

# Planungsbrief Nr. 65

## Bebauungsplan Bergheim

### „Kurfürsten-Anlage Nord – östlicher Teil“

### „Quartier Poststraße“

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung

---



Luftbild des Quartiers, Quelle: Vermessungsamt / Stadtplanungsamt Heidelberg

## Anlass und Ziel der Planung

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 heute 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 neu zu ordnen.

Um das Areal städtebaulich insgesamt neu zu ordnen und für die Liegenschaften zeitnah Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen wird für den gesamten Bereich ein Bebauungsplan erstellt.

Das Plangebiet von circa 2,2 ha 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.

Wesentliche Ziele bei der Planaufstellung sind

\_die Entwicklung eines urbanen, lebendigen und durchmischten Quartiers mit Arbeitsstätten, Geschäften, Gastronomie und innerstädtischem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnangeboten,

\_die Anpassung der Baumassen mit differenzierter Höhenentwicklung und nutzungsentsprechender Ausformulierung,

\_die Schaffung von attraktiven, klimangepassten und ökologisch wertvollen, auf Dauer angelegten Freiräumen mit unterschiedlichen Gestaltungsansprüchen und Erhalt von Bäumen,

\_das Anlegen attraktiver Wegebeziehungen mit Anknüpfungspunkten zu den umliegenden Bereichen

\_die Einbeziehung von publikumswirksamen Nutzungen in den Erdgeschosszonen mit attraktiven Über-

gangszonen zwischen den Gebäuden und Außenbereichen

\_die ganzheitliche Betrachtung der Themen Energieeffizienz, graue Energie, erneuerbare Energien und Ressourcenschonung

\_die Vorbereitung auf weniger motorisierten Individualverkehr, Verlagerung auf den Umweltverbund und den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien auch im Bereich Mobilität.

Bis September 2023 wurde durch die Stadt Heidelberg ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt, um ein breites Spektrum an Ideen und Lösungsansätzen für eine städtebauliche Konzeption zu erhalten. Das Preisgericht sprach sich einstimmig für den Beitrag der Project GmbH aus Esslingen am Neckar als ersten Preisträger aus.

Der Siegerentwurf soll nun zu einem „Quartiersplan Poststraße“ fortgeschrieben und in einigen Bereichen überarbeitet werden. Er bildet die Grundlage für den Bebauungsplan und anschließende hochbauliche Realisierungswettbewerbe.

## Städtebauliche Planungskonzeption - Siegerentwurf

Der Siegerentwurf aus dem Ideenwettbewerb definiert vier klar gegliederte Stadtbausteine, die sowohl in Richtung Kurfürsten-Anlage und Rohrbacher Straße als auch in Richtung Poststraße in ihrer Ausformulierung und Höhenentwicklung reagieren. Somit entsteht in Richtung der urbanen Kurfürsten-Anlage eine klare Raumkante, während die Baukörper in Richtung der kleinteiligeren Poststraße in den Höhen variieren.

Durch Fugen zwischen den Gebäuden in Nord-Südrichtung sowie einer neuen Öffnung in Ost-West-Richtung soll das Quartier mit der Umgebung vernetzt werden und fußläufige Anbindungen ermöglichen.

Zur nachhaltigen Nutzung grauer Energie sieht das Konzept neben Erhalt der öffentlichen Parkgarage auch den Erhalt des Menglerbaus (Hochpunkt) und einem Teil des Sockels vor.

Im Bereich der Erdgeschosszonen sieht der Entwurf vorrangig Einzelhandels- und Gastronomieflächen vor. Darüber werden Flächen für Büro und Dienstleistung angeboten, in den oberen Geschossen Wohnungen unterschiedlicher Größen.

Die Dachflächen der Gebäude dienen sowohl als Retentionsraum als für die Installation mit Photovoltaik-Anlagen, anteilig auch als Terrassen für Wohnbereiche. Neben der Begrünung von Dachflächen sollen auch die Fassaden anteilig begrünt werden.

Um den Wunsch nach einem neuen „Quartierspark“ verwirklichen zu können, sollen Zu- und Abfahrt der bestehenden Tiefgarage zukünftig auf der Westseite gebündelt werden. Zudem ist der Wegfall des oberirdischen Parkplatzes zugunsten des geplanten öffentlichen Freiraums vorgesehen.

