



# Entwicklungskonzept Bergheim-West

Bestandsaufnahme,  
Analyse und Handlungsansätze



# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Zielsetzung .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Kurzbeschreibung Bergheim-West .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage und Gebietsabgrenzung .....	6
2.2	Historische Entwicklung.....	7
<b>3.</b>	<b>Bevölkerung.....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Planungen .....</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Flächen und Nutzungen .....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Zusammenleben .....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Wohnraum.....</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Verkehr .....</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Lärmbelastung.....</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>Luft und Durchlüftung .....</b>	<b>22</b>
<b>11.</b>	<b>Grünflächen .....</b>	<b>24</b>
<b>12.</b>	<b>Stärken-Schwächen-Analyse .....</b>	<b>29</b>
12.1	Stärken .....	29
12.2	Schwächen .....	30
<b>13.</b>	<b>Handlungsbedarfe und Potenziale.....</b>	<b>32</b>
13.1	Vielfalt zum Nutzen des Stadtviertels.....	32
13.2	Flächenpotentiale in zentraler Lage .....	32
13.3	Bergheim-West ist Lebensraum für alle .....	33
13.4	Neue Wohnungsmischung .....	33
13.5	Kleinteiliges Versorgungsangebot.....	33
13.6	Potentiale für Grün- und Freiräume.....	34
13.7	Umgang mit dem hohen Verkehrsaufkommen.....	34

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Stadtplan 2017, Ausschnitt Bergheim-West.....	6
Abbildung 2:	Stadtplan 1925, Ausschnitt Bergheim .....	7
Abbildung 3:	Altersstruktur der Bevölkerung in Bergheim-West zum 31.12.2015 .....	8
Abbildung 4:	Haushaltsstruktur in Bergheim-West zum 31.12.2015.....	9
Abbildung 5:	Ausschnitt Modell Räumlicher Ordnung (MRO) 1999.....	10
Abbildung 6:	Flächennutzungsplan 2015-2020 / Auszug Bergheim-West.....	11
Abbildung 7:	Verteilung der Flächen in Bergheim-West .....	12
Abbildung 8:	Nutzungsstruktur (Erdgeschoss) – Bestand.....	13
Abbildung 9:	Infrastruktur – Bestand .....	14
Abbildung 10:	Anzahl der Räume in Wohnungen in Bergheim-West zum 31.12.2015.....	16
Abbildung 11:	Lärmbelastung Straßen – Pegel Lärminde LDEN (24 Stundenwert) .....	21
Abbildung 12:	Lärmkartierung von Schienenwegen des Bundes – Pegel Lärminde LDEN (24 Stundenwert).....	22
Abbildung 13:	Stadtklima 2015 - Klimaanalysekarte .....	23
Abbildung 14:	Grünflächen (Bestand) .....	24

# 1. Anlass und Zielsetzung

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 16. Februar 2017 (siehe Drucksache 0014/2017/BV) mit der Frage beschäftigt, ob der Betriebshof der RNV, der sich derzeit südlich der Bergheimer Straße befindet, auf die freie Fläche am Großen Ochsenkopf verlagert werden soll. Da sich die Entscheidung weitreichend auf die weitere Entwicklung Bergheim-Wests auswirkt, wurde die Verwaltung mehrheitlich damit beauftragt, bis Februar 2018 ein Entwicklungskonzept für Bergheim-West zu erstellen.

Das Entwicklungskonzept soll Hinweise liefern, welchen Einfluss die beiden Standortalternativen für den Straßenbahnbetriebshof auf die Entwicklungsperspektiven des Stadtviertels haben und bildet damit eine weitere Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Entwicklungskonzept und die Planungen für den Standort des Straßenbahnbetriebshofs zwei unterschiedliche Planungsebenen darstellen. Das Entwicklungskonzept bezieht sich auf das Stadtviertel Bergheim-West, der Straßenbahnbetriebshof und die Entscheidung für einen Standort ist eines von mehreren konkreten Einzelvorhaben mit starken Auswirkungen auf die Entwicklungsperspektiven für das Stadtviertel und die Umgebung.

Die ersten Ergebnisse des „Entwicklungskonzeptes Bergheim-West“ setzen sich zusammen aus diesem Bericht zur „Bestandsaufnahme, Analyse und Handlungsansätze“ der Verwaltung und den Entwicklungsperspektiven des beauftragten Planungsbüros. Die genannten Ausarbeitungen werden ergänzt durch die Beschlussvorlage mit einem Vergleich der Auswirkungen der Standortalternativen auf das Stadtviertel und einem Ausblick auf die weiteren Schritte in der nächsten Phase.

## **Bestandsaufnahme, Analyse und Handlungsansätze**

Als Grundlage für das Entwicklungskonzept wurde seitens der Verwaltung eine Bestandsaufnahme sowie eine Stärken- und Schwächen-Analyse durchgeführt, um die derzeitige Situation des Stadtviertels darzulegen. Untersucht wurden die Themen Bevölkerungszusammensetzung, Flächennutzung, Wohnraum, Infrastrukturangebote, Verkehr, Lärmbelastung, Klima sowie Grünflächen und Freiraum.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme (Kapitel 2 bis 11), der Anregungen aus dem ersten Bürgerforum und der Stärken-Schwächen-Analyse (Kapitel 12) wurden für das Stadtviertel Handlungsbedarfe und Potenziale (Kapitel 3) abgeleitet, die als Handlungsansätze Impulsgeber zur Erarbeitung der Entwicklungsoptionen und erster Entwicklungsziele durch das Planungsbüro waren.

## 2. Kurzbeschreibung Bergheim-West

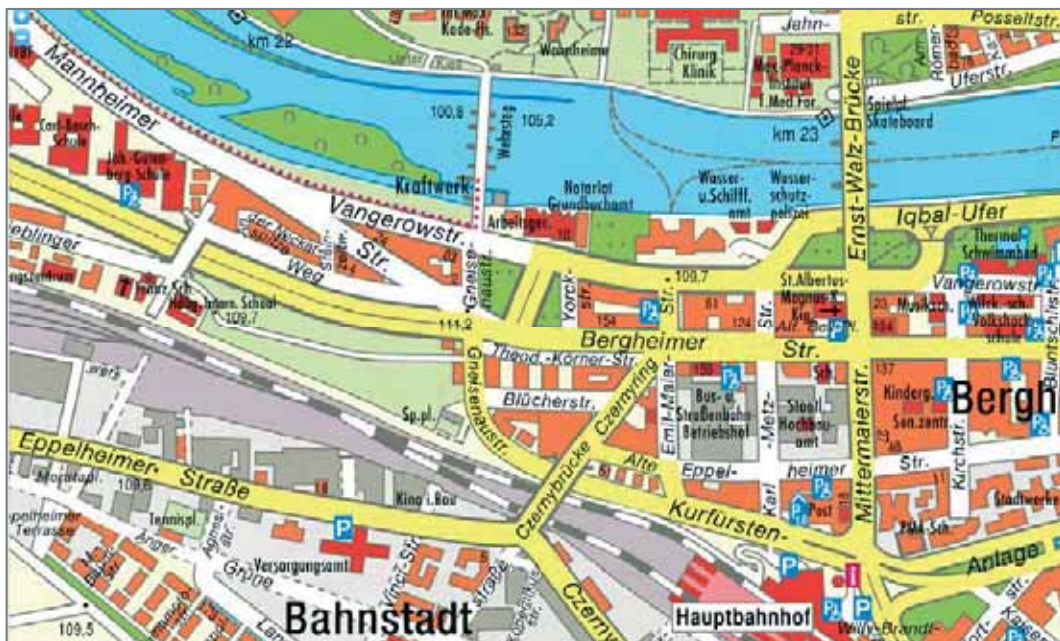
### 2.1 Lage und Gebietsabgrenzung

Bergheim-West ist eines von zwei Stadtvierteln, die den Stadtteil Bergheim bilden. Bergheim-West umfasst eine Fläche von rund 60 Hektar, was 0,5 Prozent der Gemarkung Heidelbergs entspricht.

Das Stadtviertel bildet den westlichen Stadteingang Heidelbergs. Hier endet und beginnt die Autobahn, die Heidelberg mit Mannheim verbindet. Im Westen grenzt es auf Höhe der Heidelberg International School an das Stadtviertel Ochsenkopf, das zum Stadtteil Wieblingen gehört. Südlich grenzt Bergheim-West an die Bahngleise und nördlich an den Neckar. Im Osten bildet die Mittermaierstraße die Grenze zwischen Bergheim-West und Bergheim-Ost.

Der einzige direkt angrenzende Nachbarstadtteil ist Wieblingen. Die Weststadt und die Bahnstadt sind zwar nicht weit entfernt, ihre Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad ist jedoch aufgrund der hohen Trennwirkung der Bahngleise und der breiten Kurfürsten-Anlage nicht sehr attraktiv.

