

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0223/2020/BV

Datum:
01.07.2020

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

Stadtraumanalyse Wohnsportpark Kirchheimer Weg

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Kirchheim	07.07.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	15.09.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	08.10.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt nach Anhörung des Bezirksbeirates Kirchheim dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- *Der Gemeinderat beschließt die Stadtraumanalyse Wohnsportpark Kirchheimer Weg.*
- *Die Stadtraumanalyse ist die Grundlage für die weitere Planung und Entwicklung im Bereich Wohnsportpark Kirchheimer Weg.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• weitere Kosten sind noch nicht bezifferbar	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Stadtraum am Kirchheimer Weg, zwischen dem Heidelberg Innovation Park und dem Ortskern Kirchheim, wurde in einer ämterübergreifenden Projektgruppe analysiert. Die Stadtraumanalyse stellt die Grundlage für die weitere Planung und Entwicklung des Gebiets dar.

Begründung:

1. Lage des Betrachtungsraums

Der Betrachtungsraum befindet sich im Norden Kirchheims und wird im Norden durch den Heidelberg Innovation Park (hip), im Süden durch die Stettiner Straße, im Westen durch die Speyerer Straße und im Osten durch den Schrebergartenweg und die Hardtstraße begrenzt.

Der Betrachtungsraum hat eine Flächengröße von insgesamt etwa 91 Hektar.

2. Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Wohnraumbedarfsanalyse 2030 der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2013 hat ergeben, dass bis zum Jahr 2030 ein erheblicher Mehrbedarf an Wohnungen entstehen wird. Dies wurde auch in der Fortschreibung der Wohnraumbedarfsanalyse mit Zielhorizont 2035 aus dem Jahr 2019 bestätigt. Hierbei gilt es nun die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Flächen zu aktivieren.

Auf der Grundlage der Wohnraumbedarfsanalyse veranlasste die Stadt Heidelberg eine Wohnungsbauoffensive. Zur Schaffung von Wohnraum wurden das Handlungsprogramm Wohnen und das Baulandprogramm Wohnen der Stadt Heidelberg (siehe Drucksache 0333/2016/BV und Drucksache 0354/2017/BV) beschlossen.

Die Wohnbauentwicklungsflächen am Kirchheimer Weg, mit einer Größe von rund 18 Hektar, sollen neben den Konversionsflächen und der Bahnstadt einen Beitrag zum Bau der benötigten neuen Wohnungen in Heidelberg leisten.

Am Kirchheimer Weg soll aus den bestehenden und noch zu entwickelnden Wohnbauflächen im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Sport- und Freizeitflächen ein modernes, zukunftsfähiges Quartier entstehen.

Vor einer Entwicklung ist die Analyse der eigentlichen Wohnbaufläche und der umliegenden Fläche, dem sogenannten Stadtraum, essentiell. Hierdurch werden erste Rahmenbedingungen festgehalten. In der vorliegenden Stadtraumanalyse haben die Fachämter der Stadtverwaltung interdisziplinär zusammengearbeitet und ihre Planungsparameter in den Entwicklungsprozess eingebracht.

Die Stadtraumanalyse ist ein grundlegender Baustein für die weitere Zieldefinition und Entwicklung der Wohnbauflächen.

3. Inhalte der Stadtraumanalyse

3.1. Stadtraumanalyse und Rahmenbedingungen

Der Betrachtungsraum setzt sich zusammen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, Gartenbaubetrieben, verschiedenen vereinsgebundenen Sportstätten, einer großen Spiel- und Freizeitanlage, einer Kleingartenanlage, einem Messplatz, dem städtischen Zentralbetriebshof und Einzelbebauung mit Wohnen. Im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen, die einen Nutzungscluster bilden.

Der heutige Zustand des untersuchten Stadtraums ist durch heterogene Nutzungs- und Eigentümerstrukturen gekennzeichnet.

