

Betreff:

**Städtebaulicher Vertrag zur Umfeldentwicklung  
Hauptbahnhof**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	28.06.2016	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	21.07.2016	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des beigefügten Städtebaulichen Vertrages zu.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine	
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Zur Abstimmung der beiderseitigen Planungen der Stadt und der Deutschen Bahn, Station&Service (Station&Service) zu aktuellen und zukünftigen Projekten rund um den Hauptbahnhof sollen Vereinbarungen getroffen werden.

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Der Hauptbahnhof Heidelberg ist ein Ort von höchster Zentralität für die Stadt und die Region. Mit mehr als 40.000 Reisenden pro Tag ist er ein wichtiges Bindeglied zwischen dem Umland und dem Campus der Universität sowie der Innenstadt und dem neu entstehenden Stadtteil Bahnstadt.

Das zwischenzeitlich denkmalgeschützte Empfangsgebäude aus den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts bedarf einer Renovierung. Die ursprünglich geplanten Bauabschnitte wurden nicht vollständig ausgeführt, der Innenhof wird teilweise nur von einer Sichtmauer eingefasst. Das Untergeschoss wird nicht in allen Bereichen genutzt, unter anderem befindet sich hier ein ehemaliger Bunker. Einige Flächen im Umfeld werden zur Nutzung als Bahngelände nicht mehr benötigt.

Auch die Flächen der Vorplätze, des Willy-Brandt-Platzes, sind teilweise in einem schlechten Zustand. Der zunehmende Fahrradverkehr zieht einen steigenden Bedarf an Fahrradabstellplätzen nach sich. Der wachsende Fernbusverkehr stellt in den letzten Jahren neue Anforderungen, denen der Willy-Brandt-Platz Süd nur bedingt gewachsen ist.

Auf der südlich gegenüberliegenden Schienenseite grenzt unmittelbar das Entwicklungsgebiet Bahnstadt an. Die Bahnstadt ist durch die Verlängerung der Querbahnsteighalle fußläufig bereits direkt, wenn auch nicht niveaugleich, an den Bahnhof angebunden. Der Rahmenplan Bahnstadt sieht eine Bebauung mit Gebäuden und einer Platzfläche vor, sowie eine Fuß- und Radwegbrücke parallel zum Querbahnsteig. Die Entwicklung dieser Flächen hat noch nicht begonnen.

### **2. Planungen Station&Service**

Station&Service beabsichtigt, das bestehende, denkmalgeschützte Empfangsgebäude aufzuwerten. Hierzu soll der ursprünglich für dieses Gebäude geplante 2. Bauabschnitt in modifizierter Form realisiert werden. Dabei sollen ein Büroriegel westlich am Empfangsgebäude ergänzt und ein überbauter Innenbereich realisiert werden. Es könnte eine Mobilitätszentrale entstehen, die verschiedene Angebote zusammenführt und verbessert. Eine abschließende Entscheidung der zuständigen Gremien der Station&Service zum Teilneubau des Empfangsgebäudes ist noch nicht erfolgt. Station&Service verfolgt unabhängig von einem Teilneubau das Ziel der Aufwertung des Empfangsgebäudes.

Die nordwestlich neben dem Empfangsgebäude derzeit als Parkplatz sowie ehemals als Abstellgleis genutzte Fläche soll mit einem Hotel/Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaut werden. Die vorhandene überdachte Fahrradabstellanlage wird dadurch entfallen. Die Realisierung ist durch Station&Service selbst, durch einen Investor oder gemeinsam mit einem Investor denkbar. Eine Mehrfachbeauftragung für die Planung ist vorgesehen.

Station&Service ist daran interessiert, in Ergänzung ihres Angebots eine neu entstehende Fernbushaltestelle zu betreiben, gleiches gilt für ein Parkhaus im Bereich der Bahnstadt.

### **3. Planungen der Stadt Heidelberg**

Aufgrund des geplanten Umbaus der Straßenbahn- und Bushaltestellen Hauptbahnhof Nord durch die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV) werden die Neugestaltung der an die Haltestellen angrenzenden Plätze und die Neuordnung der Verkehrsführung für den Individualverkehr notwendig. Der Willy-Brandt-Platz Nord, der zentrale Bahnhofsvorplatz und der Willy-Brandt-Platz-Süd sollen in diesem Zuge langfristig funktional neu geordnet und neu gestaltet werden. Ziel ist es, das Bahnhofsumfeld als hochfrequentierten Stadtbereich, als die Visitenkarte der Stadt, attraktiver zu gestalten. Das Fahrradparken soll neu geordnet werden. Ein Ideenwettbewerb wurde als erster Schritt kürzlich durchgeführt. (Drucksache 0108/2016/IV)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 beschlossen, eine zusätzliche Fuß- und Radwegbrücke, die nach dem Rahmenplan Bahnstadt die Bahnstadt über den Hauptbahnhof mit der Innenstadt verbinden sollte vorläufig nicht realisiert wird (Drucksache 0390/2015/BV). Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass an dieser Stelle in Zukunft erneut eine Brücke mit anderer Konstruktion geplant wird.