Abbildung 1: Stadtplan 2017, Ausschnitt Bergheim-West



Quelle: Vermessungsamt, Stadt Heidelberg

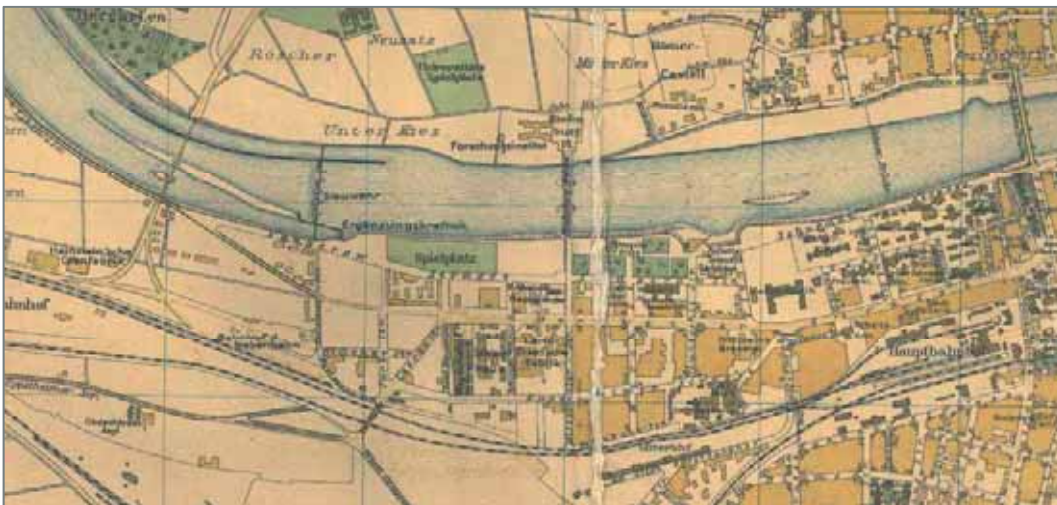
## 2.2 Historische Entwicklung

Die Bahnstrecke kommt 1840 nach Heidelberg. Damit war der Verkehr der Schlüssel zur Entwicklung Bergheims. Bergheim diente als Ergänzungsstandort für die Altstadt, um diese von zentralen Funktionen zu entlasten. Hier wurden störende, platzintensive Betriebe angesiedelt, aber auch Funktionen und Einrichtungen die der gesamten Stadt dienten. Zu ihnen gehörten der städtische Fuhrpark, das Straßenbahndepot und der Schlachthof. Das auf die Gewerbebetriebe nachrückende Wohnen diente vor allem den Arbeitern und war damit von Anfang auf geringere Einkommen ausgerichtet.

### Stadtplan von 1925

Auf dem Stadtplan von 1925 ist auf dem Gebiet von Bergheim-West die Rauchtabakfabrikation Landfried, westlich davon der Schlachthof und daran angrenzend die Wagenhalle der Straßenbahn ersichtlich. Nördlich der Vangerowstraße befindet sich eine Sportanlage. An der Yorckstraße sind die Fuhrmannshäuser zu erkennen, der städtische Fuhrpark dahinter ist heute einer Wohnbebauung gewichen. Südlich der Blücherstraße befindet sich neben Wohnbebauung auch eine Seifenfabrik. Die 1914 fertiggestellte Czernybrücke über die Bahngleise ist zu erkennen. Auf dem Gelände des großen Ochsenkopfs ist der OEG-Bahnhof als „Bahnhof der Nebenbahn“ ersichtlich. Die Gleise führten sowohl in Ost-West-Richtung als auch nach Norden über den Neckar.

Abbildung 2: Stadtplan 1925, Ausschnitt Bergheim



Quelle: Vermessungsamt, Stadt Heidelberg

1975 erweitert der Betriebshof seinen Standort in der Bergheimer Straße auf das Gelände des Schlachthofs. 1992 wird die heutige Kurfürsten Passage zwischen Hauptbahnhof und Landfriedgelände fertiggestellt. 2012 wird im Landfried-Komplex ein Interkulturelles Zentrum, im Jahr 2013 zudem ein „International Welcome-Center“ und das SAP „App-Haus“ eröffnet. Ab dem Jahr 2013 gibt es in den Räumlichkeiten der ehemaligen Feuerwache und der Bereitschaftspolizei in der Emil-Maier-Straße ein Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum, das „Dezernat 16“. Am Neckarufer gibt es ein Kraftwerk, das Arbeitsgericht, das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt, die Wasserschutzpolizei, ein Sportstudio und ein großes First-Class-Hotel. 2016 eröffnet die F+U-Bildungseinrichtung ihren Standort nördlich des Hauptbahnhofs.

## 3. Bevölkerung

### Entwicklung und Struktur der Bevölkerung

In Bergheim-West lebten am 31. Dezember 2015 rund 3.000 Menschen.

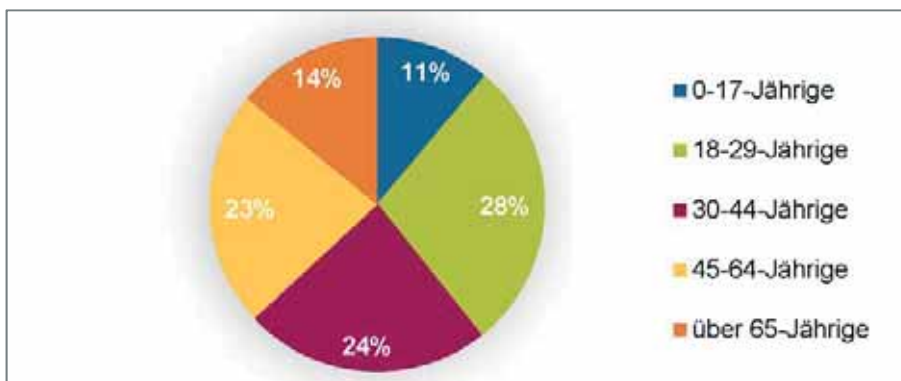
Starke Zuwächse der 18-29-Jährigen und leichte Zuwächse der 45-64-Jährigen hielten die Einwohnerzahl zwischen 2005 und 2015 stabil. Die hinsichtlich von Zu- und Wegzügen mobilste Gruppe ist die der 18-29-Jährigen. Hier konnten zwischen 2005 und 2015 Bevölkerungszuwächse bei der Binnen- und der Außenwanderung erzielt werden, während Bergheim-West insgesamt durch Zuzüge aus anderen Heidelberger Stadtteilen profitierte, bei der Wanderungsbilanz mit anderen Gemeinden aber Verluste erzielte. Bergheim-West wies 2005 bis 2015 damit in der Summe einen negativen Außen- und einen positiven Binnenwanderungssaldo auf.

Bergheim-West ist ein junges Stadtviertel mit wenig Kindern. Dreiviertel der Bewohner sind zwischen 18 und 64 Jahre alt. Lediglich rund jeder 10. Einwohner (rund 330 Personen) ist unter 18 Jahre alt.

Die Hälfte der Bevölkerung ist 34 Jahre alt oder jünger und der Altersdurchschnitt liegt in Bergheim-West bei 39 Jahren und damit leicht unter dem Wert der Gesamtstadt (40 Jahre).

Jeder dritte Einwohner (rund 870 Personen) hat in Bergheim-West einen ausländischen Pass. In Heidelberg ist es jeder Fünfte. Auch der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund liegt mit 52 Prozent (rund 1.500 Personen) deutlich über dem Wert der Gesamtstadt (36 Prozent).

**Abbildung 3: Altersstruktur der Bevölkerung in Bergheim-West zum 31.12.2015**



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg 2017

### Soziale Lage

Die Arbeitslosenquote lag am 31. Dezember 2015 bei 10 Prozent und damit doppelt so hoch wie im Heidelberger Durchschnitt (5 Prozent). 14 Prozent der 0 bis 64-Jährigen empfingen Leistungen nach dem SGB II. Dies war mehr als doppelt so hoch wie im Heidelberger Durchschnitt. Dieser lag bei 6 Prozent.

23 Prozent der unter 15-Jährigen erhielten Leistungen nach dem SGB II. Die Anzahl hat sich seit 2005 von rund 130 Kindern- und Jugendlichen auf 60 nahezu halbiert.



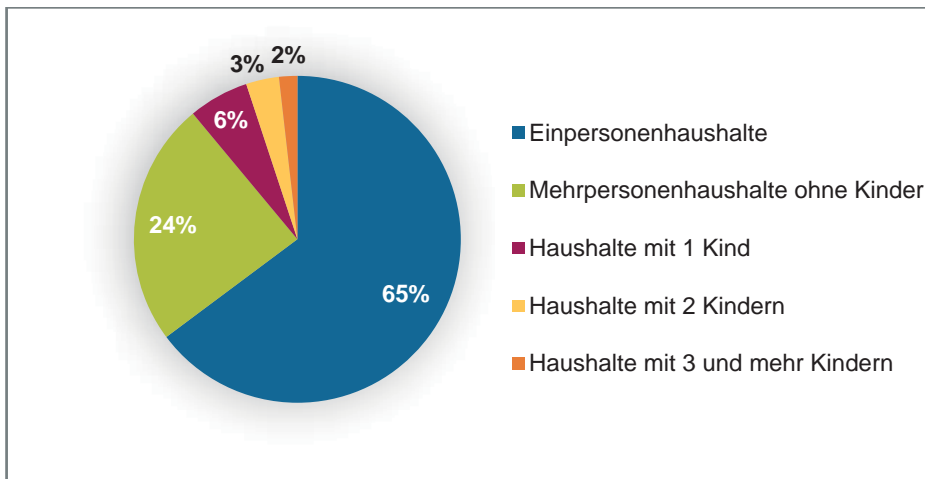
Jeder fünfte über 65-Jährige (20 Prozent) erhalten Grundsicherung im Alter (SGB XII). In Heidelberg sind es 4 Prozent.

### Haushalte

Die Einwohner Bergheim-Wests leben in rund 1.900 Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag am 31.12.2015 mit rechnerischen 1,6 Personen unter dem Heidelberger Wert (1,8 Personen).

65 Prozent der Haushalte sind Einpersonenhaushalte. In Heidelberg sind es lediglich 57 Prozent. In nur 11 Prozent der Haushalte leben auch Kinder. In Heidelberg sind es 15 Prozent. 26 Prozent dieser Haushalte mit Kindern sind Ein-Eltern-Haushalte. In Heidelberg sind es 22 Prozent.