Dieser neue Freiraum im Bereich des heutigen Parkplatzes erstreckt sich vom Platz am alten Hallenbad bis hin zudem einem Gebäudekubus im Nordosten des Quartiers sowie von der jeweiligen Bebauung entlang der Nord- und Südseite. Dort kann entlang der Rohrbacher Straße durch Begrüden der heute schrägläufigen Baufucht ebenfalls ein neuer städtischer Platz entstehen.

Die Gestaltung des neuen Freiraums ist im Entwurf durch Geländemodellierungen, diverse begrünte Bereiche und neue Baumpflanzungen gekennzeichnet. Dies ist in der weiteren Planung hinsichtlich der statischen Zwänge der bestehenden Tiefgarage zu prüfen und anzupassen.

## **Bebauungspläne**

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale Bodenordnung gewährleisten. Darüber hinaus sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

## **Wie können Sie sich beteiligen?**

Als Bürger haben Sie die Gelegenheit, sich gemäß § 3 BauGB zweistufig an der Planung für einen Bebauungsplan zu beteiligen.

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB**

Sie können sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Sie finden die Planunterlagen in der angegebenen Frist im Internet unter <https://www.heidelberg.de/hd/HD/Leben/Aktuelle+Planverfahren.html> und im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung (ehemals Technisches Bürgeramt).

## **Zeitraum der Einsichtnahme im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung und im Internet ist vom 18. Januar 2024 bis 19. Februar 2024.**

Zeitgleich werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden könnten, über diese unterrichtet. Öffentlichkeit und Behörden haben Gelegenheit, sich während der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu äußern und die Planung zu erörtern.

## **Der Entwurf wird erarbeitet**

Die von Ihnen und den Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen dienen als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

## **Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

Ist die Planung soweit konkretisiert, werden in der Regel die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Die Behörden haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben. Nach Abschluss der Behördenbeteiligung beraten die Bezirksbeiräte des Stadtteils und der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss den Entwurf.

Auf der Grundlage der Empfehlungen dieser Gremien fasst der Gemeinderat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs. Die Sitzungen des Gemeinderates sind immer öffentlich. Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderats werden im „stadtblatt“ (Amtsanzeiger der Stadt Heidelberg) veröffentlicht.

## **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB**

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung, die öffentliche Auslegung, wird im „stadtblatt“ bekanntgegeben. Bebauungsplanentwurf, Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen liegen für den Zeitraum eines Monats im Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung und im Internet aus. Sie können sich nun darüber informieren, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die eigenen Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Wichtig dabei ist, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Wird der Entwurf aufgrund der Ergebnisse der Auslegung in seinen Grundzügen geändert, so ist die öffentliche Auslegung zu wiederholen.

## **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Es erfolgt nun die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung. Diese arbeitet einen Vorschlag für die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander aus. Es besteht ein Rechtsanspruch auf die Einstellung aller Stellungnahmen in

den Abwägungsvorgang, die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgetragen wurden, nicht jedoch auf die tatsächliche Berücksichtigung. Dies gilt vor allem dann, wenn gewichtige gegenläufige Belange entgegeng gehalten werden müssen.

Über die Vorschläge der Verwaltung beraten zunächst der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und anschließend der Gemeinderat, der den Beschluss zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens als Abwägungs- und Satzungsbeschluss fasst. Die Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Verbände, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, erhalten jetzt eine persönliche Benachrichtigung über die Gemeinderatsentscheidung. In den Fällen, in denen der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, prüft das Regierungspräsidium in Karlsruhe, ob bei der Planaufstellung die gesetzlichen Vorschriften beachtet worden sind. Das Inkrafttreten des Bebauungsplans wird anschließend im „stadtblatt“ verkündet. Der Plan ist damit für Jedermann verbindliches Ortsrecht. Er liegt nach vorheriger telefonischer Terminabsprache zu den Dienstzeiten des Kompetenzzentrums Bauen-Wohnen-Förderung zur Einsichtnahme für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger bereit.

## **Für weitere Informationen:**

Stadtplanungsamt Heidelberg  
Frau Eva Witt  
Tel.: 06221-5823030  
[Eva.Witt@Heidelberg.de](mailto:Eva.Witt@Heidelberg.de) oder  
[Beteiligung-stadtplanung@Heidelberg.de](mailto:Beteiligung-stadtplanung@Heidelberg.de)