahrgasse erhalten und dahinter würden die Stellplätze angeordnet. Die Fahrgasse müsse auf jeden Fall wie geplant verbleiben, auch wenn einzelne Stellplätze entfallen würden, da diese auch zur Grundstückserschließung diene. Diese Stellplätze könnten somit schlecht der Platzfläche zugeordnet werden. Die Handwerksbetriebe hätten klar gemacht, dass auch gemietete, nicht durch Baulast gesicherte Stellplätze für ihren Betrieb notwendig seien. Dass vermehrt Fahrzeuge des Theaters auf dem Platz ständen, hänge unter anderem mit dem Neubau des Theaters und dem Logistikkonzept zusammen. Die City-Logistik-Plätze seien weder beschlossen noch bislang verortet. Dem Erhalt der Behindertenparkplätze stimmt er zu. Desweiteren stellt er klar, dass die Stadt keine Sondierungen im Rahmen der Bodendenkmalpflege plane. Je nachdem für welchen Entwurf man sich später entscheide, könne dies jedoch einen Eingriff in tiefere Schichten und damit eine entsprechende Erkundung nach sich ziehen. Er wage jedoch keine Einschätzung, was dies an Kosten und Zeitverzögerung bedeute. Zur Außengastronomie führt er aus, dass es hinter dem Gebäude des ehemaligen Kinos einen kleinen 3 Meter breiten privaten Grundstücksstreifen gebe, der auch zukünftig nicht bebaut werden solle. Hier sei Außengastronomie möglich, sofern dies nicht über den Bebauungsplan ausgeschlossen werde. Öffentliche Platzflächen dagegen müssten vom Gemeinderat für Außengastronomie frei gegeben werden.

Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, erklärt, dass die Anlage von Stufen auf dem Platz nicht Gegenstand der Aufgabenstellung sei. Es habe mehrere Vorschläge, unter anderem Stufen, gegeben, aus denen im Folgenden 12 Leitgrundsätze für die Beauftragung entwickelt worden seien. Es sei nun Aufgabe der Büros auf dieser Grundlage Entwürfe zu erarbeiten. Die Anlieferung für das Gebäude Hauptstraße 110 sei im dortigen Verfahren zu klären, nicht im Verfahren zum Theaterplatz. Sie weist nochmals darauf hin, dass es sich bei der jetzt anstehenden Mehrfachbeauftragung und der Vorauswahl durch eine Auswahlkommission um eine Zwischenstufe handele. Die Zusammensetzung dieser Kommission sei im Koordinierungsbeirat festgelegt worden. Im Oktober sei dann der nächste Planungsdiallog mit Bürgern vorgesehen, bei dem das Gestaltungskonzept für den Theaterplatz ausgewählt werden soll.

Herr Rees vom Stadtplanungsamt berichtet, dass derzeit sieben Stellplätze für das Theater und zwei für Private als Baulast eingetragen seien. Es gebe jedoch Anfragen von am Theaterplatz ansässigen Handwerksbetrieben, die Stellplätze unter anderem auch für Lieferfahrzeuge, die nicht in Tiefgaragen passen, benötigten. Und auch Fahrzeuge des Theaters würden auf Grund von Höhe oder Breite nicht in Tiefgaragen passen. Es sei geprüft worden, ob für diese Fahrzeuge auf der Theaterstraße Parkplätze markiert werden können, dies sei jedoch aus verkehrsrechtlichen Gründen nicht möglich.

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

1. Ausgangssituation

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt die Neugestaltung des Theaterplatzes in der Heidelberger Altstadt. Der Platz wurde im Jahr 2012 in Zug einer Interimslösung umgestaltet, diese soll nun in ein Gesamtkonzept überführt werden. Der Platz umfasst eine Fläche von ca. 2.200 m².

Der Theaterplatz liegt südlich des Gebäudes Hauptstraße 110 dem ehemaligen Wormser Hof. Das Haus war bis zum 16. Jahrhundert das Haus des Domprobst von Worms und Kanzler der Universität Heidelberg. Um 1840 wurde das Gebäude an die neugegründete Harmoniegesellschaft verkauft. Im Jahr 1956 wurde der Gebäudekomplex „Harmonie“ an die Süddeutschen Filmbetriebe Hubertus Wald verkauft, die nachfolgend große Teile des Gebäudes abreißen ließen und den Kinoneubau errichteten. Der Name der Kinos Harmonie/Lux erinnert noch immer an die Harmonie-Gesellschaft.