Abbildung 4: Haushaltsstruktur in Bergheim-West zum 31.12.2015



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg 2017

### Heidelberg-Studie 2015

Laut Heidelberg-Studie von 2015 fühlten sich 4 von 5 Bergheimern (80 Prozent) in Heidelberg sehr wohl. Dieser Wert lag über dem Durchschnittswert aller Heidelberger, der bei 68 Prozent lag.

#### Auf einen Blick

Bergheim-West ist ein junges Stadtviertel mit wenig Kindern. Drei Viertel der Bewohner sind zwischen 18 und 64-Jahre alt. Die Einwohnerzahl ist relativ stabil. Die meisten Zu- und Wegzüge gab es bei den 18-29-Jährigen. Der Ausländer- und Migrantenteil, die Anzahl der Einpersonenhaushalte und die Einwohnerdichte sind im Heidelberger Vergleich hoch. Jeder 4. der unter 15-Jährigen und jeder 5. der über 65-Jährigen erhalten Transferleistungen nach SGB II und SGB XII. Im Vergleich zur Gesamtstadt wohnen wenig Familien im Stadtviertel.

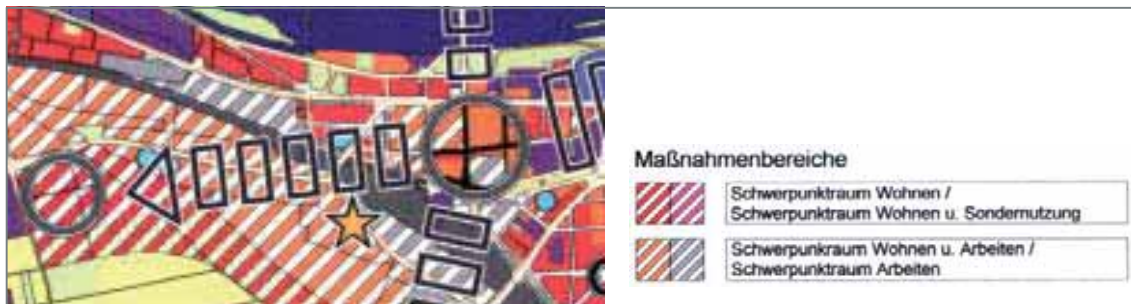
## 4. Planungen

### Modell Räumliche Ordnung (MRO)

Das Modell Räumliche Ordnung (MRO) wurde 1999 erstellt. Das MRO zeigt die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt Heidelberg auf. Es legt zum einen die Flächen fest, auf denen neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können, zum anderen zeigt es, welche Flächen von Bebauung frei bleiben und welche räumlichen Achsen betont werden sollen.

Das MRO sieht die Fläche der ehemaligen Feuerwache (heute Dezernat 16), den Betriebshof und den Landfried-Komplex als Entwicklungsfläche mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe und für die Fläche des Großen Ochsenkopfs eine rein gewerbliche Nutzung vor.

Abbildung 5: Ausschnitt Modell Räumlicher Ordnung (MRO) 1999



Quelle: Plan Modell Räumlicher Ordnung, Stadt Heidelberg 1999

### Stadtteilrahmenplan

Im Stadtteilrahmenplan wird Bergheim als Stadtteil mit Innenstadtfunktionen definiert. Ziele für den Stadtteil, die auch für die Entwicklung des Stadtviertels Bergheim-West gelten, sind die Öffnung zum Neckar, eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten, bezahlbarer Wohnraum, die Stärkung der Wohnfunktion, mehr Bus, Bahn und Rad statt Auto, die Verbesserung der Grün- und Freiflächenfunktion sowie der Ausbau der Quartiersversorgung. Der Große Ochsenkopf wird im Stadtteilrahmenplan als Gewerbegebiet oder als Betriebshof für Straßenbahnen und Busse gesehen.

### Flächennutzungsplan (2015 / 2020)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg Mannheim 2015 / 2020 stellt die Bereiche zwischen Vangerowstraße und Mittermaierstraße sowie zwischen der Gneisenastraße und dem Czernyring größtenteils als Wohnbaufläche dar. Die Flächen nördlich der Vangerowstraße bis zum Neckar und östlich des Czernyrings bis zur Mittermaierstraße sind größtenteils als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Fläche des Großen Ochsenkopfs sieht der Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Nutzung vor.

In den genannten Bauflächen werden der Gneisenauplatz, der Pentapark und die Fläche am Iqbal-Ufer als Grünfläche ohne weitere Spezifizierung dargestellt.

Das Gebäude an der Ecke Blücherstraße / Czernyring bildet im Flächennutzungsplan einen großflächigen zentrenrelevanten Handelsstandort. Die Fläche wird zurzeit aber nicht als Einzelhandelsstandort genutzt.

Abbildung 6: Flächennutzungsplan 2015-2020 / Auszug Bergheim-West



Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

### Auf einen Blick

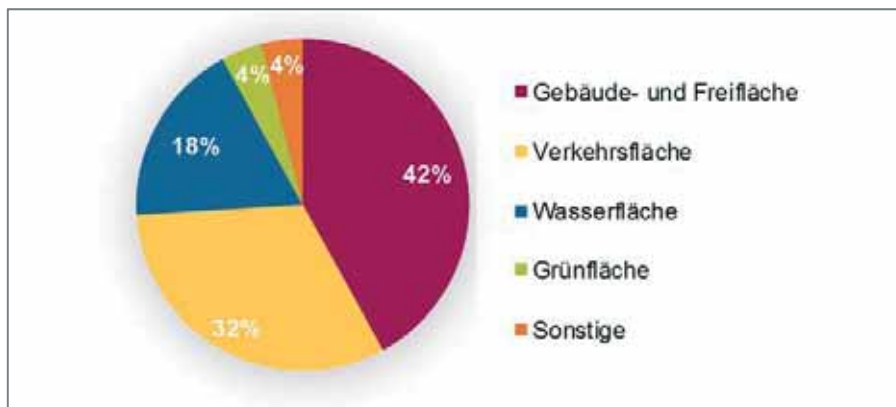
Viele Ziele und Problemstellungen aus dem Modell Räumliche Ordnung und dem Stadtteilrahmenplan sind nach wie vor aktuell. Diese Planwerke schlagen vor, Wohnen und Gewerbe im Stadtviertel zu stärken, Grünstrukturen zu verbessern, die Quartiersversorgung auszubauen, eine Öffnung zum Neckar zu erreichen und den Großen Ochsenkopf gewerblich zu nutzen. Diese Ziele sind auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung verankert. Der erste Schritt zur Umsetzung der Ziele aus dem MRO und Stadtteilrahmenplan sind somit auch planungsrechtlich gegeben.

## 5. Flächen und Nutzungen

### Flächenarten

Zum Stadtviertel Bergheim-West gehört eine Fläche von rund 60 Hektar, wovon rund 41 Hektar (rund 70%) bebaut sind. 42% der Gesamtfläche sind Gebäude und Freiflächen (25 Hektar), 32% Verkehrsfläche (19 Hektar), 18% Wasserfläche (11 Hektar), 4% Grünfläche (2 Hektar) und 4% Sonstiges (2 Hektar).

Abbildung 7: Verteilung der Flächen in Bergheim-West



Grafik: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg 2017

### Nutzungsstruktur

Die Nutzungen in Bergheim-West profitieren von den Verkehrswegen, haben zentralörtliche Funktionen und nur einen geringen Stadtteilbezug. Von der westlichen Stadtteilgrenze bis zum Czernyring / Emil-Maier-Straße findet sich verstärkt Wohnnutzung. Entlang des Neckars, nördlich der Vangerowstraße gibt es Büros, Verwaltung, Notariat, Sport und ein First-Class-Hotel. Entlang der Bergheimer Straße befinden sich gemischte kleinteilige Nutzungsstrukturen mit Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungen. Südlich der Bergheimer Straße, zwischen Mittermaierstraße und Czernyring dominieren mit dem Dezernat 16, dem Betriebshof und dem Landfriedgelände gewerbliche Nutzungen. Nördlich des Hauptbahnhofs liegt das Bildungszentrum F+U und die Kurfürsten-Passage.

Abbildung 8: Nutzungsstruktur (Erdgeschoss) – Bestand



Grafik: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg 2017

### Wirtschaft und Arbeitsplätze

2013 gab es in Bergheim-West in 202 Arbeitsstätten, davon 191 im Dienstleistungssektor rund 1.340 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse.

Etwa 1/3 der Wohnbevölkerung, rund 1.070 Personen, sind sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Der Ausländeranteil an den in Bergheim-West wohnhaften und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt bei 25%.

Im Dezernat 16 sind rund 100 Mieter aus 11 Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft tätig.

#### Auf einen Blick

Um die Bergheimer Straße / Czernyring ist eine lückenhafte Handels- und Dienstleistungsstruktur entstanden. Im Stadtviertel gibt es keine zentral gelegenen Begegnungsmöglichkeiten und Treffpunkte. Die vorhandenen Nutzungen orientieren sich überwiegend an der guten Erreichbarkeit und weniger an den Bedürfnissen der Bewohner. Die Wirtschaftsstruktur ist im Wandel und kreative Nutzungen wurden angesiedelt.

## 6. Zusammenleben

### Infrastruktureinrichtungen

In Bergheim-West gibt es 60 Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren, 2 Tagesmütter und 80 Plätze in zwei Kindertagesstätten für Kinder zwischen 3 und 6 Jahren. Eine Grundschule befindet sich in Stadtviertel Bergheim-Ost, jenseits der Mittermaier Straße. Die Heidelberg International School hat ihren Sitz westlich des Großen Ochsenkopfs.

