

BI Lebendige Bahnhofstraße  
Dr. Alex Füller  
Kaiserstr. 32  
69115 Heidelberg  
Tel.: 06221 – 21400

24. 01. 2008

## **Bebauungsplan Weststadt Kurfürstenanlage / Bahnhofstraße**

### **Vorgeschichte**

**18. 11. 2004 (Drucksache 0204/22004/BV)**

**Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan durch den Gemeinderat für den Bereich zwischen Adenauerplatz, Kurfürstenanlage, Bahnhofstraße und Römerkreis: einstimmig.**

#### *Anlass und Ziel der Planung*

Mögliche Verlagerung der Einrichtungen des Landes, möglicher Abriss der Gebäude.  
„Ziel ist es, in einem Wettbewerb die Chancen für diesen Raum auszuloten und eine Neuordnung des Gesamtareals ... zu erreichen.“ Damit „soll ein tragfähiges städtebauliches Konzept für eine Neubebauung gefunden werden. Anschließend sollen die neu definierten städtebaulichen Ziele über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.“

#### *Planungsrechtliche Situation*

Im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt.  
„Der Baudichteplan enthält für das Grundstück folgende Vorgaben:  
Die Traufhöhe soll maximal 15 m, bei einer Geschosshöhe von ca. 3 m betragen ... Die Grundflächenzahl GRZ soll im Planbereich auf 0,51 bis 0,8 begrenzt werden“  
„Der Bereich...liegt im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne >Weststadt – Ehemaliges Bahngelände< von 1960 – Änderung östlicher Teilbereich ...und >Weststadt – Änderung Westlicher Teil< von 1963 ... Die Flächen des Amtsgerichtes und Finanzamt sind als Kerngebiet mit max. 5 Vollgeschossen festgesetzt...“

**27. 07. 2005 (Drucksache 0201/2005/BV)**

**Auswahl der Sachpreisrichter für den städtebaulichen Ideenwettbewerb nach Beschluss des Gemeinderates**

Unter den Zielen werden „Chancen zur Neuordnung dieses städtebaulich bedeutsamen Raumes“ hervorgehoben, in dem eine „funktionale Verbindung zwischen Bergheim und der Weststadt bis heute nicht erreicht werden“ konnte. Die Lösungsvorschläge sollen die Funktion der Flächen „als Aufenthaltsraum“ und die Einbindung der Grünflächen“ berücksichtigen...

## **Dokumentation Ideenwettbewerb Kurfürstenanlage Heidelberg (Hg. Stadtplanungsamt)**

### *Wettbewerbsaufgabe*

„Der Stadtraum der Kurfürstenanlage sollte funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Weitere Ziele waren .. die Belebung des öffentlichen Raums, eine Nutzungsintensivierung sowie die Steigerung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität ... Besonders Augenmerk sollte auf die Vernetzung der Stadtteile Bergheim und Weststadt gelegt werden. Die Kurfürstenanlage sollte ihre Barrierefunktion verlieren. ... Passanten sollten vermehrt zum Flanieren eingeladen werden ... Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen sollte auch zu einer Wohnumfeldqualität für die Weststadt und den Stadtteil Bergheim beitragen ... Die Dimensionierung der Straßenquerschnitte sollte insbesondere im Bereich der Bahnhofstraße überprüft werden... Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollte vorzugsweise in Tiefgaragen erfolgen, oberirdische Stellplätze sind nach Möglichkeit zu vermeiden ...“

### *1. Preis Wiesion“*

„Die vorhandene Struktur der Weststadt wird in Struktur und Geschossigkeit durch modular aufgebaute Stadthöfe aufgegriffen ...“

### **13. 03. 2006 (Drucksache 0051/2006/BV)**

#### **Wettbewerb Kurfürstenanlage – Ergebnis des Wettbewerbs, Entscheidung für einen Entwurf als weitere Bearbeitungsgrundlage: mehrheitlich beschlossen, 8 Enthaltungen**

Die vom Preisgericht (beteiligt waren Mitglieder des GR) gekürte Siegerarbeit „Wiesion“ zeichnet sich nach seiner Beurteilung „durch die Aufnahme der Baustruktur der Weststadt durch die neuen Blöcke. Die aufgelockerte Blockstruktur schafft ruhige, attraktive Innenhöfe ... Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Nord-Süd-Verbindung ... Es wird eine vielfältige, kleinteilige Nutzung ermöglicht, die sich an die Struktur der Weststadt anlehnt ...“

Vom Preisgericht wird allerdings „kritisch gesehen“, dass das Grünkonzept östlich des Römerkreises nicht fortgesetzt wird“.