Der Theaterplatz selbst war historisch nie ein Platz: Er entstand aus dem Garten der Harmoniegesellschaft. Nach Umbau des Gebäudes zum Kino, wurde er als Parkplatz genutzt.

Im Sommer 2012 konnte nach der Neueröffnung des Theaters eine Interimslösung für den Theaterplatz realisiert werden; die Ausführung durch Auszubildende des Tiefbau-, Landschafts- und Forstamts sorgte für günstige Baukosten.

Ziel der Interimslösung war es die Platzoberflächen in einfacher Form zu erneuern, aber dennoch eine Fläche mit Aufenthaltsqualität zu schaffen ohne einer endgültigen Platzgestaltung vorzugreifen. Das Gestaltungskonzept sollte sowohl den Anforderungen der Theaterbesucher nach Aufenthaltsflächen und der sonstigen Angrenzer (Grundstückszufahrten etc.) gerecht werden, als auch die Funktion des Platzes als Freiraum für die Altstadtbewohner und -besucher berücksichtigen.

2. Bindungen

Hauptstraße 110 und Theaterplatz befinden sich innerhalb des förmlichen Sanierungsgebietes Altstadt IV, damit ist für alle baulichen Maßnahmen eine besondere Genehmigung erforderlich (§ 143 BauGB). Im Sanierungskonzept werden für den Theaterplatz folgenden Empfehlungen getroffen:

*Im Bereich des **Theaterplatzes** wird die Hinterhofbebauung der Sandgasse durch bauliche Kanten wie zum Beispiel Hofmauern mit Öffnungen räumlich ausgebildet, so dass eine Folge von geschlossenen Höfen entsteht; die Brandwände werden durchbrochen. Eine Pergola fasst zusätzlich den rückwärtigen Bereich des Platzes, lässt aber eine Belieferung der Handwerksbetriebe weiterhin zu. Der **Theaterplatz** selbst wird durch ein baumbeständenes, leicht angehobenes Feld gegliedert, dessen Stufen sich auf den historischen Eingang des Theaters beziehen. Durch überfahrbare Schwellen wird der Verkehr in der **Theaterstraße** verlangsamt.*

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs der Gesamtanlagenschutzsatzung (§ 19 DSchG), jegliche Veränderungen erfordern daher eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Auf dem Theaterplatz sind per Baulast Zufahrts- und Zugangsrechte für die Grundstücke Sandgasse 6, 8 und Theaterstraße 7 gesichert. Die Anlieferung des Theaters muss ebenfalls gewährleistet bleiben.

Neun Stellplätze sind über Stellplatzbaulasten gesichert, die überwiegend für den Theaterbetrieb vorgehalten werden. Falls die Stellplätze wegfallen, müssen sie an anderer Stelle ausgewiesen werden.

Baumbestand

Neun Platanen bilden den Baumbestand auf dem Theaterplatz. Die Platanen weisen ein durchschnittliches Alter von ca. 60 Jahren auf und befinden sich in einem vitalen Zustand.

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des spätmittelalterlichen Stadtausbaus. Gemäß den Ergebnissen der archäologischen Untersuchungen der letzten Jahrzehnte ist davon auszugehen, dass sich die um die Peterskirche gelegene Vorgängersiedlung der Heidelberger Gründungsstadt des 13. Jahrhunderts bis in diesen Bereich erstreckte. Da weite Teile des Areals nach Aufgabe der Vorgängersiedlung bis heute unbebaut geblieben sind, bestehen insbesondere im Areal des Theaterplatzes hervorragende Erhaltungsbedingungen für die hochmittelalterlichen Siedlungsbefunde. Bisher wurden dort noch keine Untersuchungen oder Sondagen vorgenommen, so dass es bei Eingriffen in den Untergrund von mehr als 30 cm zu Aktivitäten der Bodendenkmalpflege kommen wird. Umfang und Kosten dieser Maßnahmen, die von der Stadt zu tragen sind, sind derzeit noch nicht absehbar.