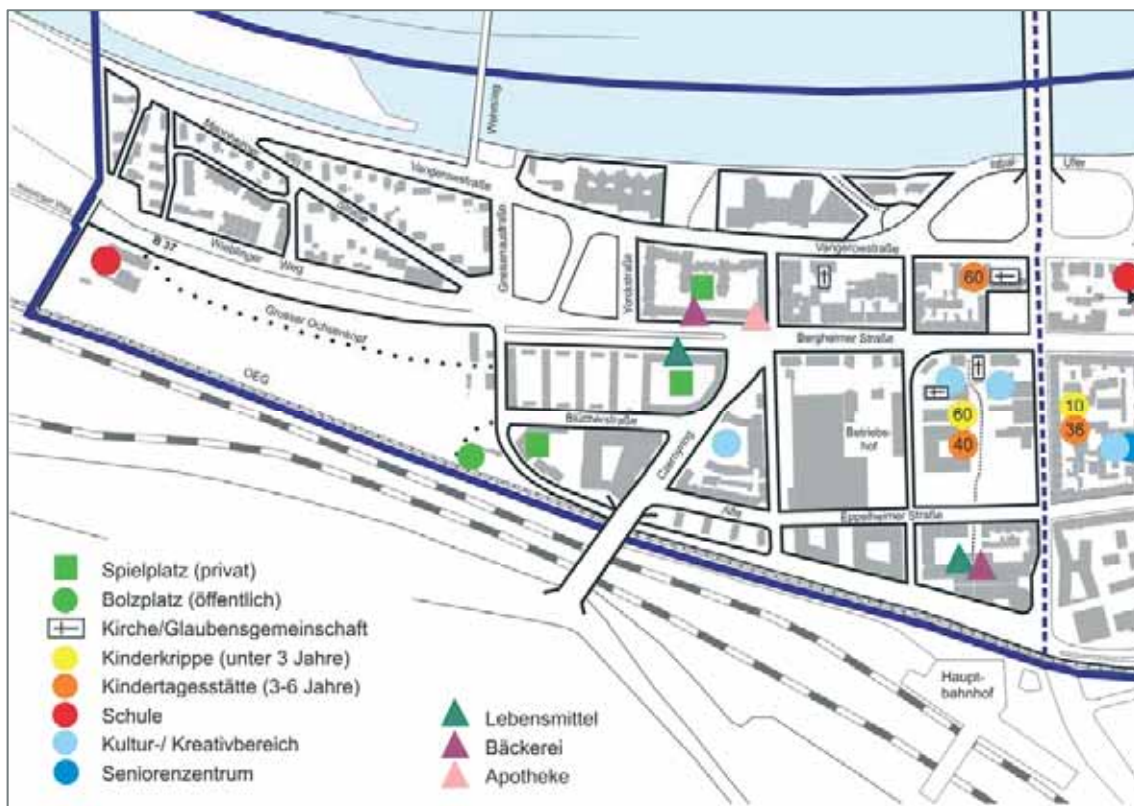
Vier Kirchen und Glaubensgemeinschaften sind im Stadtviertel aktiv.

Außer einem Bolzplatz findet sich in Bergheim-West kein öffentlicher Spielplatz. In drei großen Blockinnenbereichen haben die dort wohnenden Kinder Gelegenheit auf insgesamt drei privaten Spielplätzen zu spielen.

Das Seniorenzentrum mit Sitz in der Kirchstraße, in Bergheim-Ost, ist seit 2017 auch immer dienstags für eine Stunde in der Bergheimer Straße 144 im Stadtviertel Bergheim-West zu erreichen.

Im kulturellen und kreativen Bereich sind Angebote im Dezernat 16, dem Taeter Theater e.V. und im International Welcome Center zu nennen.

Abbildung 9: Infrastruktur – Bestand



Grafik: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg 2017

### **Einzelhandel und Nahversorgung**

Im Stadtviertel bieten zwei kleine Lebensmittelgeschäfte und zwei 2 Bäckerei-Verkaufsstellen ihre Waren an. Durch dieses Angebot erreichen 93% der Bevölkerung ein kleines Lebensmittelgeschäft innerhalb 500m. Einen Supermarkt gibt es nicht.

Neben den genannten Lebensmittelgeschäften werden auch Waren aus den Bereichen Gesundheit (Apotheke), Sport (Schuhe, Bekleidung) und weiteres angeboten. Im Bahnhofsgebäude selbst, das nicht mehr zu Bergheim-West gehört, bietet eine Drogeriekette ihre Produkte an.

#### **Auf einen Blick**

Die sehr gute Erreichbarkeit des Viertels prägt die vorhandenen Nutzungen. Die Einzelhandelsstruktur ist nur zum Teil auf die Nahversorgung der dort lebenden Bevölkerung ausgerichtet. Nahversorgungsstrukturen sind sehr kleinteilig und von lokalen Kleinunternehmern geführt. Es ist kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden. Das Angebot der Kinderbetreuung ist ausreichend, Kleinkinderspielflächen gibt es nur auf privaten Grundstücken.

## 7. Wohnraum

### Wohnungsbestand

In Bergheim-West gab es am 31. Dezember 2015 rund 1.730 Wohnungen.

Etwa jede 4. Wohnung (23 Prozent) verfügte über ein und zwei Räume (inklusive Küche) und etwa jede 3. Wohnung (34 Prozent) über 3 Räume (inklusive Küche). Damit sind mit rund 57 Prozent deutlich mehr kleine Wohnungen vorhanden. 28 Prozent der Wohnungen verfügen über 4 Räume (inklusive Küche) und 15 Prozent über 5 und mehr Räume (inklusive Küche).

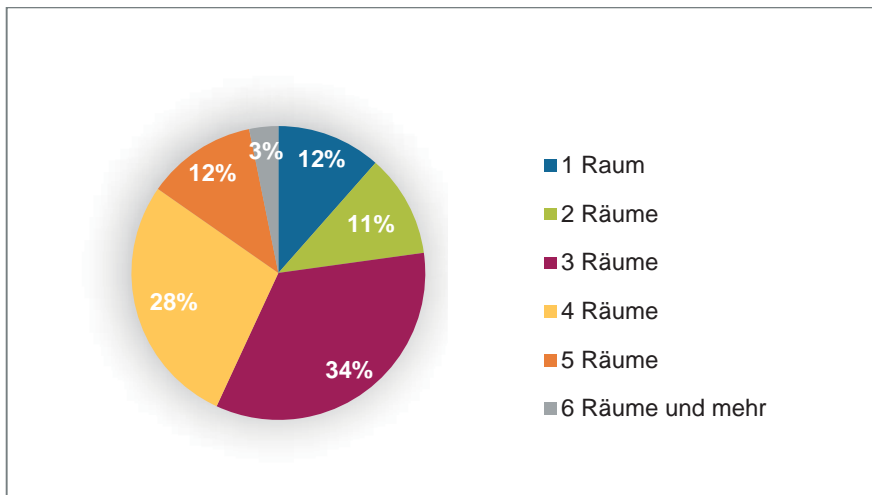
Eine durchschnittliche Wohnung in Bergheim-West verfügt über 3 Räume (inklusive Küche) und hat eine Größe von 61m<sup>2</sup>. Diese Werte liegen unter dem Heidelberger Durchschnitt mit 4 Räumen (inklusive Küche) und 77m<sup>2</sup> Wohnfläche. In Bergheim-West verfügt jede Person rechnerisch über 35m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das sind 5m<sup>2</sup> weniger als im Heidelberger Durchschnitt (40m<sup>2</sup> pro Person). Die Wohnungen sind demnach kleiner und jedem Einwohner steht weniger Wohnfläche zur Verfügung als im Heidelberger Schnitt.

1/3 der Wohngebäude wurden bis 1948 errichtet, nur 10 Prozent nach 1990.

Die Leerstandsquote lag bei 1,7 Prozent (Zensus 2011).

82 Prozent der Wohnungen sind vermietet, in Heidelberg sind es 74 Prozent. Die Mieten zählen trotz innenstadtnaher Lage und Nähe zum Hauptbahnhof zu den günstigsten im Stadtgebiet.

Abbildung 10: Anzahl der Räume in Wohnungen in Bergheim-West zum 31.12.2015



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg 2017

### Sozialwohnungen

Jede 3. Wohnung in Bergheim-West hat eine Sozialbindung. Dies sind 576 Wohnungen. In Heidelberg sind es 7 Prozent der Wohnungen beziehungsweise jede 16 Wohnung. 99 Prozent aller Sozialwohnungen Bergheims liegen in Bergheim-West. Bergheim-West weist damit einen räumlich konzentrierten und überdurchschnittlichen Anteil an Sozialwohnungen auf.



## **Bauen und Preise**

Der Bodenrichtwert im Stadtviertel liegt bei 500 Euro bis 630 Euro je m<sup>2</sup> Bauland.

Der Mietspiegel 2015 weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,91 Euro je m<sup>2</sup> aus. Bei einem 1945 erbauten Gebäude liegt die Nettokaltmiete für eine 60m<sup>2</sup> große Wohnung bei rund 6 Euro je m<sup>2</sup>.

### **Auf einen Blick**

In Bergheim-West gibt es keinen nennenswerten Wohnungsleerstand. Die kleinen und relativ günstigen Wohnungen decken den Bedarf für kleine Haushalte mit geringem Einkommen ab und der Anteil an Sozialwohnungen ist überdurchschnittlich hoch.

## 8. Verkehr

Fast zwei Drittel der Straßen in Bergheim-West sind Hauptverkehrsstraßen und stark bis sehr stark von Kraftfahrzeugverkehr belastet.