### **20. 04. 2006 PPP-Ausschreibung durch das Land Baden-Württemberg**

Grundlage der Ausschreibung war „der Entwurf des 1. Preisträgers des Ideenwettbewerbs aus dem Jahr 2005“ nach dem Schreiben der Fa. Züblin an den Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt vom 20. 12. 2007. „Der am 6. 11. 2007 mit dem Land Baden-Württemberg geschlossene Grundstückskauf- und Mietvertrag lässt keine Änderungen des geplanten Neubaus für die Justizbehörden zu. Um das Flächenprogramm der Behörden am Standort des heutigen ehemaligen Finanzamtes umzusetzen, ist ein 6. Geschoss notwendig... Die Gebäudehöhe ...beträgt dadurch ca. 22 m. Durch diese Maßgabe erfolgte durch das Stadtplanungsamt eine Überarbeitung der Höhenentwicklung ... für den B-Planentwurf ... Der Innenraum (der übrigen beiden Blöcke) soll nutzbar gestaltet werden“, d.h. nicht offen bleiben, sondern überbaut werden.

**Oktober 2007**

**Bebauungsplan Heidelberg – Weststadt, Kurfürstenanlage**

**Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Planungsbrief Nr. 19 (Stadtplanungsamt)**

Hier werden die Aussagen der Wettbewerbsausschreibung aufgegriffen : „modular aufgebaute Stadthöfe“, Blöcke nehmen die Struktur der Weststadt auf, „kleinteilige Kante zu Bahnhofstraße, „attraktive Innenhöfe“.  
„Durch die Neugliederung erhält die Bahnhofstraße einen ruhigeren Gesamteindruck ...“

Am 31. 10. 2007 wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung die Öffentlichkeit über den Stand der Planung unterrichtet.

**21. 01. 2008**

**Aussagen der Firma Züblin bei einer Informationsveranstaltung des Stadtteilvereins Weststadt**

Eine zusätzliche Grundlagen der Ausschreibung des Landes für die Entwicklung eines PPP-Projektes war nach Aussage der Firma Züblin die Erklärung der Stadt Heidelberg, für das Behördengebäude sei es nicht „aussichtslos“ (entgegen den Vorgaben des Wettbewerbsentwurfs), ein Gebäude mit 6 Etagen zu planen.

Für eine Überbauung der Innenhöfe mit eingeschossigen Einzelhandelsbetrieben liegen ökonomische Gründe vor, und eine geschlossene Bebauung der Kanten ergibt sich aus Gründen des Lärmschutzes.

## Offene Fragen

- Kann das Land (als Grundstückseigner) darauf vertrauen, dass nach einem durch den GR abgesehenen Wettbewerbsentwurf ein noch zu beschließender rechtsverbindlicher Bebauungsplan diesem Entwurf entspricht ?
- Welche Freiräume hat das Land oder die Firma Züblin als Grundstückseigentümer bei der Interpretation von Wettbewerbsergebnissen (z.B. bzgl. Dichte und Massierung der Gebäude, der Errichtung eines einzigen Behördenzentrums auf einem relativ geringen Anteil der Gesamtfläche) ?
- Kann das Land (überhaupt und inwieweit) darauf vertrauen, dass der Bebauungsplan seinen Wünschen entsprechend gestaltet und beschlossen wird ?
- Welche Möglichkeiten hat der GR, den Verkauf städtischen Geländes (des abgegebenen Straßenraums) als Druckmittel gegenüber den Wünschen und Forderungen des Landes und der Firma Züblin einzusetzen ?
- Kann das Land (gegenüber der Stadt) eine Entschädigung dafür verlangen, wenn seine Aufwendungen im Rahmen der Ausschreibung für das PPP-Projekt zu keinem Ziel führen ?
- Kann der vom Land ausgewählte Partner vom Land (oder der Stadt) eine Entschädigung erwarten, wenn der beschlossene Bebauungsplan nicht dem Wettbewerbsentwurf und seinen Erwartungen entspricht ?
- Kann der GR vom Land bzw. dem ausgewählten Partner verlangen, dass dieser sich in seiner Planung strikt an den Vorgaben des Entwurfs orientiert (bzgl. Dichte und Höhe der Bebauung, offene, begrünte und nicht überbaute Höfe, Erhalt und Gestaltung von Freiräumen) ?
- Kann der GR auf der Grundlage der Interessen der Bürger vom Grundstückseigner eine grundsätzliche Überarbeitung seiner Pläne verlangen (z.B. bzgl. der Breite der Straße, des Erhaltes des Baumbestandes, der Struktur des vorgesehenen Behördenzentrums, der Anzahl öffentlicher Tiefgaragenplätzen) ?