

Stadt Heidelberg

Drucksache:

0140/2022/BV

Datum:

28.04.2022

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Bergheim "Kurfürsten-Anlage Nord,
westlicher Teil"
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Bergheim	03.05.2022	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	10.05.2022	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	02.06.2022	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Drucksache:

0140/2022/BV

00336248.doc

...

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Nach Anhörung des Bezirksbeirats Bergheim empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergheim - Kurfürsten-Anlage Nord, westlicher Teil“ für den in der Anlage 01 gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Gemeinderat stimmt der Anwendung des Baulandmanagementbeschlusses in der Fassung von November 2020 zu.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Erstellung Bebauungsplan, Umweltbericht, Lärmgutachten, Artenschutz	80.000
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Teilhaushalt 61 Budget 2022	26.000
• Bei der Aufstellung des Haushaltes für die Jahre 2023 und 2024 zu berücksichtigen	54.000
Folgekosten:	
• Die Abschätzung der Folgekosten zum Beispiel für die Erstellung öffentlicher Wege und Plätze sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bezifferbar.	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem Bebauungsplan soll auf dem ehemaligen Gelände der Heidelberger Druckmaschinen AG und dem daran angrenzenden Areal der Stadtwerke Heidelberg (SWHD) Baurecht für ein neues durchmischtes, vielfältiges und klimagerechtes Stadtquartier aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten geschaffen werden. Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Ergebnis des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs und der daran anknüpfenden kooperativen Optimierungsphase.

Begründung:

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage Heidelbergs, circa 300 m vom Heidelberger Hauptbahnhof und circa 1,5 km von der Altstadt entfernt, entlang der Kurfürsten-Anlage. Das Gebiet wird von der Alten Eppelheimer Straße im Norden, der Römerstraße im Osten, der Kurfürsten-Anlage im Süden und der Kirchstraße im Westen begrenzt.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von circa 6 ha. Die genaue Lage des geplanten Geltungsbereichs ist der Anlage 01 zu entnehmen.

2. Planungsanlass und Ziele

Nach dem Wegzug der Heidelberger Druckmaschinen AG hat die Epple GmbH die ehemaligen Betriebsflächen zwischen der Kurfürsten-Anlage und der Alten Eppelheimer Straße, mit der Absicht eine städtebauliche Quartiersentwicklung durchzuführen, erworben. Die zu entwickelnde Fläche umfasst 1,6 ha. Die Stadtwerke Heidelberg GmbH (SWHD) werden in absehbarer Zeit Teile der daran angrenzend genutzten Flächen verlagern, sodass auch das 2 ha große Areal der SWHD größtenteils für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Einzelne technische Anlagen, drei Gebäude (teilweise unter Denkmalschutz) und der Schornstein verbleiben auf dem Stadtwerkeareal und werden in das städtebauliche Konzept einbezogen.

Da die Fläche ein enormes innerstädtisches Entwicklungspotenzial bietet, haben die beiden Grundstückseigentümerinnen, unterstützt durch die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) als Projektentwicklerin im Jahr 2021 einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. 17 internationale Planungsbüros nahmen an dem Wettbewerb teil, deren Entwürfe im Sommer 2021 durch eine Jury aus insgesamt 14 Preisrichtern und Preisrichterinnen bewertet wurden. Die Jury kürte einstimmig die Beiträge von drei Büros (Bilger Felmeth Architekten aus Frankfurt, Fink+Jocher Architekten aus München und Ackermann+Raff Architekten aus Stuttgart) mit zweiten Preisen. Die drei Arbeiten wurden als gleichwertig betrachtet. Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren arbeiteten die drei Preisträger im Rahmen eines kooperativen Verfahrens an der Ausarbeitung eines gemeinsamen städtebaulichen Konzeptes. Hierbei wurden erkannte Mängel beseitigt, Vorschläge der einzelnen Arbeiten optimiert und zu einem gemeinsamen Gesamtkonzept zusammengeführt. Das Ergebnis (Anlage 02) wird im Laufe des Verfahrens finalisiert und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Ziel des Bebauungsplans ist, es ein Stadtquartier zu entwickeln, das einen vielfältigen Nutzungsmix aus Miet- und Eigentumswohnungen, Flächen für Dienstleistungen und nichtstörendes Gewerbe sowie eine Kindertagesstätte enthält. Darüber hinaus sollen im „Haus der vielen Möglichkeiten“, bereits bestehende Nutzungen wie das Laureate Forum und die Mathematik-Informatik-Station (MAINS) dauerhaft im Quartier integriert werden. Mit der Leitidee „Quartier als Collage“ sollen auf der Fläche sieben unterschiedliche Teilprojekte mit individuellen Typologien, die sich als jeweils eigenständige Objekte zu

einem Gesamtbild fügen, umgesetzt werden. Die einzelnen Typologien, deren Formensprache und Geschossigkeit, sind im Verfahren weiter zu vertiefen und in einzelnen Bereichen zu optimieren und anzupassen.

Neben der Nutzungsmischung und typologischen Vielfalt liegt der Fokus des Quartiers auf der Schaffung unterschiedlicher Freiräume. Die Quartiersmitte soll durch das Turmhaus als Hochpunkt und eine ebenerdige, ruhige grüne Mitte akzentuiert werden. Im Bereich der Bestandsgebäude der SWHD soll mit einem „Werkhof“ als Freifläche ein Bindeglied zwischen gewerblichen und kreativen Nutzungen, Dienstleistung, Wohnen und Freizeit geschaffen werden. Um den verbleibenden Schornstein soll in diesem Zusammenhang ein „vertikaler Park“, bestehend aus einem begrüntem und begehbaren Stahlgerüst entstehen. Ein Geflecht aus Wegebeziehungen in Ost-West und Nord-Süd-Richtung soll die einzelnen unterschiedlich dimensionierten Freiräume im Quartier fußläufig miteinander verknüpfen und darüber hinaus das Quartier mit dem umliegenden Stadtgefüge verbinden. Diese Wegeverbindungen und Sichtachsen sind im Verfahren weiter zu überarbeiten und zu optimieren.

Das neue Quartier soll sich als autoarmes Quartier mit einem ganzheitlichen Mobilitätskonzept auszeichnen.

3. Planungsverfahren

Mit dem vorliegenden Planverfahren sollen die betroffenen rechtskräftigen Bebauungspläne „Heidelberger Druckmaschinen“ (Datum der Rechtskraft 03.09.2003), „Ehemaliges Bahngelände“ (Datum der Rechtskraft 01.03.1973) bzw. „Ehemaliges Bahngelände - Änderung mittlerer Teil“ (Datum der Rechtskraft 12.05.1967) überplant werden. Da das gesamte Areal bis zur Römerstraße ursprünglich als Ganzes geplant wurde, wird der Bereich östlich der Gaswerkstraße, auf dem sich das Landratsamt sowie die Polizei befindet, mit in den Umgriff aufgenommen. Eine Bürgerbeteiligung gemäß Baugesetzbuch wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

4. Baulandmanagement

Da sich der Start der Projektentwicklung in Abhängigkeit von Entscheidungen städtischer Gesellschaften seit dem Jahr 2015 verzögert hat, soll die zum Zeitpunkt der Auslobung des Wettbewerbs (November 2020) gültige Fassung zum Baulandmanagement Anwendung finden. Die Eigentümerinnen der Grundstücke, für die erstmals Baurecht für Wohnen entstehen soll, haben sich zur Anwendung des Beschlusses zu diesem Stand verpflichtet.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Verfahren beteiligt.

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:
WO 06	+	Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten Begründung: Mit dem Projekt soll innenstadtnaher Wohnraum mit unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen geschaffen werden. Ziel/e:
SL 5,6	+	Bauland ist sparsam zu verwenden, Innen- vor Außenentwicklung, Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Es handelt sich bereits um ein voll erschlossenes Baugebiet im Innenbereich, es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, Stand: 01.12.2021
02	Entwurf Freiflächenplan, Stand 23.03.2022