### Verkehrsbelastung (Zählung 2012-2017)

Über die B 37 kommen täglich rund 55.000 Kfz in die Stadt oder aus der Stadt heraus. Über den Gneisenauplatz Richtung Neckarufer fahren täglich 30.000 Kfz. Über die Bergheimer Straße bis zum Czernyring wurden rund 21.000 Kfz gezählt und 16.000 Kfz auf dem Abschnitt bis zur Mittermaierstraße. Auf dem Czernyring fahren 22.000 Kfz und auf der Gneisenaustraße zum Hauptbahnhof 8.600 Kfz am Tag. Die Mittermaierstraße nutzen je nach Straßenabschnitt zwischen 22.000 und 24.000 Kraftfahrzeuge.



**Stadteingang Bergheimer Straße.**  
Foto: Stadt Heidelberg 2017



Foto: ISA Internationales Stadtbauatelier 2017

### Knotenstromanalyse und verkehrslenkende Maßnahmen

Im Rahmen verschiedener verkehrslenkender Maßnahmen ist eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens in der Bergheimer Straße denkbar. Auf der Bergheimer Straße, zwischen Mittermaierstraße und Bundesstraße 37 (B 37), stellt der Knoten Bergheimer Straße/Czernyring/Emil-Maier-Straße die Engstelle dar. Dominant sind hier die Ströme vom Czernyring zur Autobahn und von der Bergheimer Straße (beide Seiten) zum Czernyring. Außerdem fahren die Straßenbahn und zwei Buslinien der rnv über diesen Knoten. All dies führt dazu, dass die notwendigen Abbiegespuren einen großen Platzbedarf haben.

Um zu beurteilen, inwieweit der Platzbedarf für die Abbiegespuren reduziert werden kann, wurden mit Hilfe des städtischen makroskopischen Verkehrsmodells, verschiedene Szenarien berechnet. Diese sind zum Beispiel: Vollausbau Anschluss Rittel mit Anschluss an die Bahnstadt, Ausbau des Knotens Gneisenaustraße/B37 und fünfte Neckarquerung.

Die durchgeführte Knotenstromanalyse ergibt, dass in allen einzelnen Szenarien die Querschnittsmengen auf dem Czernyring und der Bergheimer Straße westlich des Knotens reduziert werden können. Die Verkehrsmengen auf dem östlichen Abschnitt der Bergheimer Straße können nur mit der fünften Neckarquerung verringert werden.

Jedoch muss, aufgrund der vorhandenen Restriktionen, wie den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs und der Konflikträchtigkeit der Ströme, der Knoten verkehrstechnisch komplett neu geordnet werden.

### **Geschwindigkeit**

Im Wohngebiet westlich der Gneisenaustraße, in der Theodor-Körner-Straße und der Blücherstraße ist die maximal zulässige Geschwindigkeit auf 30km/h begrenzt. In den übrigen Straßen liegt sie bei 50km/h.

### **Parkplätze**

Öffentliche Parkstände werden straßenbegleitend angeboten. Der Parkraum in Bergheim-West wird nicht bewirtschaftet. Im Baublock zwischen Vangerowstraße, Mannheimer Straße und Gneisenaustraße, auf dem Alfons-Beil-Platz und in der Alten Eppelheimer Straße zwischen Mittermaierstraße und der Karl-Metz-Straße ist das Parken Bewohnern mit Parkausweis vorbehalten. Im öffentlichen Straßenraum sind 4 Behindertenstellplätze ausgewiesen.

Nördlich des Hauptbahnhofs, befindet sich das Parkhaus P18 mit 60 Stellplätzen. Die Einfahrt erfolgt über die Karl-Metz-Straße.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Öffentliche Personennahverkehr mit 9 Straßenbahn- / Buslinien fährt in Bergheim-West 6 Haltestellen an. Über den angrenzenden Hauptbahnhof bestehen Anschlüsse an 6 S-Bahnlinien, den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn, Fernbusse und weitere Angebote.

34.300 Fahrgäste nutzen pro Tag die Straßenbahnen und Busse an der Haltestelle Hauptbahnhof und 8.500 Fahrgäste steigen an der Haltestelle Betriebshof jeden Tag ein und aus.

Der Nahverkehrsplan befindet sich in der Fortschreibung.

### **CarSharing und Fahrradverleih**

In Bergheim-West werden an 3 CarSharing-Stationen 5 Fahrzeuge angeboten. An Fahrradleihstationen können Fahrräder ausgeliehen werden.

### **Radverkehr (24h-Zählung, 2016 bis 2017)**

In nahezu allen Hauptstraßen werden Radfahrstreifen angeboten. Diese liegen teilweise auf den Gehwegen, wodurch die Nutzung dieser Radfahrstreifen parallel mit den Fußgängern erfolgt.

Auf der Ernst-Walz-Brücke in Fahrtrichtung Süden wurden 5.700 Fahrräder gezählt. Die Mittermaierstraße nutzen durchschnittlich 5.800 Fahrradfahrer. 1.900 bzw. 1.200 Radfahrer wurden in der Bergheimer Straße östlich und westlich der Kreuzung mit dem Czernyring gezählt. Die Verbindung von der Bergheimer Straße in die Mannheimer Straße nutzen täglich rund 1.000 Fahrräder und etwa 800 Fahrräder den Czernyring.

Hinsichtlich weiterer Planungen zur Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur wurde vom Gemeinderat beschlossen, eine Machbarkeitsstudie zu einer Radbrücke über den Neckar zu beauftragen.

## **Fußgänger**

In allen Straßen werden straßenbegleitende Fußwege angeboten. Diese werden teilweise auch von Radfahrern genutzt.

Neben diesen Fußwegen besteht eine Fußwegeverbindung auf dem Großen Ochsenkopf nach Wieblingen und zwischen dem Neckar und der angrenzenden Bebauung.

Zur Verbesserung der Fußgängersicherheit wurde ein Sicherheitsaudit erstellt. Hierbei wurden infrastrukturelle Maßnahmen erarbeitet, um die Sicherheit für Kinder und Senioren auf den Fußwegen zu verbessern.

## **Straßenzustand**

Der überwiegende Teil der Straßen weist Schäden auf. Teile der Bergheimer Straße, der Emil-Maier-Straße und der Alten Eppelheimer Straße sind als „sehr schlecht“ eingestuft.

### **Auf einen Blick**

Bergheim-West ist der erste Kontakt vieler Menschen mit Heidelberg, egal ob sie mit dem Zug oder mit dem Auto anreisen. Das Viertel dient vielen nur zur Durchfahrt und ist eine Verkehrsdrehscheibe für alle Verkehrsarten. Das hohe Verkehrsaufkommen mit seinen Begleiterscheinungen und auch die größtmögliche Mobilität prägen Bergheim-West. Rad- und Fußwege ordnen sich dem motorisierten Verkehr unter und sind mancherorts nicht voneinander getrennt.

## 9. Lärmbelastung

### Lärmkartierung Straßen (2007)

In der Lärmkartierung der Stadt Heidelberg aus 2007 wird in der Lärmkarte für Straßen LDEN (24h-Wert) angegeben, dass auf der B37 und der Mittermaierstraße durchgängig und in der Bergheimer Straße bis zum Czernyring sowie auf dem Czernyring in Teilbereichen Lärmwerte von bis zu 80dB (A) erreicht werden. Bis auf wenige Fassaden in der Vangerowstraße und dem Czernyring verringern sich die Lärmwerte bis zu den Gebäudefassaden auf 70 bis 75dB(A). Ruhigere Bereiche zwischen 55 und 60 dB(A) finden sich in nennenswertem Umfang an der Neckarspitze, zwischen Vangerowstraße und B37, auf dem Landfriedgelände und dem Bereich des Betriebs Hofes. Das Gelände des Großen Ochsenkopfs weist Werte zwischen 60 und 75 dB(A) auf.

Abbildung 11: Lärmbelastung Straßen – Pegel Lärmindeindex LDEN (24 Stundenwert)



Quelle: Lärmkartierung 2007, Stadt Heidelberg

### Lärmbelastung (Schiene)

Die Schallemissionen von Seiten der Straßenbahnen sind im Vergleich zu den Lärmwerten der Straßen relativ gering ausgeprägt. Die hauptbelasteten Bereiche befinden sich in der Kurfürsten-Anlage vor dem Hauptbahnhof, in der Karl-Metz-Straße und in der Bergheimer Straße. Hier liegen die Lärmwerte an den Gebäudefassaden bei 65 bis 75 dB(A).

Der Hauptbahnhof mit seinen Gleisanlagen grenzt südlich an Bergheim-West an. Die Schallemissionen des Schienennetzes werden vom Eisenbahnbundesamt ermittelt und veröffentlicht. Die Wohngebäude zwischen Blücherstraße und Gneisenaustraße sind am Stärksten betroffen. Hier werden Werte (LDEN) von mehr als 70 bis 75 dB(A) angegeben. Werte von über 65 bis 70 dB(A) reichen bis zur Alten Eppelheimer Straße und bis zum ost-west-verlaufenden Fuß- und Radweg auf der Fläche des Großen Ochsenkopfs.

Die Schallemissionen aus dem Fernstreckenverkehr belasten Bergheim-West stark in den Nachtstunden mit Güterzügen.

**Abbildung 12: Lärmkartierung von Schienenwegen des Bundes – Pegel Lärmindex LDEN (24 Stundenwert)**



Quelle: Lärmkarte Eisenbahnbundesamt 2014

### Auf einen Blick

Die Lärmbelastung in Bergheim-West ist allgemein sehr hoch. Tagsüber überwiegt die Lärmbelastung durch die Straße, nachts durch die Schiene. Das Betriebshofgelände und teilweise das Landfriedgelände sowie der Bereich um die Wohnbebauung westlich der Gneisenaustraße zählen zu den wenigen ruhigeren Bereichen in Bergheim-West. Die öffentlichen Grünflächen sind überwiegend stark belastet.

## 10. Luft und Durchlüftung

### Umweltzone

Bergheim-West liegt am westlichen Rand der Umweltzone in Heidelberg. Der Czernyring teilt die Umweltzone im Stadtviertel in zwei Teilbereiche.