3. Bürgerbeteiligung

Die Verwaltung hat auf Anregung aus der Bürgerschaft einen Vorschlag für eine gemeinsame Bürgerbeteiligung für Hauptstraße 110 und Theaterplatz erarbeitet. In einer Arbeitsgruppe aus Bürgern, Vertretern des Gewerbes und des Einzelhandels sowie der Verwaltung wurde ein Beteiligungskonzept erarbeitet, das der Gemeinderat am 25.10.2012 beschlossen hat. Auf Beschluss des Gemeinderates wurde ein Koordinationsbeirat eingerichtet, der das Beteiligungsverfahren steuert.

Als Auftaktveranstaltung im Rahmen dieses Beteiligungskonzepts wurde am 28.11. 2012 der **1. Planungsdialog** im Karlstorbahnhof durchgeführt. Die Veranstaltung war mit über 80 Bürgerinnen und Bürgern gut besucht. Die Veranstaltung diente vorwiegend der Information und der Aufnahme von Wünschen und Anregungen.

Auf der **1. Planungswerkstatt** am 05.02.2013 im Karlstorbahnhof Heidelberg erfolgte eine Konkretisierung der Nutzungsideen. An dieser Planungswerkstatt haben circa 65 Personen teilgenommen. Nach einer Einführung mittels Impulsreferaten wurde an vier Thementischen über folgende Inhalte diskutiert:

Hauptstraße 110: Als Hauptnutzung ist ein Textilkaufhaus geplant, im Obergeschoss und Dachgeschoss können ergänzende Nutzungen angeordnet werden. In der Planungswerkstatt wurden mögliche kulturelle Nutzungen angesprochen.

Theaterplatz: Die überwiegende Mehrheit der Teilnehmer sprach sich für einen Erhalt der Platanen auf dem Platz aus, auch wenn dies die Möglichkeiten für eine weitere Begrünung stark einschränkt. Der Platz sollte eine Ruhezone in der Innenstadt sein mit wenig oder gar keinen kommerziellen Angeboten. Es wurden Aufgaben zu verschiedenen Themen erteilt, die bis zur 2. Planungswerkstatt geklärt werden sollten: Stellplatzfrage, Wasser auf dem Platz, Lichtkonzept, Kunst auf dem Platz, Entwicklung der Schnittstelle zwischen Theaterplatz und Hauptstraße 110.

In der 2. Planungswerkstatt am 13.03.2013 wurden die Gestaltungskonzepte auf Basis der Ergebnisse der ersten Planungswerkstatt in Varianten weiter entwickelt. Es wurden fünf Gestaltungsvarianten vorgestellt und mit den Bürgern an zwei Arbeitstischen die Vor- und Nachteile der Varianten diskutiert. Des Weiteren wurden an einem Arbeitstisch die räumlichen Anforderungen einer kulturellen Mitnutzung des Wormser Hofes und die Schnittstelle zum Theaterplatz diskutiert.

Beim **2. Planungsdialog** am 06.05.2013, wurden die in den Planungswerkstätten erarbeiteten Eckpunkte für die weitere Planung nochmals mit den Bürgern diskutiert und von diesen bestätigt.

Die in den folgenden Punkten zusammengefassten Zwischenergebnisse des Beteiligungsprozesses sind verbindliche Grundlage für die Mehrfachbeauftragung.