Ein wichtiger Punkt, der herausgearbeitet wurde, ist, dass der Stadtraum innenstadtnah und verkehrsgünstig liegt, jedoch aktuell über mangelhafte Verknüpfungen zu benachbarten Quartieren verfügt. Das Gebiet wird von unterschiedlichsten städtebaulichen Barrieren geprägt. Zu diesen Barrieren gehört unter anderem der namensgebende Kirchheimer Weg, der den Betrachtungsraum in zwei Bereiche teilt, die zurzeit lediglich durch eine Unterführung verbunden sind. Die Südstadt liegt in unmittelbarer Nachbarschaft, ist jedoch wegen den Gleisanlagen nur schwer erreichbar. Nördlich angrenzend entsteht der Heidelberg Innovation Park (hip), der nach Fertigstellung eine Anbindung nach Norden gewährleistet.

Die Freiflächen des Betrachtungsraumes tragen zur Aufwertung des Landschaftsbilds und der Funktion für Erholungssuchende bei. Sie sind zudem Lebensraum für charakteristische Tier- und Pflanzenarten des Offenlands. Die vorhandenen großkronigen Bäume bilden prägnante Orientierungspunkte und sind von hohem (klima-) ökologischen Wert.

Der wichtigste Orientierungspunkt im Betrachtungsraum ist jedoch die östlich gelegene Hügelkette des Odenwaldrands, welche sich östlich des Untersuchungsgebietes erstreckt. Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es wenige Hochpunkte und Orientierungspunkte. Die Orientierung geben das Hochhaus „Innovation Lab“ nach Norden und zur Bahnstadt, der Kirchturm St. Peter nach Süden, der Wasserturm an der Georg-Mechtersheimer-Straße nach Osten und die Lichtmasten der Sportanlagen nach Westen.

3.2. Sammlung von Fragen aus der Projektarbeit zur zukünftigen Entwicklung

Im Rahmen der Bestandsanalyse und der interdisziplinären Projektarbeit sind Fragen aufgetreten, die für den weiteren Planungsverlauf festgehalten werden sollen. Die Fragen wurden durch die Projektgruppe teilweise diskutiert, aber nicht abschließend inhaltlich bewertet. Es wurde ein Katalog erstellt, der die Anliegen der jeweiligen Fachämter für die zukünftige Entwicklung zusammenfasst. Die Fragen weisen unterschiedliche Präzisierungsgrade auf; im weiteren Planungsverlauf muss dieser Fragenkatalog weiter ergänzt werden und auch Antworten gefunden werden.

3.3. Anlagen: Themenkarten

Die Themenkarten bilden eine visuelle Zusammenfassung der durchgeführten Stadtraumanalyse. Sie stellen eine wichtige Grundlage für die weitere Zieldefinition und zeigen abstrahiert sowohl die Probleme, als auch die Potentiale des Stadtraumes auf.

4. Weiteres Vorgehen

Für die spätere Gesamtentwicklung des Areals ist ein städtebaulicher Wettbewerb vorgesehen, wozu die Bürger*innen beteiligt werden. Das Wettbewerbsergebnis soll wiederum die Grundlage für die anschließende Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans bilden und Aussagen zu Bau-, Nutzungs-, Erschließungs- und Freiraumstrukturen liefern. Ein konkreter Zeitplan hierzu besteht noch nicht. Im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens folgen außerdem weitere Bausteine, wie unter anderem Gespräche mit Akteur*innen vor Ort sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Besondere Belange des Beirats von Menschen mit Behinderungen sind von der der Stadtraumanalyse nicht betroffen. Der Beirat ist zu einem späteren Zeitpunkt zu beteiligen.

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:
SL2	+	Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren Begründung: Identifikation von Potentialen und Qualitäten durch Stadtraumanalyse
SL3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume schaffen Begründung: Entwicklung des Standorts mit neuen Nutzungen und Aufzeigen der besonderen Qualitäten des Raumes zur Schärfung der Identität
WO1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr Begründung: Aspekt Wohnen: Entwicklung von Wohnraum auf den Wohnentwicklungsflächen des Flächennutzungsplanes
SOZ14	+	Zeitgemäßes Sportangebot sichern Begründung: Aspekt Sport: Integration der Sport- und Freizeiteinrichtungen und Einbindung in den Stadtraum
SL9	+	Bewahrung des Charakters als Stadt im Grünen Begründung: Aspekt Park: Aufzeigen von Qualitäten des Freiraums und Integration in Planungen

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Stadtraumanalyse Wohnsportpark Kirchheimer Weg
	(steht in digitaler Form zur Verfügung)