Der Teil westlich des Czernyrings umfasst den Bereich bis zur Gneisenaustraße und der Theodor-Körner-Straße. Der östliche Teil umfasst den Bereich nördlich der Kurfürsten-Anlage bis zur Vangerowstraße. Der Durchgangsverkehr wird damit von der Bundesautobahn kommend über den Czernyring nach Süden und über die Vangerowstraße an das Neckarufer nach Osten und die Ernst-Walz-Brücke nach Norden geleitet.

Die Luftbelastungen in Bergheim-West sind teilweise sehr hoch, gehen jedoch seit Jahren zurück.

Mit der Mittermaierstraße liegt in Bergheim-West die Straße Heidelbergs mit der höchsten NO<sub>2</sub>-Belastung. Hier wurde 2016 ein Jahresmittelwert von 42ug/m<sup>3</sup> Luft gemessen.

### Durchlüftung

Der sogenannte „Neckartäler“ ist eine Windströmung aus dem Neckartal ins Rheintal (großer hellblauer Pfeil), der die Altstadt und Bergheim mit Frischluft versorgt. Die Ost-West orientierten Straßen fungieren als Ventilationsachsen in ansonsten bioklimatisch weniger günstigen und ungünstigen Bereichen (gelbe Pfeile). Der Neckartäler durchströmt vom Neckar kommend auch die Wohnbebauung westlich der Gneisenaustraße und den Großen Ochsenkopf.

Abbildung 13: Stadtklima 2015 - Klimaanalysekarte



### Auf einen Blick

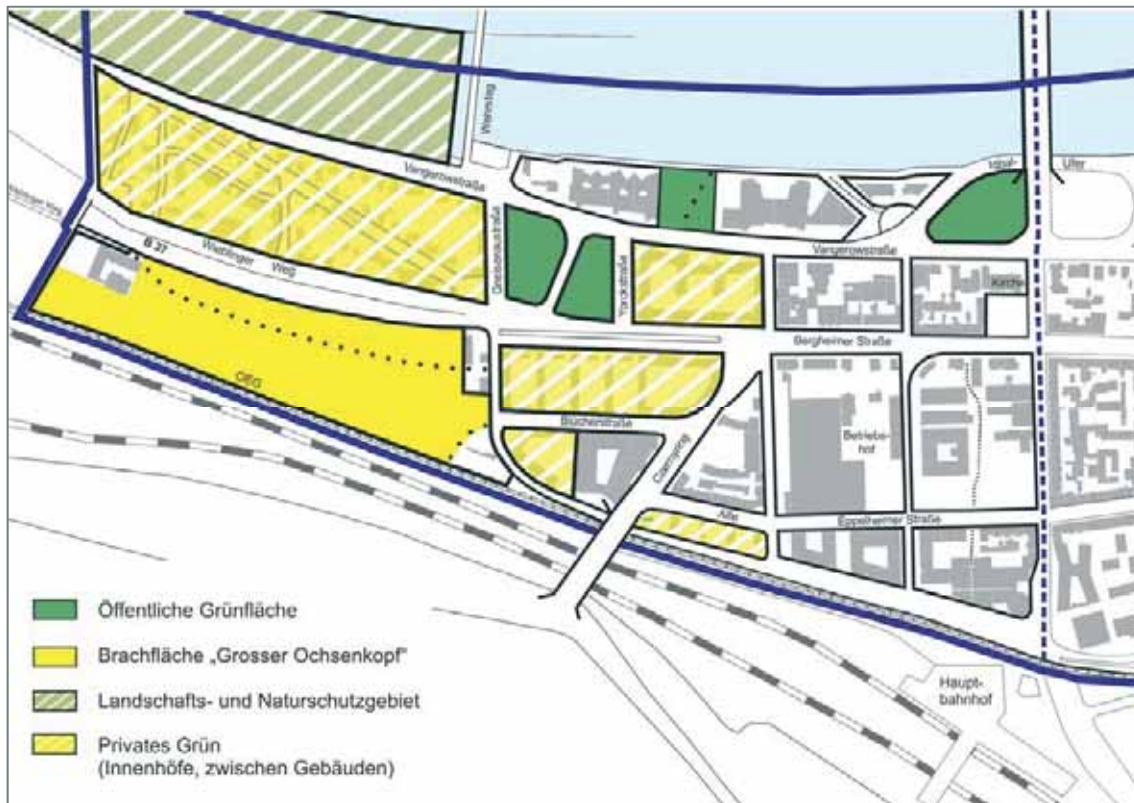
Die Luftbelastung in Bergheim-West ist seit Jahren abnehmend.

Der Neckartäler bringt Frischluft über die Ost-West verlaufenden Straßen nach Bergheim-West. Er durchströmt vom Neckar kommend auch die Wohnbebauung westlich der Gneisenaustraße und den Großen Ochsenkopf.

# 11. Grünflächen

In Bergheim-West befinden sich drei öffentliche, teilweise intensiv gepflegte Grünflächen, ein stark bewachsenes und kaum erreichbares Neckarufer, die seit vielen Jahren brachliegende Fläche des Großen Ochsenkopfs und in einigen Bereichen private bzw. gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen.

Abbildung 14: Grünflächen (Bestand)



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Heidelberg 2017

## Gneisenauplatz

Der Gneisenauplatz wird durch die Bundesstraße B37 in eine 7.300m<sup>2</sup> und ein 4.700m<sup>2</sup> große Fläche geteilt. Zusätzlich grenzt die Fläche an allen vier Seiten an zum Teil sehr stark befahrene Straßen (Vangerowstraße, Yorckstraße, Bergheimer Straße und Gneisenaustraße) an. Bei den beiden Teilflächen handelt es sich um baumbestandene Wiesen- und Rasenflächen die vor wenigen Jahren mit kreisförmigen Rosenbeeten ergänzt wurden.

Die beiden Flächen haben die Funktion von Repräsentationsgrün am Stadteingang und dienen nicht dem Aufenthalt und der Erholung der angrenzenden Wohnbevölkerung. Dies ist nicht nur den fehlenden Bänken geschuldet, sondern auch dem starken Verkehr und dem damit verbundenen Lärm.





**Gneisenauplatz (zwischen Gneisenaustraße, Yorckstraße, Bergheimer Straße und Vangerowstraße).**  
Fotos: Stadt Heidelberg 2017

### **Pentapark**

Die als „Pentapark“ bezeichnete Fläche ist rund 5.500 Quadratmeter groß und liegt nördlich der Vangerowstraße, zwischen zwei Gebäuden.

Die Grünfläche wird teilweise von einer Tiefgarage unterbaut und die geplante Überbauung eines Teils der Fläche für eine Hotelenerweiterung wird die Fläche etwa halbieren.

Der Pentapark zieht sich zwar von der Vangerowstraße bis zum Neckar, ist aber so gestaltet, dass keine Durchsicht zum Fluss möglich ist. Aufgrund der aktuellen Gestaltung der Grünfläche mit wenig einseharen Bereichen und schmalen, teilweise durch Nutzer entstandenen Pfaden lädt die Fläche nicht alle Menschen gleichermaßen ein und wird von Vielen als Angstraum empfunden. Mit der Erweiterung des Hotels soll der Pentapark eine deutliche Qualitätssteigerung bekommen und damit auch die Reduzierung der Freifläche ausgeglichen werden.



**Pentapark.** Fotos: Stadt Heidelberg 2017

### **Grünfläche am Iqbal-Ufer**

Bei dieser Grünfläche handelt es sich im Wesentlichen um eine rund 7.000m<sup>2</sup> große Verkehrsinsel mit Repräsentationsgrün, im Abfahrtsbereich westlich der Ernst-Walz-Brücke. Auch diese Fläche ist als baumbestandene Wiesen- und Rasenfläche angelegt, die von Hauptverkehrsstraßen (Vangerowstraße, Iqbal-Ufer, Mittermaierstraße) umgeben ist. Die Lärmbelastung ist entsprechend hoch. Von der Grünfläche aus bietet sich eine Sichtbeziehung zum Neckar, auf das gegenüberliegende Ufer und auf Neuenheim.



**Grünfläche am Iqbal-Ufer.** Foto: Stadt Heidelberg 2017 Foto: ISA Internationales Stadtbauatelier 2017

### **Straßenraumbegrünung**

Repräsentatives Grün mit großkronigen Bäumen bietet einen grünen ersten Eindruck von Heidelberg (Gneisenauplatz). Darüber hinaus trennen Bäume am Stadteingang die stark befahrene Bergheimer Straße optisch von der Wohnbebauung. An wenigen anderen Stellen sind Bäume im Straßenraum vorhanden. Der als Parkplatz genutzte Alfons-Beil-Platz ist von mehreren Platanen begrünt.

### **Wehrsteg / Neckarufer**

Bergheim-West verfügt unterhalb des Wehrstegs über einen direkten Zugang zum Neckar. Der Bereich ist stark verbuscht und kann nur über Anglerpfade begangen werden. Durch die Ausweisung und seine Funktion als Naturschutzgebiet ist die private Freizeitnutzung stark eingeschränkt und bietet keine Erholung.