1. Der Theaterplatz soll ein ruhiger Ort der Kommunikation werden (Leitmotiv).
2. Die Platanen sollen erhalten bleiben.
3. Der Platz soll von Außengastronomie freigehalten werden.
4. Einzelne Grünelemente (z.B. grüne Wänden, Hecken, Bänke und ggf. Wasser) sollen die Platanen ergänzen.
5. Die Grünelemente und weitere Ausstattungs- bzw. Möblierungselemente sollen die Gliederung des Platzes in Aufenthaltsbereich einerseits und Parkplatz- und Zufahrtsflächen andererseits unterstützen.
6. Wasser und Licht z. B. durch Leuchtbänder am Boden sollen den Platz beleben.
7. In Pflanzinseln können jahreszeitlich angepasste Pflanzungen angeordnet werden.
8. Das Zentrum des Platzes soll als grüne und begehbare Platzfläche mit Bänken als kommunikative Orte gestaltet werden. Über die Oberflächengestaltung gibt es noch unterschiedliche Vorstellungen zwischen robuster Oberfläche (z. B. wassergebundene Decke) und grünem Platz.
9. An der Ostseite des Platzes sollen die Parkplätze für das Theater sowie für die Gewerbebetriebe; auf der Südseite die Fahrradstellplätze angeordnet werden.
10. Die Fahrgassen zur Erschließung der Grundstücke und zu den Stellplätzen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.
11. Die Platzgestaltung soll auf die Theaterfassade Bezug nehmen und Sichtbeziehungen ermöglichen.
12. Die Theaterstraße soll in die Platzgestaltung einbezogen werden und der Platz sollte nicht durch größere Einbauten oder eine neue Randbebauung verkleinert werden.

4. Weiteres Vorgehen

Mehrfachbeauftragung

Auf Basis der Zwischenergebnisse der Bürgerbeteiligung soll eine Mehrfachbeauftragung für die Erarbeitung des Gestaltungskonzeptes vergeben werden. Dazu werden 5 Landschaftsplanungsbüros mit der Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes gemäß den Vorgaben aus der Bürgerbeteiligung beauftragt. Neben dem Gestaltungskonzept müssen die Teilnehmer auch eine Kostenschätzung erarbeiten. Aus den 5 Konzepten soll durch eine Auswahlkommission ein Konzept für eine spätere, weitere Bearbeitung ausgewählt. Das ausgewählte Konzept soll auf dem 3. Planungsdialoq im Oktober 2013 durch die Bürgerschaft bestätigt werden.

Auswahlkommission

Die Auswahlkommission trifft eine Vorauswahl unter den eingegangenen Arbeiten und empfiehlt eine Arbeit zur späteren, weiteren Bearbeitung. Die Auswahlkommission setzt sich wie folgt zusammen:

- 1 Vertreter Stadtplanungsamt
- 1 Vertreter Landschafts- und Forstamt
- 1 Vertreter Bauinvestitionscontroller (BIC)
- 1 Vertreter Architektenkammer
- 1. Vertreter Theater (angefragt)
- 2 Vertreter Bürgerinitiativen
- 2 Vertreter Gemeinderat oder Bezirksbeirat

Umsetzung

Die Umsetzung des Gestaltungskonzeptes kann erst nach der Fertigstellung des Neubaus für die Hauptstraße 110 erfolgen. Von Bürgerseite wird eine Umsetzung des Gestaltungskonzeptes zeitnah nach Abschluss der Neubaumaßnahmen für die Hauptstraße 110 erwartet. Dies ist bei der Erstellung des Haushalts ab 2015/16 zu berücksichtigen. Grundsätzlich steht die Umsetzung unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung durch den Gemeinderat.

5. Kosten

Die in der Vorlage DS 0414/2012/BV genannten Kosten für die Bürgerbeteiligung erhöhen sich auf ca. 28.000 € da weitere Öffentlichkeitsveranstaltungen hinzu gekommen sind. Durch die Mehrfachbeauftragung entstehen der Stadt Heidelberg Kosten in Höhe von ca. 30.000 €.

Im Haushaltsplan 2013 sind für die Gestaltung des Theaterplatzes im Ergebnishaushalt 30.000 € eingestellt. Die überplanmäßig erforderlichen 28.000 € können in Verwaltungszuständigkeit bereit gestellt werden.

Aussagen zu den Kosten der Umsetzung können erst nach Vorliegen einer Kostenschätzung im Rahmen der Mehrfachbeauftragung getroffen werden.

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 11		Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern Begründung: Der Theaterplatz soll als nutzbarer Raum für die Bewohner und Besucher der Altstadt gestaltet werden.
MO 4 MO 7	+ +	Ausbau und Verbesserung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Die zentrale Lage entspricht den oben genannten Zielen.
QU 7		Bürger/innenbeteiligung und Dialogkultur fördern Begründung: Die Planungen wurden in einem intensiven Beteiligungsprozess mit der Bürgerschaft diskutiert und abgestimmt

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Dokumentation des 2. Planungsdialogs