

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0162/2023/IV**

Datum:  
28.09.2023

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Betreff:

**Aufstellung/Änderung Bebauungsplan für Kaufhof-  
Gebäude am Bismarckplatz**

## Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 20. November 2023

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	17.10.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	15.11.2023	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Für den Bereich Bismarckplatz besteht der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2006, auf dessen Grundlage bei Bedarf eine städtebauliche Ordnung im Rahmen des Bebauungsplanes „Bergheim – Bismarckplatz“ festgeschrieben werden kann.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Stadtverwaltung steht im Austausch mit dem Eigentümer der Galeria-Kaufhof-Immobilie. Planungsrechtliche Schritte können bei Bedarf durch das Bebauungsplanverfahren „Bergheim – Bismarckplatz“ erfolgen. In Anbetracht der aktuellen Sachlage sieht die Verwaltung die Notwendigkeit einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt als nicht erforderlich.

## **Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.10.2023**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## Sitzung des Gemeinderates vom 15.11.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 15.11.2023

### 32.1 **Aufstellung/Änderung Bebauungsplan für Kaufhof-Gebäude am Bismarckplatz** Informationsvorlage 0162/2023/IV

Für **Bündnis 90/Die Grünen** bringt Stadträtin Dr. Röper, die der Sitzung online zugeschaltet ist, folgenden **Antrag** ein (Anlage 02 zur Drucksache 0162/20239/IV) und begründet diesen.

- Bericht des zukünftigen Eigentümers des Kaufhof-Gebäudes über den aktuellen Stand zu den Plänen zur Nachnutzung des Gebäudes
- Bericht von Vertreterinnen und Vertretern der Europeans For Climate Association und Neckarorte e.V. (Initiatorinnen und Initiatoren der Ausstellung "Orte im Wandel – Lebensraum Bismarckplatz") zu ihren Vorstellungen und Ideen, das Gebäude und den Park neu zu gestalten
- Diskussion und Aussprache

Im anschließenden Austausch zwischen Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner, Ersten Bürgermeister Odszuck und Stadträtin Dr. Röper kommt man überein, dass ein Gespräch mit dem Eigentümer des Kaufhof-Gebäudes der erste Schritt sein sollte. Erster Bürgermeister Odszuck schlägt vor, den Eigentümer beispielsweise zum Gedankenaustausch beim nichtöffentlichen Arbeitsüberblick zu Beginn einer Stadtentwicklungs- und Bauausschusssitzung (SEBA) einzuladen. Mit dieser Zusage wird die Informationsvorlage zur Kenntnis genommen.

**Zusammenfassung der Information** (Arbeitsauftrag in **fett** dargestellt):

*Für den Bereich Bismarckplatz besteht der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2006, auf dessen Grundlage bei Bedarf eine städtebauliche Ordnung im Rahmen des Bebauungsplanes „Bergheim – Bismarckplatz“ festgeschrieben werden kann.*

**Außerdem ergeht folgender Arbeitsauftrag an die Verwaltung:**

***Die Verwaltung sucht das Gespräch mit dem Eigentümer und versucht, ihn zum nichtöffentlichen Arbeitsüberblick einer SEBA-Sitzung einzuladen.***

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## **Begründung:**

### **1. Anlass**

Im Mai 2023 endete das Insolvenzverfahren des Warenhauskonzerns Galeria Karstadt Kaufhof. Der in diesem Zuge rechtskräftig gewordene Sanierungsplan sieht die schrittweise Schließung von rund einem Drittel der zuletzt noch betriebenen 129 Filialen vor. Zum 31. Januar 2024 wird der Standort am Bismarckplatz in Heidelberg geschlossen, während der Standort in der Hauptstraße weiterhin geöffnet bleibt.