**Neckarufer mit Blick auf den Wehrsteg, Vangerowstraße.** Fotos: Stadt Heidelberg 2017

### **Großer Ochsenkopf**

Eine weitere Fläche ist der Bereich des Großen Ochsenkopfs, zwischen der Bundesstraße 37, den Gleisanlagen der OEG und der Gneisenaustraße. Bei der rund 33.000 Quadratmeter großen Brachfläche handelt es sich im Wesentlichen um eine große, extensive Wiesenfläche mit Baumgruppen aus Linden, Walnussbäumen und einer Reihe aus Birken. Ehemalige Kleingärten und noch eine bewirtschaftete Kleingartenparzelle schließen zur B37 die Fläche nach Osten hin ab. Eine Ost-West verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung (sogenannter „Schwarzer Weg“) zwischen Bergheim-West und dem zu Wieblingen gehörenden Ochsenkopf wird von Fahrradfahrern und Spaziergängern

genutzt. Neben dieser Verbindungsfunktion nutzen zahlreiche Hundebesitzer diesen und einen weiteren, wenig befestigten Weg (parallel zu den Gleisen) zum Spazieren gehen und als Hundeauslauf. Aufgrund der Lage zwischen Bundesstraße und Bahngleise, ist die Lärmbelastung tagsüber im Norden durch die Bundesstraße und nachts im Süden durch die Bahn teilweise sehr hoch.



**Großer Ochsenkopf.** Fotos: Stadt Heidelberg 2017

### Private Grünflächen

Private Grünflächen sind im Umfeld der Wohnbebauung westlich der Gneisenaustraße vorhanden.

Zwischen den Zeilenbauten südlich der Theodor-Körner-Straße stehen große Laubbäume und begrünen mit den umgebenden Rasenflächen und teilweise von den Bewohnern gepflegten Vorgärten die Bereiche zwischen den Gebäuden. Teilweise sind hier auch Sandkästen oder ähnliche Spielgeräte zu finden, die zumeist ungepflegt erscheinen. Aufgrund fehlender Bänke ist ein Aufenthalt und Nutzung der Flächen erschwert. Die Schallemissionen der Straße werden hier lediglich über eingeschossige Garagen abgeschirmt, sodass die Belastungen in die Außenbereiche einwirken.

Einen ruhigen Innenbereich mit Aufenthaltsqualität bildet der geschlossenen Baublock östlich der Yorckstraße. Die Gebäude schirmen den Verkehr der Straßen ab und schaffen über Pflanzungen und einen Spielplatz einen autofreien Innenbereich mit Aufenthaltsmöglichkeiten für die Anwohner. Ähnlich verhält es sich mit dem geschlossenen Block an der Kreuzung der Theodor-Körner-Straße / Czernyring und an der Einmündung der Blücherstraße in die Gneisenaustraße. Bei letztgenanntem Standort wird ein Teil des Innenhofs für Stellplätze genutzt und geht der Bewohnerschaft damit als nutzbarer Außenbereich verloren.



**Private Grünflächen und Innenhöfe.** Fotos: Stadt Heidelberg 2017

### **Erholungs- und Freizeitflächen**

In Bergheim-West gibt es keine unentgeltlich nutzbaren Freizeit- und Erholungsangebote. Attraktive aber teilweise kostenpflichtige Angebote liegen jedoch in relativer Nähe: Das Thermalschwimmbad ist rund 500 Meter, die Neckarwiese in Neuenheim und der Zoo rund einen Kilometer und das Tiergarten-Schwimmbad rund 2 Kilometer entfernt. Die beiden letztgenannten Angebote liegen an keinem anderen Stadtteil näher als am Stadtviertel Bergheim-West.

#### **Auf einen Blick**

Bergheim-West verfügt lärmbedingt über keine attraktive öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität. Im Bereich östlich des Czernyrings / Emil-Maier-Straße sind weder öffentlich noch private Grünflächen vorhanden. Geschlossene Innenhöfe schirmen den Lärm ab und bieten wohnortnahe Aufenthaltsflächen im Freien. Das Neckarufer ist schwer zugänglich.

Der Große Ochsenkopf ist derzeit die größte Freifläche im Stadtviertel. Freizeitflächen sind im Viertel direkt nicht vorhanden, befinden sich aber gut erreichbar im Umfeld.

# 12. Stärken-Schwächen-Analyse

## 12.1 Stärken

### Wohnen

In Bergheim-West gibt es keinen nennenswerten Wohnungsleerstand. Es gibt viele kleine und relativ günstige Wohnungen für den Bedarf kleiner Haushalte mit geringem Einkommen.

### Nutzungen und Infrastrukturangebote / Wirtschaft

Die vorhandenen heterogenen Nutzungsstrukturen führen zu Nutzungsvielfalt im Stadtviertel. Die vorhandenen zentralörtlichen Angebote kommen auch den Bewohnern des Viertels zugute und erweitern das sonst übliche Angebot. Ausgehend vom Dezernat 16 und dem Landfriedgelände ist die Kultur- und Kreativwirtschaft in Bergheim-West angekommen.

### Städtebau

Mit dem Großen Ochsenkopf, dem Betriebshof, dem Landfriedgelände und dem Dezernat 16 sind noch größere Entwicklungsflächen vorhanden, die einen positiven Beitrag zur Entwicklung Bergheim-Wests leisten können. Der Bereich des Betriebshofs ist dabei einer der wenigen ruhigen Bereiche in Bergheim-West und weist von allen vier genannten Flächen die geringsten Schallimmissionen auf.

Historische Ensembles im Gründerzeitstil bilden baukulturell interessante Orte mit hohem Wiedererkennungswert.

### Verkehr

Bergheim-West zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit mit allen Verkehrsarten aus und bietet größtmögliche Mobilität.

### Grün- und Freiräume

Repräsentationsgrün empfängt die Besucher der Stadt am Stadteingang und vermittelt einen großzügigen grünen Eindruck.

Ruhige begrünte Innenhöfe schirmen den Lärm ab und bieten Entwicklungspotential für einen wohnortnahen Aufenthaltsbereich.

Die ehemalige Bahnfläche Großer Ochsenkopf wird im Moment von Teilen der Bevölkerung als Freifläche genutzt. Mit dem durch die Fläche führenden „Schwarzen Weg“ bildet sie auch eine wichtige Verbindung zwischen Wieblingen und Bergheim. Auf der Brachfläche des Großen Ochsenkopfs haben sich zahlreiche Pflanzen- und Tierarten angesiedelt. Die hier stehenden Bäume haben in den letzten Jahren an Sichtbarkeit zugenommen. Für die gesetzlichen Belange des Artenschutzes wird derzeit im Auftrag der RNV ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Auf Grundlage der im Frühjahr/Sommer 2017 erfolgten Bestandserfassungen ist davon auszugehen, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig werden.

Die Lage am Neckar ist grundsätzlich positiv zu bewerten und bietet ein bisher wenig genutztes Potential.

### Freizeit und Sport

Das Thermalbad im angrenzenden Stadtviertel Bergheim-Ost, die Neckarwiese, der Zoo und das Tiergartenschwimmbad sind aufgrund ihrer Nähe gut zu erreichen. Neben diesen Freiluftangeboten finden sich auch Sportangebote auf dem Landfriedgelände. Im Gebäude Ecke Czernyring / Blücherstraße soll in nächster Zeit ein Fitnessstudio eröffnen.

#### **Zusammenleben und soziale Infrastruktur:**

Die vorhandene Nutzungsvielfalt und die kulturellen Angebote tragen zur Belebung und der Charakteristika des Stadtviertels bei und

In Bezug auf die dort lebende Bevölkerung ist ein ausreichendes Angebot für Kinderbetreuung vorhanden.

## **12.2 Schwächen**

### **Wohnen**

In Bergheim-West ist Anteil älterer Wohnungen hoch. In Teilbereichen ist das Wohnumfeld im öffentlichen Raum ohne Qualität. Ruhiges Wohnen ist in den Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen kaum möglich und auch die Luftqualität ist durch den Autoverkehr belastet.

### **Nutzungen und Infrastrukturangebote / Wirtschaft**

Viele Nutzungen sind nicht auf die Bewohner abgestimmt, sondern auf die zentrale Lage im Stadtgebiet und die gute Erreichbarkeit, so auch die Einzelhandelsstruktur (z.B. Sportartikel) Nahversorgungsstrukturen sind sehr kleinteilig und von lokalen Kleinunternehmern geführt. Einen größeren Lebensmittelmarkt gibt es nicht, was die fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln erschwert.

### **Städtebau**

In Bergheim-West gibt es keinen Begegnungsort. Das Betriebshofgelände bildet ein nach außen abgeschottetes Areal in zentraler Lage von Bergheim-West.

Mängel im städtebaulichen Gefüge zeigen sich vor allem an fehlenden Raumkanten und im öffentlichen Raum, der oft vom Verkehr dominiert ist.

### **Verkehr**

Verkehr und seine negativen Begleiterscheinungen wie Lärmbelastungen und Luftverschmutzung dominieren Bergheim-West und beeinträchtigen die Wohn- und Lebensqualität erheblich. Fußgänger und Radfahrer teilen sich oft denselben Bereich, was zur gegenseitigen Beeinträchtigung führt.

### **Grün- und Freiräume**

In Bergheim-West sind nur wenige öffentliche Grünflächen vorhanden, die zum Spielen und Aufhalten genutzt werden können. Den vorhandenen Flächen fehlt Aufenthaltsqualität, sie sind schwer zugänglich und durch Verkehrslärm belastet. Im öffentlichen Raum ist bis auf einen Bolzplatz kein Kinderspielplatz vorhanden. Kinderspielplätze befinden sich, wenn überhaupt vorhanden, auf privaten Grundstücken.

Das Neckarufer als Erholungsfläche ist kaum nutzbar, da ein offizieller Zugang fehlt.

Der Große Ochsenkopf ist eine Brachfläche, die als Freifläche zwischengenutzt wird. Die Schallimmissionen von der B37 und von den Güterzügen in den Nachtstunden ist dort sehr hoch.

**Freizeit und Sport**

In Bergheim-West gibt es keine öffentlichen Sport- und Freizeitflächen.