Auf der Bahnstadtseite werden Gebäude mit Tiefgarage und Platzflächen entstehen, an die der bestehende Querbahnsteig angeschlossen werden sollen. Auf beiden Seiten des Querbahnsteigs soll dann ein niveaugleicher Zugang vom öffentlichen Raum möglich sein. Am neu entstehenden Max-Planck-Ring soll auf Gleisniveau die Fernbushaltestelle ihren neuen Standort erhalten.

### **4. Regelungen des Städtebaulichen Vertrags**

Der Vertragsentwurf beschreibt die jeweiligen Planungen, auch in zeitlicher Hinsicht, und stellt die Planungs- und Kostenverantwortung der Vertragsparteien fest. Die Parteien werden die Planungen des Vertragspartners bei ihren eigenen Planungen jeweils berücksichtigen. Die jeweiligen Funktionen sind aufrecht zu erhalten, Bauabläufe sind abzustimmen. Zu den konkreten Teilprojekten wird Folgendes vereinbart:

#### **4.1. Hotel- und Bürogebäude**

Das derzeit als unbepannter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilende Baurecht nordwestlich des Empfangsgebäudes wird beschrieben und eine Skizze vorläufig bewertet. Konkreter wird die Beurteilung des geplanten Hotel- und Bürogebäudes erst am Ergebnis der Mehrfachbeauftragung möglich sein. Die Verbindung des neuen Gebäudes zum öffentlichen Raum, eine Vorfahrtsituation und die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage müssen mit dem Bahnhofsvorplatz – Willy-Brandt-Platz Nord - verzahnt werden. Station&Service wird die Stadt bei der geplanten Mehrfachbeauftragung beteiligen. Aufgrund des Umgebungsschutzes des Hauptbahnhofs als besonderes Kulturdenkmal bedarf auch der Neubau einer Zustimmung durch die Denkmalschutzbehörden.

#### **4.2. eventueller Brückenantritt**

Es sind Gespräche zu der ursprünglich als Brückenantritt vorgesehenen Fläche zwischen Empfangsgebäude und neuer nordwestlicher Bebauung vereinbart. Diese Fläche soll verfügbar bleiben und in die Gestaltung des Willy-Brandt-Platzes einbezogen werden.

#### **4.3. Fahrradparken**

Die überdachte Fahrradabstellfläche nordwestlich des Empfangsgebäudes befindet sich auf einer Fläche im Eigentum von Station&Service und wird durch einen Neubau entfallen. Es besteht Gesprächsbereitschaft für Fahrradabstellbereiche im Untergeschoss des Empfangsgebäudes oder entlang Gleis 1. Die Stadt wünscht sich, Fahrradabstellplätze in die Tiefgarage des neuen Hotel-/Bürogebäudes zu integrieren. Diesen Wunsch wird Station&Service an einen Investor weitergeben.

#### **4.4. Empfangsgebäude**

Auch für das Empfangsgebäude ist Baurecht nach § 34 (BauGB) zu beurteilen. Maßnahmen am Empfangsgebäude und in unmittelbarer Umgebung sind aufgrund der Denkmaleigenschaft stets mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Ein Anbau und Überdachung des Innenbereichs werden mit Blick auf die ursprünglichen Ausbaupläne grundsätzlich für denkmalrechtlich möglich gehalten, die Planungen sind aber noch nicht soweit gediehen, um sie konkret beurteilen zu können.

Das Empfangsgebäude wird als öffentliches Gebäude wahrgenommen, die Leitlinien zur Mitgestaltenden Bürgerbeteiligung in Heidelberg sind hier jedoch nicht anzuwenden. Dies bedenkend, wird Station&Service die Öffentlichkeit über die Planungen informieren. Im weiteren Verlauf der Planungen wird Station&Service mit der Stadt die Möglichkeit einer weitergehenden Beteiligung überlegen.

#### **4.5. Straßenbahn- und Bushaltestelle Hauptbahnhof Nord**

Station&Service wird durch eine Flächenneuordnung den Bau der erforderlichen Haltestelle Hauptbahnhof West ermöglichen. Die Abstimmung von Zeitplänen soll Überschneidungen vermeiden.

#### **4.6. Hauptbahnhof Süd**

Für den Bau einer neuen Fernbushaltestelle am Hauptbahnhof Süd wird die Einbeziehung eines derzeit noch der Bahnnutzung gewidmeten Grundstücksstreifens geprüft. Die Bahn dokumentiert ihr Interesse am Betrieb der neuen Fernbushaltestelle, sowie eines am Hauptbahnhof Süd entstehenden Parkhauses. Für den Einzelhandel im Hauptbahnhof Nord und Süd soll ein noch zu erstellendes Nutzungskonzept Konkurrenzsituationen vermeiden. Zum Anschluss des Querbahnsteigs an den neu entstehenden Platzbereich am Hauptbahnhof Süd werden noch gesonderte Regelungen getroffen.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Städtebauliche Vertrag trifft keine konkreten Regelungen, die Menschen mit Behinderungen besonders betreffen.

## 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 1	+	Solide Haushaltswirtschaft
		Begründung:

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

In Vertretung  
gezeichnet  
Hans-Jürgen Heiß

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Entwurf des Städtebaulichen Vertrages <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
02	Anlage 1 bis 7 und 9 des Vertrages, Projektgebiet <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
03	Anlage 8 des Vertrages, Leitlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung