

Stadt Heidelberg

Drucksache:

0151/2022/BV

Datum:

28.04.2022

Federführung:

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Bebauungsplan Bergheim "Kurfürsten-Anlage Nord,
östlicher 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:

0151/2022/BV

00336254.doc

...

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Nach Anhörung des Bezirksbeirats Bergheim empfiehlt der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß Paragraph 2 Absatz 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplans für den im Lageplan (Anlage 01 zur Drucksache) gekennzeichneten Bereich.*
- 2. Der Gemeinderat beschließt, dass der Bebauungsplan gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt wird.*
- 3. Der Gemeinderat stimmt der Durchführung eines hochbaulichen Wettbewerbes für die Liegenschaften Sparkasse und Volksbank durch die beiden Eigentümerinnen zu. Der Wettbewerb soll einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenteil für den gesamten Geltungsbereich mit beinhalten.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• für das Verfahren erforderliche Gutachten im Jahr 2023	40.000 €
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Bei der Aufstellung des Haushaltes für das Jahr 2023 im Teilhaushalt 61 zu berücksichtigen	40.000 €
Folgekosten:	
• Folgekosten wie Anpassungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind derzeit nicht absehbar	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit Umzug der Hauptstellen der Sparkasse und der Volksbank von Bergheim in die Bahnstadt entstehen am östlichen Auftakt der Kurfürsten-Anlage neue Entwicklungschancen für ein mischgenutztes und attraktives Stadtquartier. Im Rahmen eines hochbaulichen Wettbewerbes mit städtebaulichem und freiraumplanerischem Ideenteil für den Gesamtbereich sollen Grundlagen für das anschließend zu gestaltende Planungsrecht geschaffen werden.

Begründung:

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im östlichen Bergheim, eingefasst von der Kurfürsten-Anlage im Süden, der Poststraße im Westen und Norden sowie der Rohrbacher Straße im Osten.

Der Geltungsbereich von circa 2,2 ha umfasst die Liegenschaften Sparkasse, Volksbank und die nördlich anschließende Tiefgarage, das Carré mit seinem Hochpunkt („Menglerbau“) im östlichen Bereich sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen im Eigentum der Stadt.

2. Anlass und Planungsziele

Auf dem Gelände des früheren Heidelberger Hauptbahnhofes am Ende der Kurfürsten-Anlage entstand nach dessen Verlegung und Abbruch Mitte der fünfziger Jahre die heutige Bebauung mit ihren Nutzungen: Dienstleistung und Verwaltung im südwestlichen Bereich sowie Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung im östlichen Bereich Richtung Rohrbacher Straße. Zwischen den Baukörpern und der Poststraße entstand eine Tiefgarage inklusive Umfahrung, die auch oberirdisch weitestgehend mit einem Parkplatz belegt ist.

Mit dem Neubau der beiden Hauptstellen sowohl für Sparkasse als auch Volksbank am Europaplatz in der Bahnstadt werden diese Nutzungen an der Kurfürsten-Anlage aufgegeben. Ebenso gibt es seit einigen Jahren Bestrebungen seitens der Eigentümerin der Liegenschaften des „Carrés“, sowohl das Nutzungsspektrum als auch die Baumasse insgesamt neu zu ordnen.

Mit den Eigentümerinnen beider Bereiche werden seit einiger Zeit Gespräche zu möglichen Baumassen und Nutzungskonzepten geführt. Da die Nutzungen der Liegenschaften Sparkasse und Volksbank nun zeitnah aufgegeben werden, soll für diesen Bereich ein hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt werden, der außerdem für den gesamten Geltungsbereich einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenteil einbringt. So kann ebenfalls für die Eigentümerin des „Carrés“, die einen gemeinsamen städtebaulichen Wettbewerb bevorzugt hatte, dennoch ein Rahmen für zukünftige Entwicklungen gesetzt werden.

Die Ergebnisse dieses Wettbewerbes sollen Grundlage für den neu aufzustellenden Bebauungsplan sein. Dieser schafft letztendlich das erforderliche Planungsrecht für die weitere Entwicklung, Neuordnung und Stärkung des Stadtquartiers im Zentrum von Heidelberg.

Wesentliche Ziele hierbei sind:

- Entwicklung eines urbanen, lebendigen und durchmischten Quartiers inklusive Schaffung von innerstädtischem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnformen
- Einbeziehung von publikumswirksamen Nutzungen in den Erdgeschosszonen mit attraktiven Übergangszonen zwischen den Gebäuden und Außenbereichen
- Anpassung der Baumassen mit differenzierter Höhenentwicklung und nutzungsentsprechender Ausformulierung (Innenhöfe, Arkaden in Richtung Poststraße)
- Schaffung von attraktiven Freiräumen mit unterschiedlichen Gestaltungsansprüchen (Quartierspark, Innenhöfe) sowie attraktiven Wegebeziehungen mit Anknüpfungspunkten zu den umliegenden Bereichen

3. Verfahren und Kosten

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, soll der Bebauungsplan gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben nicht vorgesehen, da es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Ebenfalls sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften nach Paragraph 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch entsprechend. Das heißt, dass in diesem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 und Paragraph 4 Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen wird. Im vorliegenden Verfahren sind eine Umweltprüfung nach Paragraph 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach Paragraph 2a Baugesetzbuch nicht erforderlich.

Durch das Planverfahren soll der seit 1971 rechtsgültige Bebauungsplan „Weststadt – zwischen Kurfürsten-Anlage, Rohrbacher Straße und Poststraße und Landeszentralbank“ ersetzt werden.

Der dem weiteren Verfahrensablauf vorgeschaltete hochbauliche Wettbewerb mit Ideenteil wird eng mit der Stadtverwaltung abgestimmt, Auslobende sind jedoch Sparkasse und Volksbank.

Im Zuge der Erstellung der Auslobungsunterlagen erfolgt eine Bürgerbeteiligung durch die Auslobenden, die anschließend durch die Stadtverwaltung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß Baugesetzbuch fortgeführt wird.

Soweit durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht für eine Wohnnutzung geschaffen wird, erfolgen weitere Verfahrensschritte seitens der Verwaltung erst, wenn sich alle betroffenen Grundstückseigentümer schriftlich dazu verpflichtet haben, das vom Gemeinderat beschlossene Baulandmanagement in seiner zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden.

Das Verfahren für den Bebauungsplan verursacht für die Stadt Kosten in Höhe von circa 40.000 € für die Erstellung erforderlicher Gutachten. Die Kosten für den vorgeschalteten Wettbewerb tragen die Eigentümer der Liegenschaften Sparkasse und Volksbank.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Bebauungsplan bereitet rahmensetzend die Umsetzung von baulichen Projekten vor, ohne diese jedoch unmittelbar auf Ausführungsebene zu konkretisieren. Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Laufe des Verfahrens 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:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
SL 13	+	Dichtere Bauformen
		Begründung: Die bauliche Entwicklung erfolgt auf bereits erschlossenen und weitestgehend versiegelten Flächen.
		Ziel/e:
WO 1		Wohnraum für alle
		Begründung: Schaffung von innerstädtischem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnformen

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan mit Geltungsbereich – Stand 08.04.2022
02	Volumenstudie Stadtplanungsamt – Stand 01.09.2021