Um als Stadt Heidelberg Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung und zukünftige Nutzung des Gebäudes im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Innenstadtentwicklung zu haben, hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gemeinsam mit Einzelstadträtin Hilde Stolz und Einzelstadtrat Arnulf Weiler-Lorentz den Antrag gestellt, für das Galeria-Kaufhof-Gebäude und die angrenzenden Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

Das Galeria-Kaufhof-Gebäude liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innere Weststadt, Block Bismarckplatz – Sophienstraße – Plöck – Rohrbacher Straße“, gültig nach Aufbaugesetz mit Rechtskraft im Jahr 1956. Der einfache Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu bestehenden beziehungsweise festgestellten, neu festzustellenden und aufzuhebenden Straßen- und Baufluchten sowie zu vorhandenen und geplanten Straßenflächen und Plätzen. Textliche Festsetzungen sind nicht getroffen.

Im Jahr 2006 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bergheim – Bismarckplatz“ gefasst. Der Geltungsbereich von circa sieben Hektar reicht vom Neckarufer im Norden bis zur südlichen Bebauung am Adenauerplatz und umfasst neben den hier flankierenden Straßenabschnitten Rohrbacher Straße, Sofienstraße, Kleine Plöck und Bismarckstraße auch die Bebauung an der Bergheimer Straße 4 bis 8, den Block zwischen Kleiner Plöck und Adenauerplatz und die Liegenschaft des Galeria-Kaufhof-Gebäudes (Geltungsbereich siehe Anlage 01 der Beschlussvorlage). Zielformulierungen dieses Bebauungsplanes waren die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt und das Entgegenwirken eines in Teilen bereits fortgeschrittenen Attraktivitätsverlustes des Bereichs um den Bismarckplatz durch geeignete bauplanungsrechtliche Nutzungsregelungen sowie die Festschreibung von Gestaltung und Funktion des Bismarckplatzes durch eine Neukonzeption der Straßenbahn- und Bushaltestellen. Aufgrund der dann folgenden Überlegungen zum Neckarufertunnel wurde das Bebauungsplanverfahren nicht weiterverfolgt.

Sollte eine städtebauliche Ordnung in Form eines Bebauungsplanes durch die anstehenden Entwicklungen erforderlich sein, kann der bestehende Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegt und im weiteren Verfahrensverlauf inhaltlich und räumlich angepasst werden. In Anbetracht der aktuellen Sachlage sieht die Verwaltung die Notwendigkeit einer Fortführung des Bebauungsverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt als nicht erforderlich.

Im März 2022 hat der Gemeinderat das Einzelhandelskonzept für Heidelberg einstimmig mit dem Ziel zur Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren beschlossen. Das Einzelhandelskonzept dient als zentrales Instrument zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und es bildet die Grundlage für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen.

Das Konzept definiert für Heidelberg sein Hauptgeschäftszentrum vom Karlsplatz bis zum Hauptbahnhof, dessen Kernbereich sich vom Universitätsplatz über den Bismarckplatz bis zum Alten Hallenbad erstreckt. Der Entwicklung und dem Erhalt von Einzelhandel kommt in diesem Bereich eine übergeordnete Bedeutung zu. Demnach empfiehlt das Einzelhandelsentwicklungskonzept in seinen „Grundsätzen zur Steuerung des Heidelberger Einzelhandels“, großflächige Einzelhandelsentwicklungen mit zentrenrelevantem Sortiment auf diesen Bereich zu fokussieren.

### **3. Aktueller Sachstand**

Die Stadtverwaltung steht im Austausch mit dem Eigentümer. Ziel ist es, ein funktionsfähiges und nachhaltiges Nutzungskonzept zu entwickeln, welches an diesem zentralen Standort auch zukünftig Einzelhandel etabliert.

Bei Bedarf kann dem Eigentümer Unterstützung aus dem Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ angeboten werden.

Der Bezirksbeirat Bergheim wird mündlich in seiner Sitzung am 26.09.2023 über die Inhalte dieser Vorlage informiert.

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

Erfolgt bei konkreten baulichen Planungen.

## 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 4 - City als übergeordnetes Zentrum sichern  
Begründung:  
Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes

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

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Bergheim – Bismarckplatz“
02	Sachantrag der Fraktion B'90/Die Grünen vom 26.10.2023