**Zusammenleben und soziale Infrastruktur:**

Es leben wenig Familien im Stadtviertel, da dieses wenig attraktive Angebote für Familien bietet.

Barrierefreie und seniorenrechtliche Wohnangebote sind kaum vorhanden.

In Bergheim-West fehlen Begegnungsorte für die Bewohner, um sich zu treffen.

## 13. Handlungsbedarfe und Potenziale

Im folgenden Kapitel werden ausgehend von der Bestandsaufnahme und der Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen Bergheim-Wests die Potentiale des Quartiers und Handlungsbedarfe abgeleitet. Sie sollen Impulsgeber zur Erarbeitung der Entwicklungsoptionen sein und bieten unterschiedliche Möglichkeiten der Zielentwicklung.

### 13.1 Vielfalt zum Nutzen des Stadtviertels

Bergheim-West ist geprägt durch eine große Nutzungsvielfalt. Im westlichen Bereich des Stadtviertels dominiert die Wohnnutzung, beidseits der Bergheimer Straße wird das Wohnen ergänzt durch Büronutzung, Dienstleistungen, kleinflächigen Einzelhandel, Gastronomie, Kultur- und Kreativwirtschaft und den Straßenbahnbetriebshof.

Derzeit profitieren viele Einrichtungen von der zentralen Lage im Stadtgebiet und der hervorragenden Verkehrsanbindung, haben aber nur zum Teil einen Bezug zu Bergheim-West und zu den dort lebenden Menschen.

Die Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten stellt ein großes Potential bei der künftigen Entwicklung von Bergheim-West dar, wenn es gelingt die vorhandenen Nutzungen durch quartiersbezogene Angebote zu ergänzen, von denen auch die Bewohner des Stadtviertels profitieren. In den vergangenen Jahren hat sich im Dezernat 16 ein Kristallisationsort für die lokale Kultur- und Kreativwirtschaft entwickelt. Diese positive Entwicklung hat dazu geführt, dass der Standort Bergheim-West auch für neue Personengruppen attraktiv wurde.

### 13.2 Flächenpotenziale in zentraler Lage

Im Stadtviertel sind mit dem Großen Ochsenkopf, dem derzeitigen Betriebshofgelände, dem Dezernat 16 und dem Landfriedgelände noch größere Entwicklungsflächen vorhanden. Das ist ein großes Potential zur Quartiersentwicklung, welches in dieser Größenordnung in gewachsenen Stadtteilen kaum noch anzutreffen ist. Es gilt, die vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten zu nutzen, um die Wohn- und Lebenssituation im Stadtviertel aufzuwerten und zu verbessern.

Mit einer Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, Treffpunkten und öffentlicher Grünfläche könnte an zentraler Stelle ein neues Quartier entwickelt werden. Die Potentialflächen des heutigen Betriebshofs, flankiert durch das Landfriedgelände und das Dezernat 16 könnten so zu einem zentralen Begegnungsort entwickelt werden und künftig ein attraktives Quartier als Verbindung zwischen der Wohnbebauung im Westen, dem Bildungszentrum, der Kurfürstenpassage und dem Bahnhof im Süden sowie den vielfältigen Nutzungen auf dem Landfriedgelände im Osten bilden.



### **13.3 Bergheim-West ist Lebensraum für alle**

Bergheim-West ist ein junges Stadtviertel, die Zahl der Einwohner ist relativ stabil. Drei Viertel der Bewohner sind zwischen 18 und 64 Jahren alt, es leben dort jedoch wenig Familien mit Kindern.

Bei künftigen Entwicklungen sollte darauf geachtet werden, dass auch genügend Angebote für Familien und Senioren geschaffen werden, um das Stadtviertel auch für diese Bevölkerungsgruppen attraktiv zu machen. Mit der Ausrichtung auf Familien mit Kindern sind ausreichende Angebote an Grün- und Freiflächen und sicherere Verkehrswege verbunden. Um Seniorinnen und Senioren auch im höheren Alter zu ermöglichen, im gewohnten Umfeld leben zu können, sind neben seniorenge-rechten Wohnungen auch ein entsprechendes Mobilitätsnetz, Begegnungsmöglichkeiten und Infra-strukturangebote erforderlich.

### **13.4 Neue Wohnungsmischung**

Bergheim-West weist einen hohen Anteil an kleinen und günstigen Wohnungen auf und deckt damit zum Teil den Bedarf für kleine Haushalte mit geringem Einkommen. Es gibt keinen nennenswerten Wohnungsleerstand. Der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt überlagert die Beeinträchtigungen durch das hohe Verkehrsaufkommen sowie das mangelnde Angebot an öffentlichen Grünflächen.

Für die sich ergebende Potentialflächen sind wohnungspolitische Konzepte zu erstellen und Zielgruppen festzulegen. So sollte bei neuen Wohnungsbauprojekten darauf geachtet werden, dass ein bezahlbares und gemischtes Wohnungsangebot geschaffen wird, das auch ein Angebot für Familien, Studierende und Senioren bereithält.

### **13.5 Kleinteiliges Versorgungsangebot**

Entlang der Bergheimer Straße und in der Kurfürstenpassage ist ein kleinteiliges Einzelhandelsangebot vorhanden, das die Nahversorgung der Bewohner jedoch quantitativ wie qualitativ nur eingeschränkt abdecken kann. Handlungsbedarf wird daher in der Verbesserung der Nahversorgungssituation gesehen. Da es im Stadtviertel zu wenig Treffpunkte gibt, sollte bei künftigen Entwicklungen auch darauf geachtet werden, dass entsprechende Angebote für die Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden.

Potential für ein besseres Versorgungsangebot liegt in den zentral gelegenen Entwicklungsflächen. Denkbar ist hier eine Kombination aus Einzelhandel und Werkstätten der Kreativwirtschaft, die ihre Produkte zum Verkauf anbieten. Dieses kleinteilige Versorgungsangebot sollte ergänzt werden um Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkte im öffentlichen Raum.

## 13.6 Potenziale für Grün- und Freiräume

In Bergheim-West gibt es wenig öffentliche Grünflächen und es fehlt an Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die vorhandenen Grünflächen sind belastet durch Verkehrslärm und laden nicht zum Spielen oder zum Entspannen ein. Auch das Neckarufer ist nur schwer zugänglich und kann nicht zur Naherholung genutzt werden.

Der Große Ochsenkopf, die ehemalige Bahnfläche der OEG, wird derzeit von Bewohnern aus Bergheim-West als Freiraum genutzt. Diese Fläche ist als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen und wird als neuer Standort für den Straßenbahnbetriebshof diskutiert. Der dort vorhandene Freiraum steht daher nicht dauerhaft zur Verfügung.

Private Grünräume weisen die Wohngebäude westlich der Gneisenaustraße und im Gebiet „An der Neckarspitze“ auf. Daneben gibt es einige vom Verkehrslärm abgeschirmte Innenhöfe, die zum Aufenthalt der Bewohner und als Spielfläche geeignet sind.

Zur Verbesserung der Lebenssituation im Stadtviertel sollen die vorhandenen Potentiale genutzt werden, um attraktive Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum zu schaffen. Dazu zählen z.B. der Penta-Park, der Alfons-Beil-Platz und das Neckarufer. Aufwertungspotentiale bieten auch die Grün- und Freiflächen der Blockinnenbereiche. Bei künftigen baulichen Entwicklungen soll die Schaffung von Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität berücksichtigt werden.

## 13.7 Umgang mit dem hohen Verkehrsaufkommen

Bergheim-West bildet den westlichen Stadteingang ins Stadtgebiet von Heidelberg und ist für viele Menschen der erste Kontakt mit der Stadt. Egal ob sie mit dem Zug oder mit dem Auto anreisen. Dementsprechend hoch ist das Verkehrsaufkommen auf den Hauptverkehrsachsen im Stadtviertel. Damit verbunden ist auch eine hohe Lärm- und Luftbelastung der angrenzenden Quartiere. Die positive Seite der Verkehrsbelastung ist die optimale Anbindung Bergheim-Wests an alle Verkehrsarten. Hiervon profitieren nicht nur Pendler, sondern auch alle Nutzungen, deren Angebote über Bergheim-West hinausgehen und die zur Vielfalt im Stadtviertel beitragen.

Auch wenn sich das Verkehrsaufkommen nur über gesamtstädtische Maßnahmen verändern lässt, können dennoch bauliche Entwicklungen im Quartier oder gestalterische Maßnahmen auf die Belastungen reagieren und diese abschirmen. Gelingt dies können ruhige, vom Lärm abgeschirmte Bereiche mit Aufenthalts- und Spielflächen für die Bewohner geschaffen werden.

Für den Radverkehr sind in fast allen Hauptverkehrsstraßen Radfahrstreifen angelegt, die teilweise zusammen mit den Fußgängern genutzt werden. Um die Attraktivität des Radverkehrs zu steigern und die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen, ist eine Entflechtung der Verkehrsarten wünschenswert. Von großer Bedeutung sind auch die Radwegeverbindungen in die angrenzenden Stadtteile. Die geplante Radbrücke über den Neckar als direkte Verbindung vom Neuenheimer Feld in die Bahnstadt würde auch die Verbindung von und nach Bergheim-West deutlich verbessern. Hierbei ist darauf zu achten, dass das Stadtviertel gut an die Radbrücke angebunden wird.

## Impressum

### Stadt Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500  
Telefax 06221 58-48120  
stadtentwicklung@heidelberg.de

### Mitwirkende Ämter

Landschafts- und Forstamt  
Stadtplanungsamt  
Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie  
Amt für Verkehrsmanagement  
Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Heidelberg, Dezember 2017

**Stadt Heidelberg**  
Kornmarkt 1  
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500  
Telefax 06221 58-48120  
stadtentwicklung@heidelberg.de  
www.heidelberg.de